

Actualisation du Dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises 2024-2040

ORIENTATIONS ECONOMIQUES & PLAN D' ACTIONS

SOMMAIRE

INTRODUCTION : Vers une stratégie métropolitaine renouvelée pour de nouvelles surfaces à destination de l'économie, notamment productive	3
CHAPITRE 1 - Principes fondateurs et orientations d'aménagements Économiques - DOFIE	5
1.1 Métropole productive : 7 millions de m ² au sein des espaces d'activités	6
1.2 Métropole durable et responsable : changer les modes de faire pour maximiser la valorisation du potentiel foncier économique	10
1.3 Métropole plurielle : s'appuyer sur des relais de croissances aux vocations économiques complémentaires	12
CHAPITRE 2 - Synthèse des orientations d'aménagements Economiques	17
2.1 Zoom par typologie de bâti	17
2.2 Zoom sur les filières d'excellence	19
2.3 Zoom sur le développement industriel Fos/étang de l'Etang de Berre	20
EN SYNTHÈSE	21



INTRODUCTION

Vers une stratégie métropolitaine renouvelée pour de nouvelles surfaces à destination de l'économie, notamment productive

La question du développement économique est au cœur des politiques publiques depuis déjà plusieurs décennies. Il est considéré comme source de création de richesse, d'emplois, d'insertion sociale, et représente, à ce titre, un enjeu majeur pour la société française et ses territoires.

Les lois MAPTAM et NOTRe ont permis à la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) d'exercer de nouvelles compétences pour développer l'économie de son territoire, et notamment en confiant à la Métropole la création et l'organisation des espaces économiques et le parcours résidentiel des entreprises.

Pour maximiser l'impact de ces nouvelles compétences (développement des entreprises, l'aménagement du foncier économique, politique locale de soutien du commerce), la Métropole a lancé en 2017 une stratégie de développement économique et d'attractivité à travers son Agenda économique.

L'apport de solutions foncières et immobilières à toutes les entreprises métropolitaines était un axe bien identifié dans l'agenda 2017-2021, avec un objectif de 1450 hectares en cohérence avec les besoins estimés pour permettre le développement économique. Cela a permis la mise en œuvre d'un outil de pilotage, le Dispositif de production de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises (DOFIE), permettant le suivi de la production de foncier économique dans des opérations publiques et privées pour l'économie productive. Parallèlement, la Métropole a adopté son Schéma métropolitain de l'offre de bureaux en 2019, le Schéma Directeur de la Logistique métropolitaine et enfin le Schéma Directeur de l'Urbanisme Commercial en 2022. Des travaux sont en cours pour poser des orientations stratégiques permettant l'accueil vertueux de datacenters du fait de la position de hub numérique du territoire.

Depuis :

- La Loi Biodiversité a fixé l'objectif « zéro artificialisation nette (ZAN) » à 2050, et la Loi Climat et Résilience a confirmé la ZAN, et a fixé l'objectif de diviser par 2 le rythme d'artificialisation d'ici 2030.
- La loi 3DS en 2022 a rebattu les cartes de la gouvernance métropolitaine, en supprimant les Conseils de territoire, permettant à la Métropole d'exercer de façon unifiée la compétence aménagement. La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce sur l'ensemble de son territoire, la compétence en matière de création, aménagement et gestion des zones d'activités économiques.



- La crise sanitaire et économique liée à la COVID-19 et à la guerre en Ukraine a à la fois accéléré les changements de pratiques et les attentes des entreprises et salariés en matière d'accueil (home-office, flex-office, espaces de coworking, espaces hybrides conçus comme de véritables plateformes de rencontres et de collaborations, réappropriation des centres-villes...) et remis sur le devant de la scène l'importance de la souveraineté économique, technologique, et alimentaire (offre foncière permettant d'accueillir et de retenir les industries, d'assurer des chaînes d'approvisionnements efficaces et résilientes, ...).
- Le SCoT métropolitain, document d'orientation majeur, est en cours d'élaboration (projet arrêté au 27 juin 2024), et doit fixer les enjeux et la stratégie d'aménagement du territoire. Le débat sur les orientations du PADD du SCOT a été approuvé au conseil métropolitain d'octobre 2022 et les PLUI vont permettre de décliner ces orientations à l'échelle des territoires.
- L'agenda économique renouvelé et voté en 2022 conforte l'engagement de la Métropole pour un parcours résidentiel des entreprises adapté aux besoins du territoire.

Au regard de ces éléments de contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence a mené une étude sur les orientations d'aménagement économique des parcs d'activités industriels, logistiques, artisanaux, tertiaires et technopolitains, DOFIE 2. Le présent document vise ainsi à analyser les besoins puis à caractériser et spatialiser les solutions pour l'économie productive.

L'interrogation du besoin nécessaire à atteindre l'ambition d'une métropole productive en réponse à la fois au développement et au parcours résidentiel des entreprises, au déploiement des filières d'excellence et à la création d'emplois liés, a constitué la première partie de ce travail.

L'atterrissage de ce besoin sur la base d'une offre restreinte portant des enjeux environnementaux forts et s'inscrivant dans une démarche de sobriété renforcée a permis de formaliser des orientations d'aménagement des parcs d'activités économiques.

L'étude et la stratégie qui en découlent s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés par l'Agenda de développement économique Métropolitain 2022 : **une Métropole engagée pour un développement économique durable qui profite à ses habitants** et ses 5 orientations stratégiques.

1. **Une Métropole productive, compétitive et innovante**, soutenant les transitions et la création d'emplois.
2. **Une Métropole plurielle et inclusive**, proche de ses habitants.



3. **Une Métropole entrepreneuriale**, facilitant la vie de ses entreprises et de leurs salariés.
4. **Une Métropole offrant des capacités d'accueil et de développement performantes et responsables**, favorisant un développement équilibré du territoire.
5. **Une Métropole attractive**, ouverte sur le monde.

Ce document pose les principes fondamentaux de la stratégie renouvelée de production de nouvelles surfaces destinés à l'économie, visant à répondre de manière optimale aux exigences de sobriété foncière, de Métropole productive, en lien avec le potentiel de développement identifié sur le territoire. Elle est à mettre en œuvre avec l'ensemble des acteurs institutionnels et privés du territoire.

CHAPITRE 1 - Principes fondateurs et orientations d'aménagements économiques -DOFIE

L'Agenda du Développement économique a confirmé la volonté politique de faire de la Métropole un territoire **capable d'offrir des capacités d'accueil et de développement performantes et responsables pour les entreprises**, sur l'offre foncière et immobilière. L'ambition est également d'être une **Métropole productive**, avec un tissu industriel et artisanal fort, générateur d'emplois.

Le dispositif métropolitain de programmation et de gestion du foncier économique (DOFIE 1) lancé et approuvé en 2018, visait à mobiliser 1450 hectares d'ici 2032. **Entre 2017 et 2021, près de 400 hectares ont été aménagés** ce qui a permis de répondre à un premier besoin des entreprises de l'économie productive, en respectant les engagements pris dans l'agenda adopté en 2017 sur cette période. Toutefois, le contexte national et métropolitain actuel se caractérise par **une rareté accrue du foncier**, créant des tensions entre différentes politiques publiques (logement, équipements, développement économique). Les opérations d'aménagement deviennent également de plus en plus difficiles à mettre en œuvre.

Pour répondre à ces défis, la Métropole s'est dotée de plusieurs outils :

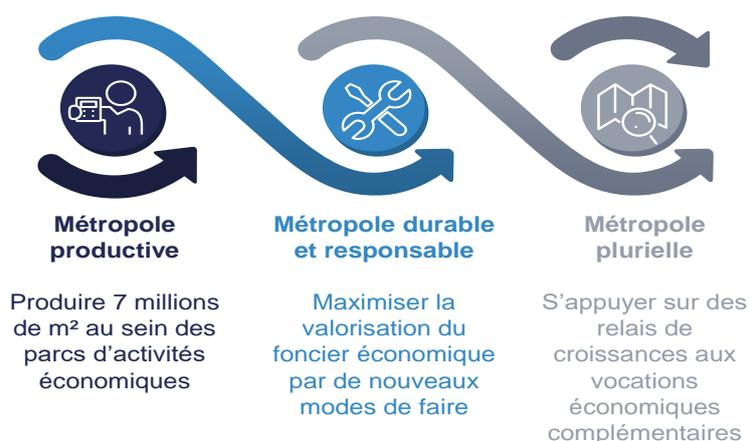
- ✓ **Un renforcement des collaborations avec l'Établissement Public Foncier (EPF PACA)** pour favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même ;
- ✓ **Une foncière dédiée à la dynamisation des centres-villes**, notamment pour soutenir le commerce de proximité ;
- ✓ **La création d'une Société d'Économie Mixte (SEM) patrimoniale à vocation économique** est également en cours de structuration.
- ✓ **Un dispositif de soutien financier** aux les projets immobiliers portés par les entreprises



L'enjeu central des orientations d'aménagements économiques métropolitains est d'adapter la stratégie de production de capacités d'accueil au service de l'économie productive et des filières d'excellences, aux ambitions de l'Agenda du Développement économique et du SCOT, tout en tenant compte des nouveaux contextes économiques, environnementaux et réglementaires, notamment la Loi Climat et Résilience, avec l'ambition d'une Métropole aux espaces naturels et agricoles à préserver.

Il s'agit de trouver les modes de faire qui favorisent à la fois la souveraineté industrielle locale et nationale, et la sobriété foncière.

Les orientations reposent sur trois piliers qui font échos à l'agenda de développement économique :



1.1 Métropole productive : 7 millions de m² supplémentaires au sein des espaces d'activités

Un dispositif ensemblier en réponse aux besoins économiques

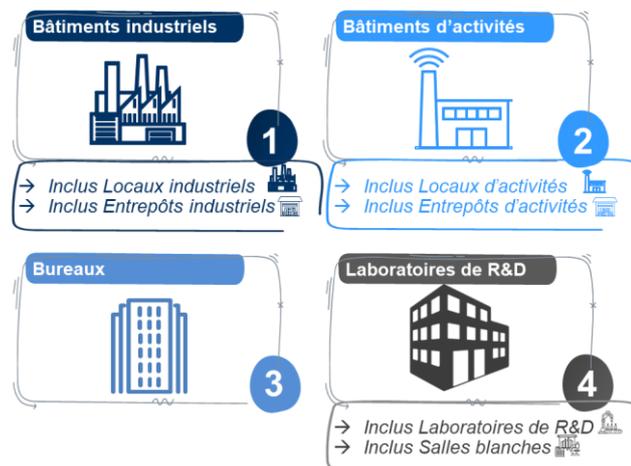
Le développement économique de la Métropole englobe divers secteurs, tels que les services, le commerce, la logistique, la construction et l'industrie. Il se divise entre la sphère productive (industrie, logistique) et la sphère présentielle (services, commerce).

Les orientations d'aménagements des parcs d'activités économique métropolitains se veulent ensemblières : **elles intègrent toutes les activités économiques de la métropole, tout en orientant prioritairement ces activités vers les lieux d'accueil les plus adaptés.** Elles prennent en compte les ambitions politiques, de l'agenda de développement économique renouvelé et ses filières d'excellences (2022) qui prévoient un effort de développement des bureaux dans les centres-villes ; du Schéma Logistique (2022), qui distingue la logistique portuaire, la logistique régionale et la logistique de distribution ; et le Schéma directeur d'urbanisme commercial (2022).

Une méthodologie d'estimation des besoins partagée, distinguant 4 typologies de bâtiments et reposant principalement sur la projection d'emplois à 2040

□ Une segmentation autour de 4 typologies de bâtiments liés au productif

Les activités économiques liées à l'économie productive requièrent différentes typologies de surfaces : locaux d'activité, entrepôts d'activités, locaux industriels, entrepôts industriels, bureaux, laboratoire de R&D, salles blanches.



□ Un modèle qui repose principalement sur la conversion de projection d'emplois par m²

Le choix des m² face à l'hectare

Les grandes orientations pour l'immobilier dédié à l'économie productive **projetent des besoins en mètres carrés (m²) à l'horizon 2040**, en phase avec les temporalités du SCOT. L'estimation des besoins en m² repose sur deux raisons principales :

- Les entreprises expriment usuellement leur besoin en m² quand les potentiels fonciers sont exprimés en hectares. Il est donc nécessaire de faire converger ces deux mesures.
- La rareté du foncier et les nouvelles contraintes imposées par la politique de zéro artificialisation nette (ZAN) exigent de repenser les modes d'aménagement, notamment par des solutions comme la requalification, la densification ou la verticalité. Ces différentes manières d'aménager des m² n'auront pas le même impact d'artificialisation que les schémas classiques de création-extension.

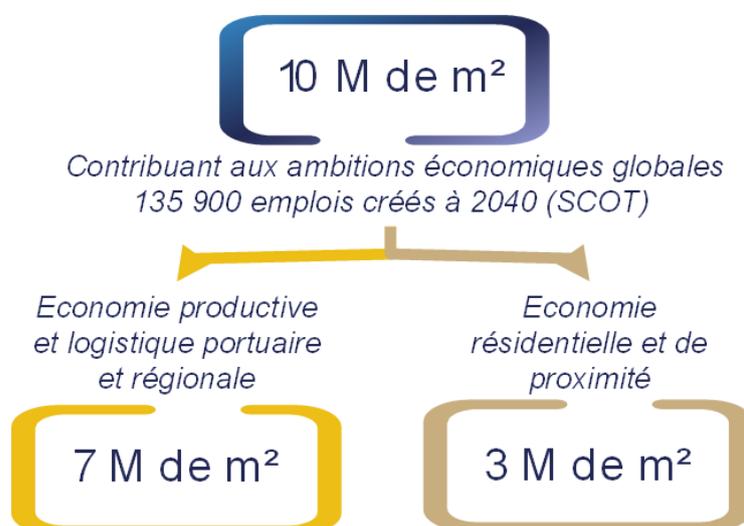
□ Des hypothèses concertées et validées avec les acteurs locaux

Prise en compte de la réalité du marché (entretiens agences immobilières), du territoire (Chambres consulaires, agences urbanisme, acteurs des filières).

Un dispositif ambitieux en faveur du développement économique et de l'économie productive

La Métropole, par ce dispositif, s'engage en faveur du développement économique, en prévoyant la **production de 10 millions de m² sur la période 2024-2040 à destination des entreprises**. Cela représente **une création de 7 millions de m² pour l'économie productive et de 3 millions de m² pour l'économie résidentielle**.

- **7 millions de m² pour l'économie productive (sur l'ensemble du territoire métropolitain comprenant la ZIP)**, incluant l'industrie, les bâtiments d'activité, le tertiaire support au productif, la logistique portuaire et régionale, ainsi qu'une partie de la logistique de distribution.
- **3 millions de m² pour l'économie résidentielle**, incluant le tertiaire dédié, le commerce et une partie de la logistique de distribution.



La Métropole porte par ce dispositif une ambition forte en faveur de l'économie productive. Les 7 millions de m² de capacité d'accueil développée permettront de fluidifier le marché de l'immobilier d'entreprise tout en soutenant la croissance économique.

- **La Métropole vise une croissance de 32% des emplois productifs d'ici 2040, soit +47 500 emplois productifs** : ce taux de croissance est cohérent avec les objectifs du SCOT (+ 135 900 emplois créés à 2040), et permet de répondre à l'objectif d'une Métropole productive de l'agenda de développement économique.
- **La Métropole cible un taux de vacance de 5 %** : ce taux de vacance est jugé optimal par les brokers pour un marché immobilier fluide.

L'objectif de 7 millions de m² supplémentaires à l'horizon 2040 permettra à la Métropole de **consolider la dynamique de réindustrialisation amorcée depuis 2017, de mettre en œuvre sa politique sur les filières d'excellence, et de développer de façon équilibrée son territoire**.

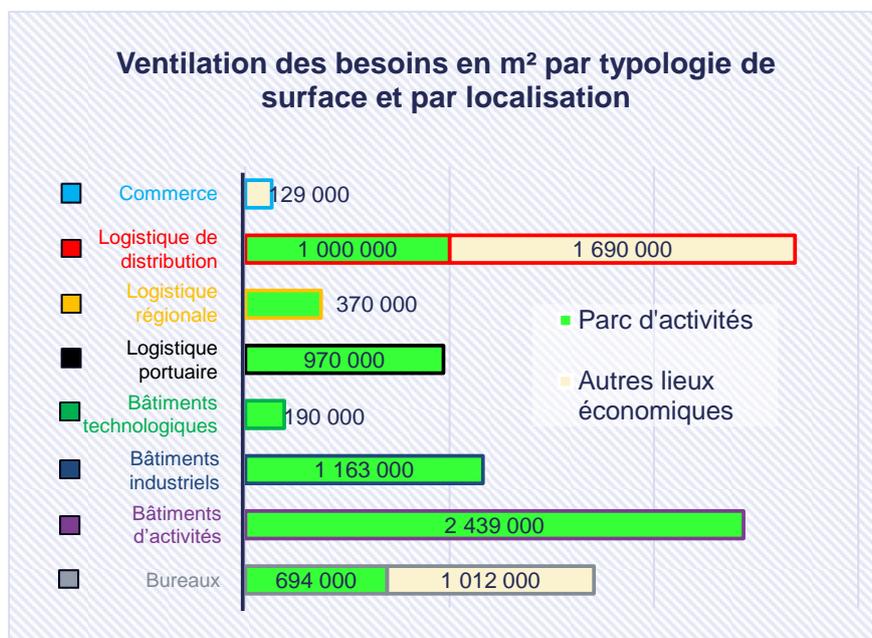


Un dispositif qui place l'économie productive en priorité sur les parcs d'activités économiques métropolitains

Pour faire face à l'effet d'éviction de l'économie productive dans les parcs d'activités, où les activités tertiaires et commerciales prennent de plus en plus de place au détriment des activités industrielles, artisanales et logistique, les orientations d'aménagements des parcs d'activités économique métropolitains **prévoient le développement de l'économie productive en priorité dans les parcs d'activités économiques**, et **le développement de l'économie résidentielle en priorité dans les centres-villes, les projets de rénovation urbaine, ou dans les zones commerciales en mutation.**

L'installation de bureaux dans les parcs d'activités économique sera toujours possible, mais devra cibler majoritairement des activités tertiaires support aux activités productives.

Euroméditerranée, en tant qu'opération d'aménagement d'intérêt majeur sur le territoire contribuera au développement de capacités d'accueil dédiées au tertiaire productif, plus particulièrement sur Euroméditerranée 2.



Ensemble des besoins économiques à 2040 (10 Millions de m²) - Ventilation par typologie de produit immobilier

Ces orientations d'aménagements visent la création de 7 Millions de m² dans les parcs d'activités métropolitains, répartis comme il suit :

- 36% de bâtiments d'activités (environ 2,5 Millions de m²) et 17% de bâtiments industriels (environ 1,2 Millions de m²)
- 14% de logistique portuaire et de logistique de distribution (environ 1 Millions de m² chacun) ; et 6% de logistique régionale (environ 400 000 m²)
- 10% de bureaux (environ 700 000 m²).
- 3% de bâtiments technologiques (environ 200 000 m²).

Une part de ces surfaces pourront être dédiées à des datacenters qui seront accueillis prioritairement sur des friches et/ou au sein d'un regroupement d'activités de ce type, selon les orientations stratégiques en cours d'élaboration.



La programmation économique des opérations prévues dans le cadre du DOFIE 2 devra tenir compte de ces objectifs de répartition des surfaces. Cela pourrait nécessiter une réévaluation de la programmation économique de certaines opérations.

1.2 Métropole durable et responsable : changer les modes de faire pour maximiser la valorisation du potentiel foncier économique

Un potentiel d'accueil DOFIE 2 à réévaluer régulièrement

Des nombreux changements ont eu lieu concernant le cadre d'intervention de la métropole en matière d'aménagement des zones d'activité économique ainsi que sur les opportunités foncières identifiées dans le cadre du DOFIE 1.

La mise à jour réalisée identifie des terrains dont le potentiel constructible a été vérifié (dont la capacité réelle sera confirmée par des études pré opérationnelles), et permet d'orienter l'action métropolitaine sur des sites en requalification et/ou en densification, plus vertueux en termes d'impact environnemental.



Le DOFIE 2, tout comme le DOFIE 1, représente une photographie du potentiel d'accueil de la métropole à un moment donné. Les potentiels économiques identifiés aujourd'hui dans le DOFIE 2 vont évoluer dans le temps.

A titre illustratif, 31% de la surface totale est située sur des opérations complexes, nécessitant la mobilisation d'une ingénierie, d'outils et de financements adaptés. Les analyses complémentaires menées sur les fonciers économiques du DOFIE2, et/ou les réglementations futures pourraient infirmer le potentiel économique des sites, ou réduire leur périmètre nécessitant l'identification future de nouveaux potentiels en substitution.

Les cadres préférentiels de discussion et d'arbitrage sur les potentiels fonciers économiques sont les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi). Néanmoins, des potentiels fonciers pourraient être réinterrogés et de nouvelles emprises portées à réflexion dans le cadre des PLUI, pour répondre aux besoins économiques.

Pour cela, il est essentiel de réévaluer régulièrement les opérations du DOFIE 2, notamment en intégrant de nouveaux sites pour combler d'éventuels déficits capacitaires sur certaines surfaces ou localisations géographiques.

Le DOFIE 2 est un véritable outil d'aide à la décision pour les élus sur l'évolution des fonciers économiques mobilisés pour atteindre les ambitions économiques, et tenir les engagements du ZAN (impact artificialisation restreint) et de l'agenda de développement économique (visant 50% de requalification).

Un potentiel d'accueil dans la lignée de l'objectif de 50% de requalification à 2040

L'action métropolitaine en matière de développement économique s'inscrit désormais dans l'objectif de requalification fixés par l'agenda de développement économique.

Dans ce cadre, la stratégie prend en compte les potentiels fonciers existants « dents creuses » sur les zones d'activités économiques, dont le potentiel permettrait de respecter l'engagement de l'Agenda du développement économique visant à atteindre 50% de requalification à l'horizon 2040.

Par ailleurs, a été identifié un potentiel significatif d'intensification des parcs d'activités existant à l'échelle parcellaire. La Métropole devra développer l'ingénierie spécifique nécessaire à la mise en œuvre de telles opérations en lien **avec l'ensemble des acteurs concernés et notamment les propriétaires privés.**

Un potentiel à structurer en fonction des enjeux de mobilité du territoire

En tant qu'autorité compétente en matière de mobilité, la Métropole Aix-Marseille-Provence intégrera systématiquement ces enjeux (accessibilité pour les salariés et les marchandises) dans le cadre des travaux sur l'ensemble des potentiels fonciers et immobiliers.



Un potentiel d'accueil sobre et propice à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et à l'étude de nouveaux potentiels fonciers

L'action métropolitaine en matière de développement économique s'inscrit également dans l'objectif de la loi Climat et résilience qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050. Le SCOT métropolitain décline et adapte cet objectif, dans un rapport de compatibilité avec le SRADDET PACA (en cours de modification).

L'aménagement de l'ensemble des opérations du DOFIE 2, y compris les zones 2AU, nécessitera une enveloppe estimée à 600 hectares d'artificialisation à 2040. Cette enveloppe d'artificialisation est cohérente avec les objectifs d'artificialisation globaux, et montre une absence de concurrence entre la politique économique et les politiques du logement et de la mobilité. Il est en revanche nécessaire de rechercher la cohérence entre ces différentes politiques publiques pour un développement équilibré à l'échelle territorial.

Ainsi, dans un contexte où chaque hectare compte pour atteindre les objectifs économiques fixés, l'ouverture à l'urbanisation de sites 2AU reste un enjeu important et une condition à l'atteinte de l'ambition économique visant 7M de m² supplémentaires à horizon 2040 au sein des parcs d'activités économiques métropolitains.

De nouveaux potentiels stratégiques pourront être étudiés dans les PLUi, en cohérence avec le SCOT, notamment sur les polarités déficitaires et sur les nouveaux relais de croissance identifiés.

Viser un meilleur usage du foncier économique en produisant différemment

Bien que le nombre d'hectares disponibles dans la métropole soit un indicateur important, il ne permet pas de mesurer adéquatement la capacité d'accueil en surface de plancher (SDP) ou en emplois, qui dépendent tous deux de la densité d'occupation du foncier à venir.

À l'échelle métropolitaine, on observe un Coefficient d'Emploi des Surfaces (CES) très élevé permis par les documents d'urbanisme, tandis que le CES réel reste plus faible, de l'ordre de 0,3.

Les règlements relatifs au taux de pleine terre et au nombre de places de stationnement obèrent la maximisation de l'occupation du sol ; il est cependant crucial d'adopter une utilisation sobre et rationnelle de la ressource foncière existante et disponible. **La densité de construction actuellement observée est insuffisante pour répondre aux besoins projetés : maintenir cette densité créerait un déficit de 1,1M de m² minimum par rapport aux besoins estimés à 7M de m², soit environ 11 600 emplois.**



Une deuxième condition essentielle à la production des 7M de m² à 2040 pour l'économie productive est l'application d'un triptyque de densité plus ambitieux que ce qui est observé aujourd'hui dans les parcs d'activités métropolitains : 0,5 en périphérie, 0,7 en zone urbaine et jusqu'à 1 pour Marseille.

En outre, la massification de l'offre permet de bénéficier d'effets d'échelle et de mieux soutenir un équilibre entre emploi, mobilité et logement. La distribution spatiale des différentes opérations du DOFIE 2 permet d'identifier des grappes d'opérations qui pourraient être appréhendées de façon globale.

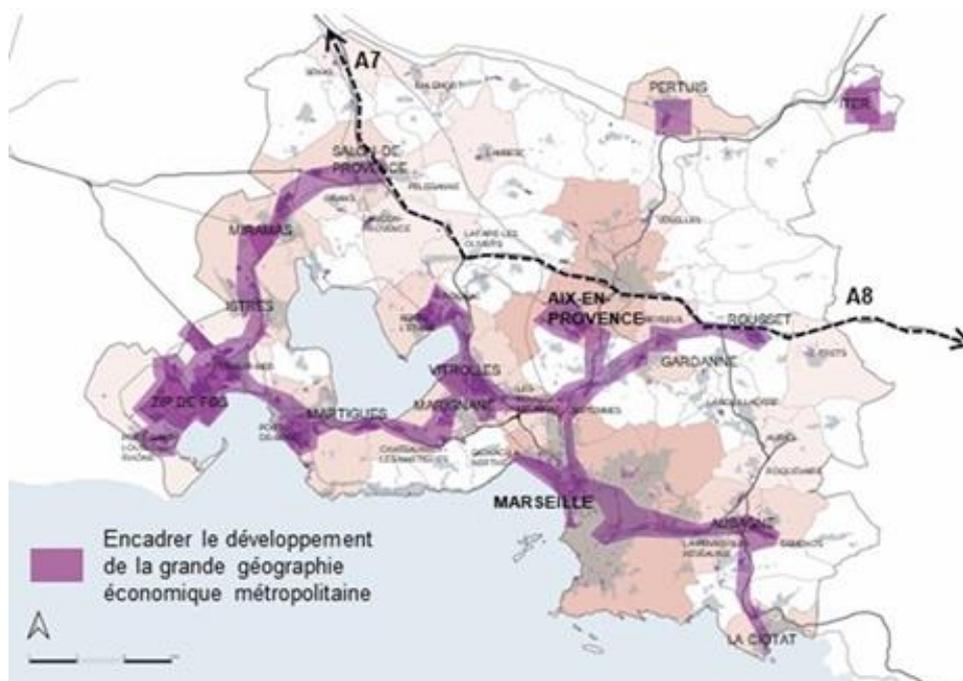
1.3 Métropole plurielle : s'appuyer sur des relais de croissances aux vocations économiques complémentaires

Comprendre l'organisation économique actuelle pour anticiper la localisation des besoins futurs

L'économie métropolitaine repose aujourd'hui **sur un continuum de parcs d'activités** partant de Salon, longeant le pourtour ouest de l'étang de Berre jusqu'à Rognac-Berre (Miramas, Istres, Fos, Martigues, Marignane, Vitrolles), puis suivant deux axes vers l'Est depuis Les Pennes-Mirabeau et Septèmes-les-Vallons :

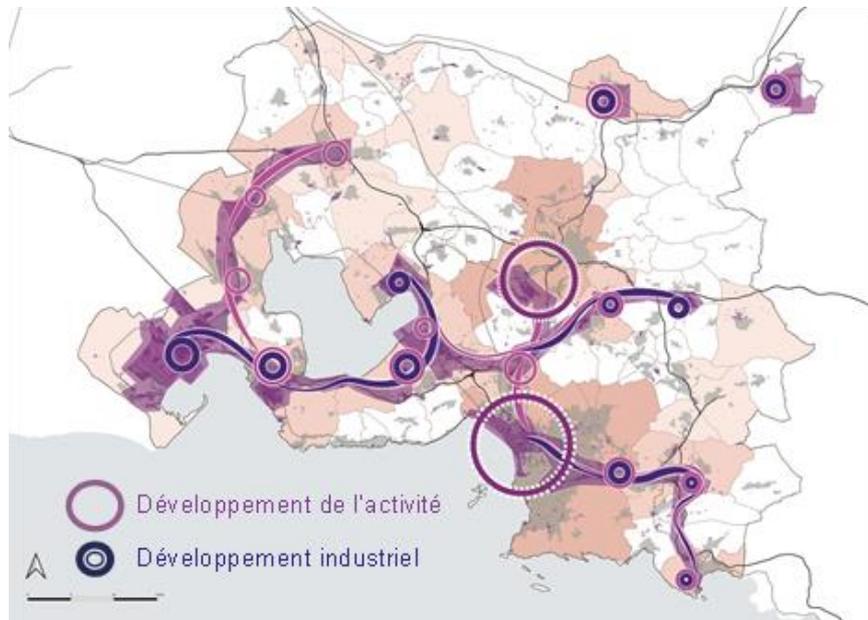
- L'un connectant Aix-sud et le bassin minier (Gardanne, Meyreuil, Rousset),
- L'autre rejoignant Marseille et la vallée de l'Huveaune (La Penne-sur-Huveaune, Aubagne, Gémenos) jusqu'à la Ciotat.

Au nord, deux polarités se détachent (Pertuis et Ister - Saint-Paul-les-Durance) et complètent ce maillage. **Une frontière économique se dessine au nord et à l'est des axes A7 et A8, marquant un quart nord-est relativement peu développé.**

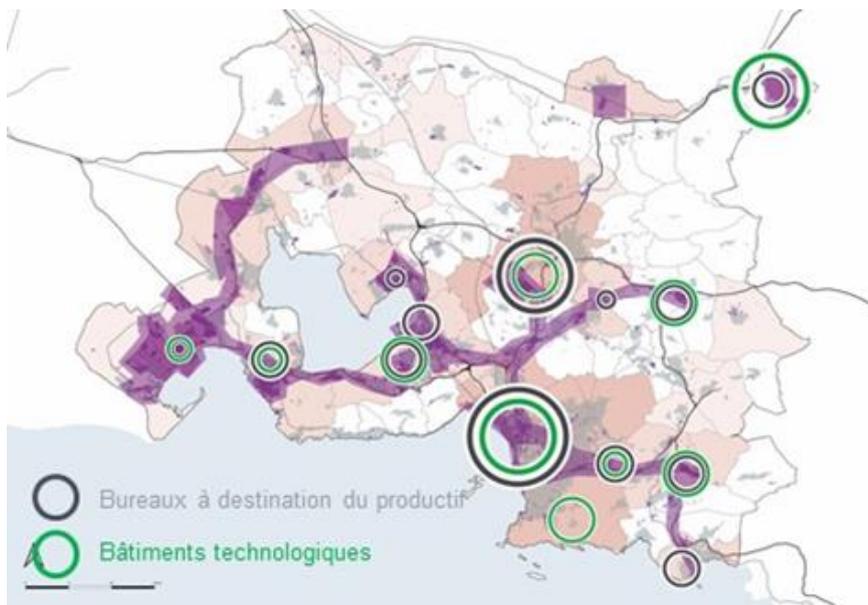


L'analyse par typologie de bâtis montre :

- Un **développement industriel structuré autour de trois axes** : le pourtour sud-est de l'étang Berre -incluant la ZIP-, l'axe reliant Aix-Sud et le bassin minier et la Vallée de l'Huveaune jusqu'à la Ciotat.
- Un **développement de l'activité organisé autour de quatre axes** : un axe Aix-Marseille, un axe Salon-Martigues, la Vallée de l'Huveaune jusqu'à la Ciotat et un axe Vitrolles-Gardanne.



- Des **bureaux à destination du tertiaire productif** situés en priorité **sur les mêmes axes que l'industrie** et dans les **deux pôles métropolitains, Aix et Marseille**.
- Des **bâtiments technologiques** localisés **au cœur des écosystèmes d'innovation et/ou des filières**, notamment sur l'Est de la Métropole et Marseille.

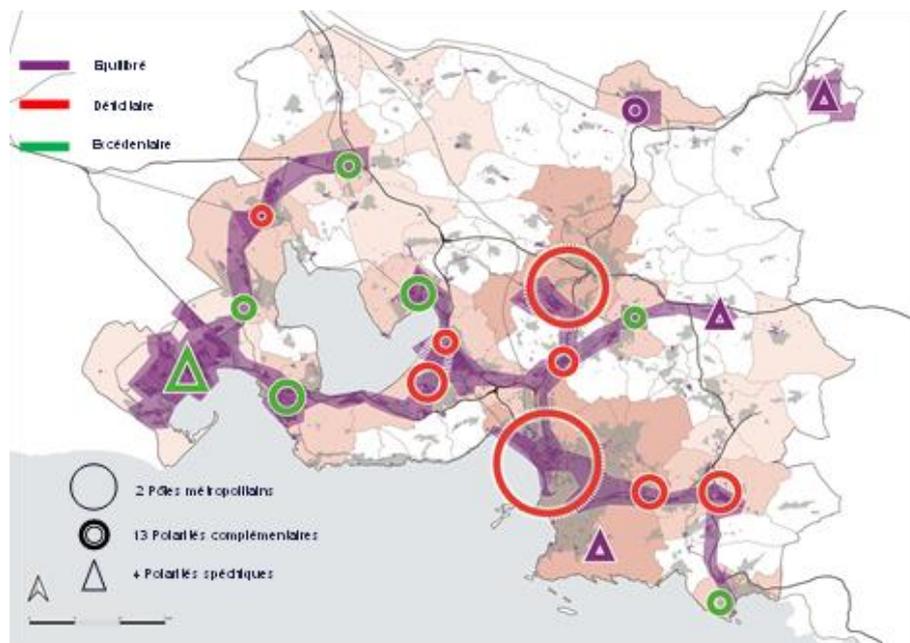


L'organisation économique traduit les concentrations géographiques des besoins des entreprises.

Conforter et compléter l'organisation économique existante de trois relais de croissance, pour permettre un meilleur équilibre territorial et répondre à l'ensemble des besoins

Un scénario de développement des capacités d'accueil qui suit la demande localisée (scénario tendanciel) **entraînerait une massification des développements** autour des polarités économiques fortes de la Métropole, créerait :

- **Un déséquilibre persistant entre le nord et le sud** du territoire ;
- **Des capacités d'accueil insuffisantes, notamment dans le quart sud-est** avec huit zones (Marseille, Aix-en-Provence, Marignane, Vitrolles, Aubagne, Vallée de l'Huveaune, Septèmes-les-Vallons et Miramas) en déficit.



Il est donc nécessaire de réorienter certains besoins vers d'autres polarités territoriales, particulièrement à l'ouest, pour exploiter les potentiels disponibles et favoriser une meilleure répartition et complémentarité économique entre les territoires de la Métropole.

Pour répondre aux besoins en termes d'accueil d'activités et améliorer l'équilibre économique territorial métropolitain, ces orientations d'aménagements des parcs d'activités économique s'appuieront sur trois relais de croissance présentant des colorations économiques spécifiques.

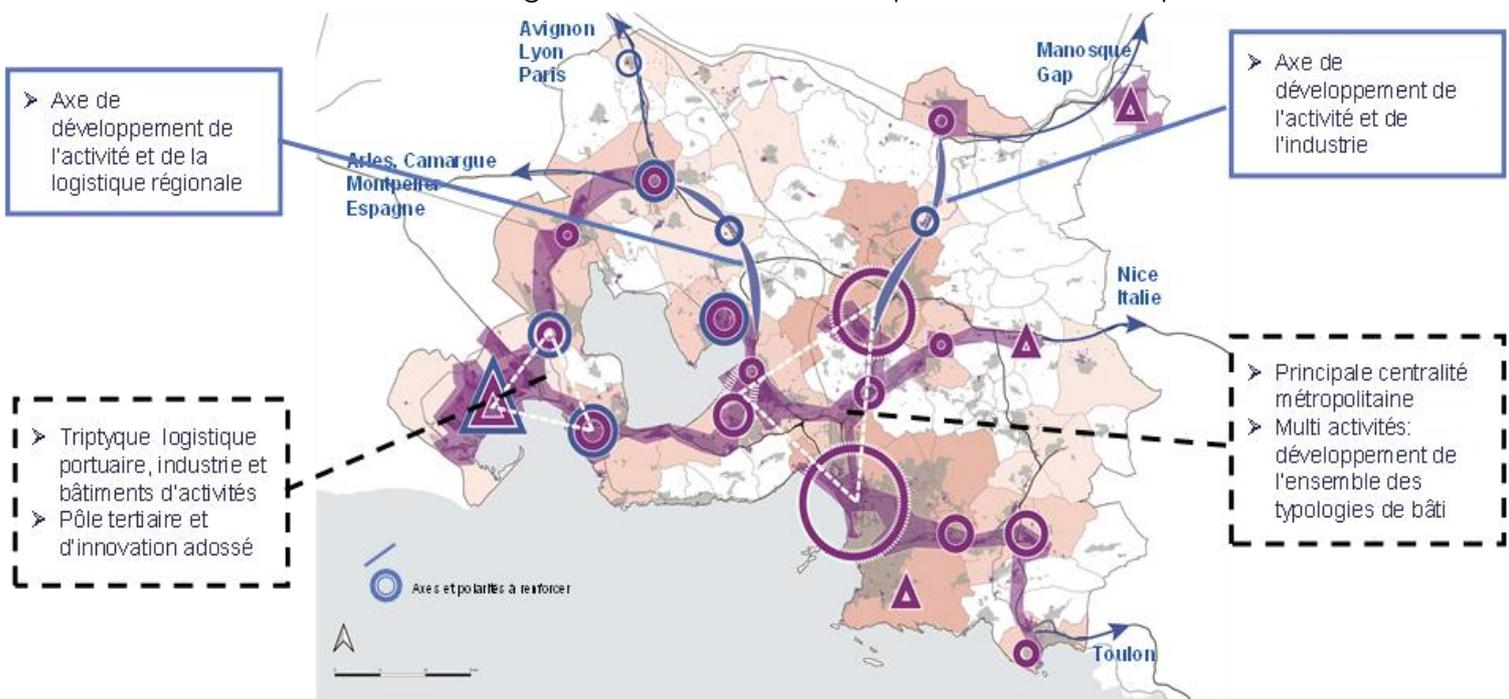
Ainsi, la projection économique spatialisée existante sera confortée et complétée de **trois relais de croissance** :

- **Un triangle de développement Fos / Istres / Martigues** (secteur à enjeu national pour la souveraineté industrielle française) permettant d'exploiter les excédents capacitaires intégrant ceux liés aux potentiels fonciers du GPMM,
- **Deux corridors de développement autour des axes A7** – de Berre-Rognac à Salon-Sénas, en direction de Lyon et Paris - **et A51** - Aix-Pertuis- en direction de Manosque et Gap. Ces corridors permettront d'équilibrer le développement vers le nord et les grandes agglomérations environnantes. De nouveaux potentiels seront étudiés sur ces corridors dans le cadre des PLUi du Pays d'Aix et du PLUi du Pays Salonnais notamment.

Cette nouvelle organisation économique à 2040 repose sur une complémentarité entre les territoires et les polarités.

- **Le triangle historique Aix-Marseille-Vitrolles avec une mixité d'activités.** Les axes qui partent de ce triangle vers l'est – le bassin Minier et la Vallée de l'Huveaune jusqu'à la Ciotat - conserveront leur rôle de vecteurs de l'économie productive.
- **Un deuxième triangle Fos-Martigues-Istres se développera en miroir du premier triangle, autour de la logistique portuaire, de l'industrie et des bâtiments d'activités. Un pôle tertiaire et d'innovation renforcera ce triangle et lui donnera une légitimité accrue.**
- Le corridor **A7 sera principalement dédié aux bâtiments d'activités et à la logistique régionale**
- Le corridor **A51 favorisera les bâtiments d'activités et industriels.**

Cette nouvelle organisation économique permettra également de rapprocher les emplois des salariés, favorisant un meilleur maillage territorial et veillant à l'adéquation des activités développées avec les bassins de compétences, les infrastructures et services de mobilité . Cela garantira de nouveaux équilibres territoriaux pérennes.



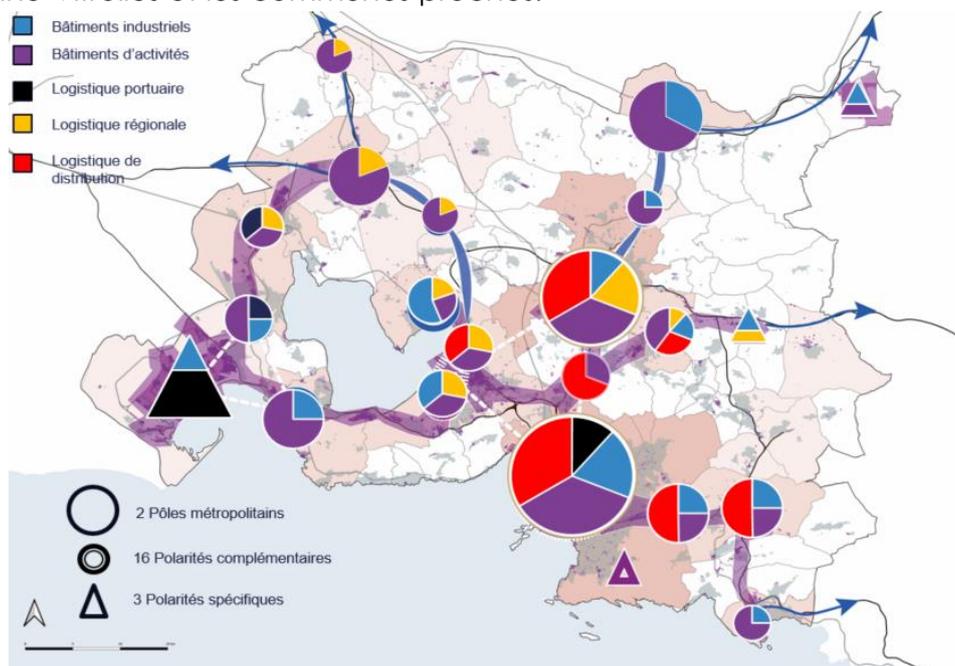
CHAPITRE 2 - Synthèse des orientations d'aménagement des parcs d'activités économiques

2.1 Zoom par typologie de bâti

Les orientations d'aménagements des parcs d'activités prévoient la création de 2,5M de m² de surfaces d'activité sur la période 2024-2040. Ils seront développés en priorités sur les axes de développements existants - Aix-Marseille, Salon-Martigues, la Vallée de l'Huveaune jusqu'à la Ciotat et Vitrolles – Gardanne – et complétés des deux corridors autour de l'A7 et A51.

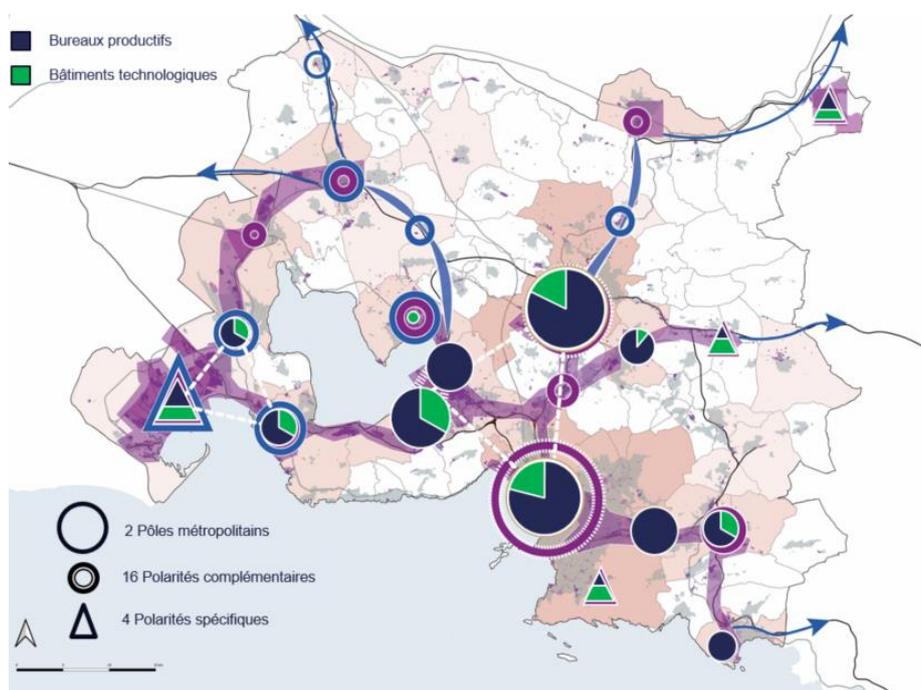
Les orientations d'aménagements des parcs d'activités prévoient la création de 1,2M de m² de surfaces industrielles sur la période 2024-2040. Ils seront développés en priorité sur les axes de développements existants - le pourtour sud-est de l'étang Berre, Aix-Sud jusqu'au bassin minier, et la Vallée de l'Huveaune jusqu'à la Ciotat– et complétés du corridor autour de l'A51. Le triangle Fos / Istres / Martigues, mais plus largement le secteur Golfe de Fos-Etang de Berre, sera une centralité forte pour le développement industriel, en mobilisant une partie des potentiels fonciers du GPMM pour développer cette typologie de bâti (865 000 m² sur les 2,16M de m² de capacité de développement de l'OAZIP à 2040).

Les orientations d'aménagements des parcs d'activités prévoient la création de 2,4M de m² de surfaces logistiques sur la période 2024-2040, répartis en 1M de m² de logistique portuaire, 1M de m² de logistique de distribution, et 400 000m² de logistique régionale. Le développement de ces surfaces se fera en priorité sur les axes désignés par le schéma logistique. Ainsi, la logistique portuaire sera développée sur le couloir Fos-Miramas, en mobilisant principalement les potentiels fonciers du GPMM pour développer cette typologie de bâti (1,08M de m² sur les 2,16M de m² de capacité de développement estimées de l'OAZIP à 2040). La logistique régionale le long des axes A7 et A8, et la logistique de distribution sur la centralité métropolitaine Marseille / Aix / Marignane-Vitrolles et les communes proches.



Les orientations d'aménagements des parcs d'activités prévoient la création de 700 000 m² de surfaces de bureaux en support aux activités productives sur la période 2024-2040. Ils seront développés en priorité sur les pôles métropolitains -et notamment Euroméditerranée- et sur polarités industrielles, afin de conforter l'organisation existante.

Les orientations d'aménagements des parcs d'activités prévoient la création de 200 000 m² de surfaces technologiques sur la période 2024-2040. Ils seront développés en priorité dans les deux triangles Marseille / Aix / Marignane-Vitrolles et Fos / Istres / Martigues, ainsi que dans les écosystèmes filières et d'innovation spécifiques, tels que Rousset sur la microélectronique, Cadarache sur l'énergie, Aubagne sur la santé, etc.



2.2 Zoom sur les filières d'excellence

La Métropole a identifié six filières d'excellence moteurs de l'économie dans son agenda de développement économique, dont cinq liées à l'économie productive. Pour atteindre les objectifs fixés à horizon 2040, **les orientations d'aménagements des parcs d'activités doivent permettre de développer 1,65 million de m², réparties de la façon suivante par filière d'excellence :**

- 600 000m² pour la filière Energie /Environnement
- 450 000m² pour la filière aéronautique /Mécanique
- 400 000m² pour la filière ICC et Micro-électronique
- 140 000m² pour la filière Santé
- 75 000m² pour la filière Maritime

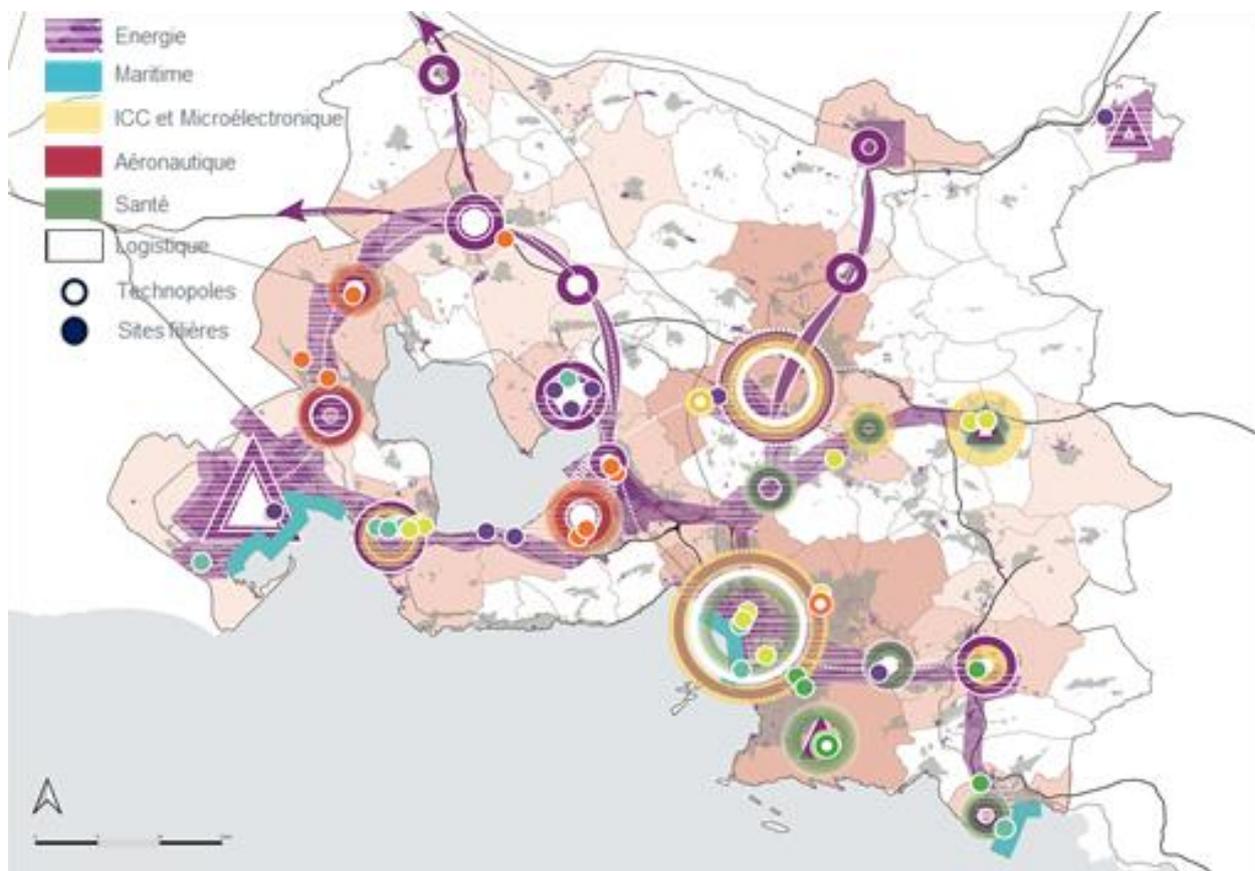
Les orientations d'aménagements des parcs d'activités prévoient un accueil des filières qui s'appuie sur des sites totems et des sites supports.

- **Les sites totems ont une vocation de rayonnement et d'attractivité**

Rares et stratégiques, ils nécessitent qu'au moins 30% de leur superficie soit dédiée à la filière concernée pour lui donner une véritable coloration économique. Leur attractivité repose sur la présence d'acteurs ou d'infrastructures emblématiques. Aujourd'hui, les sites totems sont bien identifiés sur le territoire. L'enjeu pour la Métropole est de renforcer les sites totems actuels (par des extensions par exemple), et de compléter éventuellement l'offre par de nouveaux sites totems sur certains maillons manquants (comme dans les domaines des "bluetech" par exemple).

- **Les sites supports sont des sites qui offrent une localisation privilégiée pour les entreprises d'une filière, sans être exclusivement dédiés à celle-ci**

Contrairement aux sites totems, ils ne présentent pas un fléchage restrictif. Plus nombreux que les sites totems, ils jouent un rôle majeur dans l'accueil des filières et doivent à ce titre faire partie de l'offre et du discours de marketing territorial sur la filière concernée. Ils suivent la géographie économique établie dans l'agenda économique.



2.3 Zoom sur le développement industriel Golfe de Fos-Etang de Berre

Le territoire Golfe de Fos-Etang de Berre a été identifié comme un secteur à enjeu national pour la souveraineté industrielle française permettant de répondre aux enjeux de réindustrialisation et de décarbonation.

L'objectif de la feuille de route consiste à proposer une vision prospective à horizons 2030, 2040 et 2050, à définir les conditions de développement de ce hub central sud européen de Méditerranée pour les activités portuaires, l'industrie décarbonée et la logistique grâce à la coordination entre tous les acteurs du territoire et au-delà, autour des 4 axes suivants :

- ❑ Assurer une attractivité économique et résidentielle renouvelée
- ❑ Planifier un développement respectueux de l'environnement et de la qualité de vie des habitants
- ❑ Renforcer les infrastructures et réseaux d'utilités pour soutenir les technologies vertes et offrir un hub multimodal
- ❑ Mettre en place une gouvernance portant les dimensions stratégiques et opérationnelles

Des potentiels fonciers (700 ha bruts à horizon 2040) ont été identifiés sur le secteur pour compléter l'offre disponible dans la ZIP et apporter des solutions pour accueillir de nouvelles activités productives, technologiques ou tertiaires, en lien avec les filières prioritaires créant les emplois de demain.



EN SYNTHÈSE

Une ambition Métropolitaine forte en matière de création d'emplois et en cohérence avec le SCOT, le PLH et l'Agenda du Développement Economique.

Des objectifs clairs et ambitieux :

- ✓ **Disposer de près de 10 millions de m² supplémentaires** pour l'ensemble des activités économiques (productives et résidentielles) dont **7 millions de m² pour l'économie productive d'ici 2040** par des opérations de requalification, densification de l'offre existante et également par des extensions, créations de parcs d'activités.
- ✓ Tendre vers une **densité plus importante pour atteindre un COS** (Coefficient d'Occupation des Sols) **moyen de 0,6**
- ✓ Répondre aux besoins des entreprises en **offrant des capacités immobilières** par l'intermédiaire **d'acteurs Privés et Publics**.
- ✓ **Orienter le développement économique sur l'armature urbaine du SCOT** : en fonction des polarités existantes (notamment sur les axes Aix-Marseille-Vitrolles/Marignane, sur Istres-Fos-Martigues, sur Aubagne-Vallée de l'Huveaune), et en complémentarité favoriser le développement sur les axes Salon de Provence et Val de Durance, **pour permettre un meilleur équilibre territorial et répondre à l'ensemble des besoins**
- ✓ **Répondre aux enjeux de la réindustrialisation et de la décarbonation du secteur Fos-Etang de Berre en mobilisant le potentiel foncier économique complémentaire de l'OAZIP.**
- ✓ **Inscrire une démarche métropolitaine globale et incitative**, avec notamment le pilotage d'outils dédiés tels que la SEM Patrimoniale, ses outils d'aménagements et ses aides à l'investissement immobilier.



