

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

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 173 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - 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 :

Martial ALVAREZ représenté par Bruno GILLES - Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Pascal CHAUVIN - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Julien BERTEI

représenté par Camélia MAKHLOUFI - André BERTERO représenté par Christian DELAVET - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Sarah BOUALEM représentée par David GALTIER - Linda BOUCHICHA représentée par Laurent BELSOLA - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Martin CARVALHO représenté par Grégory PANAGOUDIS - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Jean-Jacques COULOMB représenté par Georges CRISTIANI - Marc DEL GRAZIA représenté par Bernard DEFLESSELLES - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - Gérard FRAU représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Sophie GRECH représentée par Monique FARKAS - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Michel LAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Richard MALLIE représenté par Daniel GAGNON - Maxime MARCHAND représenté par Amapola VENTRON - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Lourdes MOUNIEN - Danielle MENET représentée par Danielle MILON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Pascale MORBELLI représentée par Isabelle ROVARINO - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Catherine PILA représentée par Emilie CANNONE - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Anne REYBAUD représentée par Martine CESARI - Dona RICHARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Alain ROUSSET représenté par Laurent SIMON - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Franck SANTOS représenté par Bernard RAMOND - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Kayané BIANCO - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHÉL - Yves MORAINÉ - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Marie-France SOURD GULINO - Catherine VESTIEU.

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

Régis MARTIN représenté à 13h40 par Chantal GARCIA - Gérard AZIBI représenté à 15h48 par Christine JUSTE - Robert DAGORNE représenté à 16h00 par Jean David CIOT - Hervé GRANIER représenté à 16h10 par Philippe GRANGE - Françoise TERME représentée à 16h10 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h23 par Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO représenté à 16h25 par Nicole JOULIA - René-François CARPENTIER représenté à 16h38 par Vincent GOYET.

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

Lyece CHOULAK à 14h24 - Sébastien JIBRAYEL à 14h24 - Didier REAULT à 15h05 - Jean-Yves SAYAG à 15h11 - Corinne BIRGIN à 15h22 - Samia GHALI à 15h46 - Lionel DE CALA à 15h48 - Nasser BENMARNIA à 15h48 - Gilbert SPINELLI à 15h55 - Yannick OHANESSIAN à 16h00 - Marie BATOUX à 16h04 - Monique FARKAS à 16h15 - Georges ROSSO à 16h30 - Yves MESNARD à 16h30 - José MORALES à 16h30 - Grégory PANAGOUDIS à 16h30 - Jocelyne POMMIER à 16h30 - Jean-Marc COPPOLA à 16h30 - Véronique PRADEL à 16h30 - Christophe GONZALES à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h35 - Jean-Louis VINCENT à 16h42 - Marc FERAUD à 16h42 - Eric GARCIN à 16h43 - Jean-David CIOT à 16h47 - Cédric DUDIEUZERE à 16h51 - René RAIMONDI à 16h55 - Arnaud MERCIER à 16h55 - Jean-Pascal GOURNES à 16h55 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h55 - Monique FARKAS à 17h04 - Philippe GRANGE à 17h05 - Christian NERVI à 17h05 - Ulrike WIRMINGHAUS à 17h06 - Nathalie TESSIER à 17h17 - Michel RUIZ à 17h20 - Sophie CHAVE à 17h20 - Alexandre DORIOL à 17h23 - Camélia MAKHLOUFI à 17h23 - Nicole JOULIA à 17h30 - Anne MEILHAC à 17h34.

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

ECOR-003-17012/24/CM

■ Actualisation du dispositif de production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises - Métropole Aix-Marseille-Provence - 2024/2040 102480

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 a adopté en mars 2017 son Agenda du Développement Economique, renouvelé en juin 2022, afin de prendre en compte de nouveaux contextes économiques et environnementaux. L'ambition de cette stratégie de développement économique est de répondre aux besoins des entreprises, contribuer au développement de l'emploi dans un objectif de reconquête de la souveraineté industrielle.

Pour la mise en œuvre de ces ambitions, la Métropole a souhaité élaborer un plan d'actions dont l'un des enjeux fort est de produire du foncier économique permettant d'offrir des capacités d'accueil et de développement en faveur d'un développement équilibré du territoire.

Ce dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises du territoire de la Métropole, dénommé « DOFIE », a ainsi été approuvé au Conseil métropolitain du 13 décembre 2018.

Cet outil de planification et de programmation pour produire du foncier destiné à l'économie productive devait répondre aux ambitions suivantes : aménager 1450 hectares d'ici 2032, dont 400 hectares d'ici 2021, et contribuer au développement de l'innovation et de l'attractivité en confortant les six filières d'excellence et soutenir l'équilibre du territoire par le développement de zones de proximités adaptées aux besoins des entreprises locales. Ces objectifs ont été en grande partie atteints pour la première phase, avec la production de 380 hectares de fonciers, à fin 2021, par des opérations « publiques ou privées ».

Face au dérèglement climatique et aux nouveaux défis environnementaux, portés par la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021, et à l'évolution des usages post-Covid, la Métropole Aix-Marseille-Provence a souhaité remettre à jour son Dispositif de Production du Foncier Economique renommé « DOFIE 2 », et ainsi garantir une parfaite cohérence avec les ambitions de l'Agenda de Développement Economique et du SCOT. Il s'agit notamment d'être cohérent avec l'ambition d'une Métropole aux espaces naturels et agricoles à préserver, dans une logique de transition écologique et de souveraineté alimentaire.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'est notamment fixée l'ambition d'être « Productive, Innovante et proche de ses habitants » en répondant aux objectifs suivants :

- Inscrire ce dispositif dans la même temporalité que les documents de planification à 2040/SCOT,
- Mettre en œuvre la politique sur les filières d'excellence,
- Ambitionner de réaliser 50% des opérations d'aménagement en requalification,
- Proposer un développement équilibré du territoire,
- Réinterroger les besoins des entreprises (économie productive et logistique ; économie résidentielle et de proximité) et l'offre potentielle,
- Passer d'une logique Foncière (hectares) à une logique Immobilière (m²) qui permette une mise en concordance entre l'offre et le besoin des entreprises qui s'exprime en m². Cette logique Immobilière permet de répondre à un objectif de sobriété foncière et à une stratégie de densification.

Diagnostic, constats :

Estimation des besoins en m² pour les entreprises à 2040 prenant en compte les trajectoires économiques projetées en termes d'emplois du SCOT et de la dynamique de réindustrialisation amorcée depuis 2017 : les besoins immobiliers en faveur du développement économique sur la Métropole, portent sur la production de 10 millions de m² sur la période 2024-2024. Cela représente une création de 7 millions de m² pour l'économie productive et la logistique représentant les 2/3 des besoins et 3 millions de m² pour l'économie résidentielle.

Potentiel foncier économique identifié : l'estimation de ces potentiels fonciers permettant de répondre à tous les besoins des entreprises (productif et résidentiel) a été mise à jour. Cette estimation s'est basée sur la prise en compte des données suivantes :

- Les potentiels fonciers économiques ouverts à l'urbanisation dans les documents de planification,
- Les potentiels fonciers économiques non ouverts à l'urbanisation (2AU) nécessitant une analyse plus poussée et une mobilisation de la planification en ressources,
- Des capacités résiduelles sur les fonciers déjà aménagés, telles que les friches, les fonciers en requalification, les fonciers non construits dans des zones de projets dits « dents-creuses ».

L'analyse de la mise à jour des potentiels fonciers au titre du DOFIE 2, indique que :

- L'offre d'accueil est inégale et les capacités sont déséquilibrées à l'échelle de la Métropole avec plus de potentiels fonciers sur l'Ouest et le Sud que sur l'Est sur Marseille et le Nord de la Métropole,
- L'offre permettrait d'atteindre l'objectif de produire 50% d'opérations en requalification de l'agenda économique à 2040,
- L'offre s'intègre à l'armature urbaine du SCOT et qu'elle permet de respecter les objectifs sur l'artificialisation des sols sans venir en concurrence avec les autres politiques publiques comme l'Habitat ou les transports.

Plan d'actions :

Pour produire les 7 millions de m² nécessaires pour l'économie productive à l'horizon 2040 et permettre à la Métropole de consolider la dynamique de réindustrialisation amorcée depuis 2017, des orientations économiques doivent être proposées, aux fins de mettre en œuvre sa politique sur les filières d'excellence, et de développer de façon équilibrée les sphères économiques.

Il convient de préciser que la production de foncier s'avère être de plus en plus complexe au regard des enjeux environnementaux et risques majeurs de notre territoire.

La mise en œuvre du DOFIE a ainsi permis d'observer qu'un 1/3 des fonciers identifiés constitue des opérations dites « complexes ».

Aussi, la totalité du volume des potentiels fonciers identifiés ne pourra être mobilisée, pour répondre aux besoins projetés, qu'à la condition d'adopter de nouveaux modes de faire avec l'ensemble des acteurs concernés et notamment les acteurs privés.

❖ Viser un meilleur usage du foncier économique :

- Tendre vers une densité moyenne plus importante (0,6) pour optimiser le foncier économique. Orienter autant que possible une densité de 0,5 pour les opérations périphériques et une densité de 0,7 sur des opérations situées en milieu urbain, en maximisant la densité sur Marseille,
- Préserver le foncier économique des parcs d'activités pour les besoins de l'économie productive et logistique (portuaire, régionale et dans une moindre mesure de distribution),
- Orienter les programmations immobilières pour l'économie résidentielle (bureaux, commerces et une partie de la logistique de distribution) dans les zones urbaines au plus près des habitants des emplois et des transports.

- ❖ Favoriser le développement économique sur l'armature urbaine du SCOT et réorienter certains besoins vers des relais de croissance pour permettre un meilleur équilibre territorial :
 - Soutenir le développement de nouvelles offres pour une meilleure complémentarité territoriale avec des polarités à renforcer et à conforter au Nord (Pertuis / Cadarache),
 - Renforcer le développement de parcs d'activités en complémentarité de ces polarités pour créer des axes de développement le long de l'A7 Salon et de l'A51 Val de Durance,
 - S'appuyer sur les deux triptyques de la Métropole que sont les triangles : Marseille/ Aix / Vitrolles-Marignane et Fos / Istres / Martigues.

- ❖ Apporter une coloration économique complémentaire à ces relais de croissance dans la géographie économique globale :
 - Viser un positionnement sur les bâtiments d'activités et industriels autour des triangles économiques les axes de développement existants et le long des nouveaux axes de développement A7 et A51,
 - Favoriser la concentration des bâtiments technologiques sur des polarités spécifiques pour créer de nouveaux relais de croissance et d'innovation : autour des triangles économiques et des polarités Cadarache/Meyreuil/ Marseille/ Aubagne ou encore Gardanne/Rognac,
 - Optimiser l'implantation vertueuse des datacenters permettant de conforter le hub numérique que représente le territoire AMP,
 - Organiser l'accueil des filières d'excellence autour de sites totems et de sites supports permettant une plus forte attractivité,
 - 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.

- ❖ Incrire une démarche métropolitaine incitative avec des outils spécifiques :
 - Pour répondre à l'ensemble des besoins des entreprises la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est dotée d'outils spécifiques à renforcer tels que : la création d'une SEM Patrimoniale pour le développement ou la gestion d'immobiliers d'entreprises, une convention d'action foncière dédiée à l'économie ou encore des aides à l'investissement immobilier.

Dispositif de suivi et gouvernance :

Dans une vision commune, ce dispositif et ces orientations devront être portés par l'ensemble des élus du territoire. Pour ce faire, il sera élaboré et mis en œuvre des « dires économiques » à l'échelle des PLUi qui permettront de conforter et partager cette stratégie 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 délibération n° ECO 001-1775/17 du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, relative à l'approbation de l'agenda du développement économique Métropolitain ;

- La délibération n° ECO 001-5077/18 du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018, relative à l'approbation du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière à vocation économique sur le Territoire de la Métropole DOFIE (2018-2032) ;
- La délibération n° ECOR 001-12062/22 du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022, portant sur l'actualisation de l'Agenda du Développement Economique.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'agenda du Développement Economique de la Métropole renouvelé en 2022, pour tenir compte notamment des nouveaux défis économiques et environnementaux ;
- Que ces nouveaux enjeux poussent vers l'ambition d'une « Métropole Productive, Innovante et proche de ses habitants » ;
- La nécessité de mettre à jour le Dispositif de Production du Foncier Economique renommé « DOFIE 2 », dont l'ambition est de mettre en cohérence avec les objectifs de l'Agenda Economique renouvelé en 2022 et des documents de planification.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'actualisation du Dispositif de production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises - Métropole Aix-Marseille-Provence - 2024/2040.

Article 2 :

Sont approuvées les grandes orientations économiques et le plan d'actions, ci-annexés, à mettre en œuvre pour produire suffisamment d'immobiliers à destination de l'ensemble de l'Economie, tant productive que résidentielle.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Gerard GAZAY