CMN Partners

Architectes de Projets

A l'attention de









Le 13 Juillet 2015

Etude relative au marché foncier économique de la future Métropole Aix-Marseille-Provence – Rapport final



Table des matières

1	Pré	senta	tion de la démarche et de ses objectifs	4
	1.1	Les	objectifs	4
	1.2	Le p	érimètre d'étude : l'immobilier « d'activités »	4
	1.3	Les g	grandes étapes de la démarche	6
	1.3.	1	Phase 1 : analyse et mise en perspective de l'offre d'accueil existante	6
	1.3.	2	Phase 2 : vision prospective de la demande de foncier économique	7
	1.3.3 1.3.4		Phase 3 : propositions de spatialisation de l'offre d'accueil économique	8
			Phase 4 : chiffrage et conditions de mise en œuvre	8
	1.4	Une	démarche partenariale appuyée par un groupement d'experts	9
	1.5	Une	appropriation déjà effective	. 10
2	Syn	thès	e des résultats de la démarche	11
3	Les	princ	cipaux enseignements du diagnostic	12
	3.1	Les ı	utilisateurs de locaux d'activités, pilier de la prospérité d'AMP	. 12
	3.1.	1	Une réalité métropolitaine	. 12
	3.1.2		Une condition de l'essor du secteur privé	. 12
	3.1.3		Tous les territoires sont concernés	. 13
	3.1.	4	20 000 créations d'emplois potentielles d'ici 2030	. 15
	3.2	Le fo	oncier, levier majeur pour le développement économique d'AMP	. 16
	3.2.1		Le foncier est au cœur des préoccupations des utilisateurs	. 16
	3.2.2		Des besoins estimés à 1 450 ha bruts sur 15 ans	. 16
	3.3	L'off	re foncière existante est saturée, diffuse et vieillissante	. 18
	3.4	Le fo	oncier « d'activités », un enjeu global pour la métropole	. 20
4	Dév	velop	per une gamme d'offres « de métropole »	21
	4.1	Une	gamme d'offres adaptée au(x) marché(s)	. 21
	4.1.	1	Structuration de la gamme d'offres	. 21
	4.1.	2	Les besoins estimés par « marché »	. 22
	4.2	Com	pléter le « futur engagé » par de nouveaux projets	. 24
	4.2.	1	Le futur engagé : environ 900 ha de stocks et de projets à 2-5 ans	. 24
	4.2.	2	Les critères de sélection des nouveaux « espaces de projets »	. 25
	4.2.	.3	Les nouveaux projets proposés	. 26
	4.2.	4	Les alternatives possibles	. 29
	4.3	Un s	ystème de développement « global et raisonné »	. 31
	4.3.	1	La vision consolidée de l'offre foncière à 15 ans	. 31



	4.3.	Vers une offre d'accueil structurée et marketée	32	
	4.3.3	Bilan : un système de projet qui répond aux besoins de la métropole	34	
	4.3.	Un système de projets qui répond aux enjeux clés	35	
5	Les	conditions de la mobilisation des fonciers ciblés	36	
	5.1	Les conditions opérationnelles	36	
	5.1.	Les pré-requis	36	
	5.1.2	Pocus sur le volet maitrise foncière	37	
	5.1.3	Focus sur le volet « outils d'urbanisme »	39	
	5.1.	Focus sur le volet outils de financement :	40	
	5.1.	Focus sur la structuration de la chaine de l'immobilier d'entreprise	40	
	5.1.0	Synthèse : des outils à mobiliser au cas par cas, selon la nature des opérations	41	
	5.2	Les conditions financières : première estimation	43	
	5.2.	Les éléments intégrés à la simulation financière	43	
	5.2.	2 Les hypothèses retenues	43	
	5.2.3	B Estimation du coût des nouveaux projets	44	
	5.2.	Intégration du coût des projets du « futur engagé » ?	45	
6	Ann	Annexes		
	6.1	Entretiens réalisés	47	
	6.2	Méthodologie d'estimation des besoins fonciers et immobiliers	48	
	6.2.	1 Estimation des besoins liés au renouvèlement du bâti	48	
	6.2.	2 Estimation des besoins liés à la croissance du parc immobilier	48	
	6.2.3	Synthèse des besoins par segment	51	
	6.2.	Méthodologie d'analyse des potentiels fonciers	51	
7	CON	ITACTS	56	



1 Présentation de la démarche et de ses objectifs

1.1 Les objectifs

Des acteurs privés (chefs d'entreprises, opérateurs immobiliers) et publics (CCI, EPF, CDC, EPCI...) ont fait le constat d'un déficit structurel de locaux d'activités et d'entrepôts sur le territoire de la métropole AMP. Sur la base de ce constat, plusieurs institutions ont constitué un collectif d'étude (EPF PACA, CDC, CCIMP, MIPM Aix-Marseille-Provence) pour conduire une réflexion partenariale visant à fournir à la future institution métropolitaine un outil d'aide à la décision pour y remédier.

La mission « d'étude relative au marché foncier économique» est la pierre angulaire de cette démarche d'interpellation. Elle doit permettre :

- De mieux comprendre le fonctionnement du marché, les besoins non satisfaits, les besoins prévisionnels
- De définir la gamme d'offres à développer pour répondre à ces besoins
- De cibler les bons sites à mobiliser pour constituer cette gamme
- De préciser les conditions de son déploiement

1.2 Le périmètre d'étude : l'immobilier « d'activités »

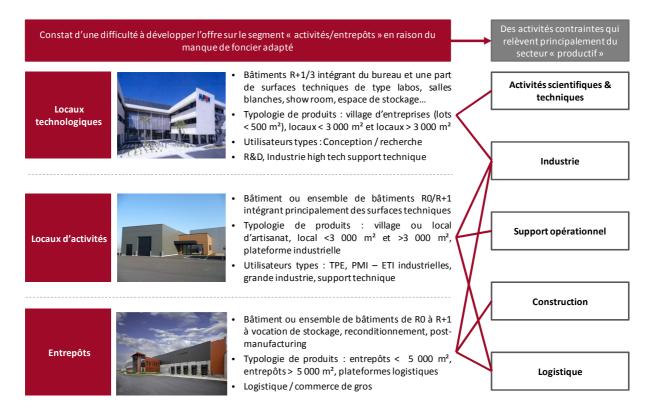
En conformité avec le cahier des charges, le périmètre retenu pour cette étude est le segment « activité » du foncier et de l'immobilier d'entreprise. Ce segment regroupe les bâtiments comportant une présence significative de surfaces techniques (atelier, stockage, labos...).

Immobilier « tertiaire » Immobilier « d'activités » Immobilier « commercial » Illustration Immeubles de bureaux destinés Bâtiments présence avec majoritaire de surfaces destinées majoritaire de surfaces techniques à accueillir majoritairement des Description aux activités de commerce activités « tertiaires : (atelier, stockage, labos...) Lovers de 800 à 1 500 € / m² / an Loyers neuf: 150 à 300 €/m²/an Loyers neuf de 70 à 110 € /m²/an sur les CC « prime » (CBRE) Activités administratives Activités Secteurs Ensemble des professions de la scientifiques/techniques. (publiques et privées), de utilisateurs vente aux particuliers (commerce conseil, juridiques, comptables, logistique, support opérationnel, de détail) financières, d'assurances, SSII... 80 000 emplois salariés dans le Emplois dans secteur privé (13% du total) • 62 000 emplois salarié dans le 235 000 emplois salariés dans le les secteurs 000 emplois secteur privé secteur privé utilisateurs l'administration publique Volumes ~60 000 m² développés / an ~200 000 m² développés / an* ~70 000 m² développés / an* développés (source: BNPRE) Constat partagé d'un déficit d'offre immobilière en raison de difficultés à mobiliser du foncier adapté Sources: Ursaff, Sitadel, INSEE, traitement CMN



Le segment « activités » de l'immobilier d'entreprise est constitué de trois principaux produits :

- Les locaux « technologiques », des bâtiments R+1/3 intégrant du bureau et une part de surfaces techniques de type labos, salles blanches, show room, espace de stockage... Leurs utilisateurs sont les activités de conception R&D, de l'industrie high tech, et certains services supports techniques.
- Les locaux d'activités, bâtiment ou ensemble de bâtiments RO/R+1 intégrant principalement des surfaces techniques de type atelier et de petit stockage. Les utilisateurs types sont l'industrie, la construction, l'artisanat et les services de support technique.
- Les entrepôts, bâtiment ou ensemble de bâtiments de R0 à R+1 à vocation de stockage, reconditionnement, post-manufacturing. Les utilisateurs types sont les activités de logistique, de commerce de gros.



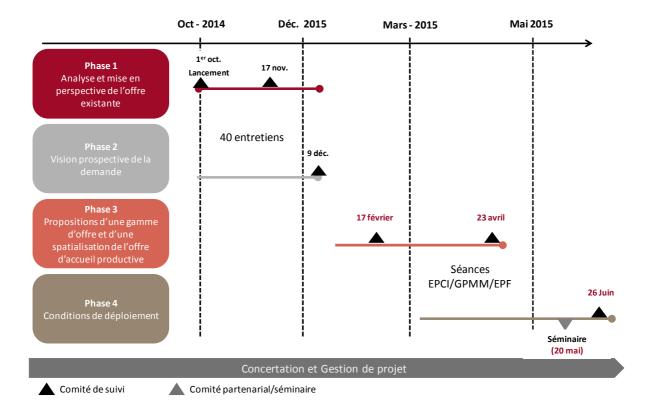
Aussi, les utilisateurs de l'immobilier « d'activités » (les activités scientifiques et techniques, logistiques, industrielles, de construction, de services supports) relèvent en totalité ou en partie du « secteur productif », entendu comme l'ensemble des activités qui concourent à la production de biens, d'équipements ou de matière transformée.



1.3 Les grandes étapes de la démarche

La démarche s'est déroulée sur une période de 9 mois, d'Octobre 2014 à Juin 2015 et s'est organisée autour de quatre phases :

- 1. diagnostic de l'offre existante
- 2. analyse prospective de la demande
- 3. structuration et spatialisation de la gamme d'offres
- 4. définition des conditions de mobilisation des potentiels fonciers ciblés



1.3.1 Phase 1: analyse et mise en perspective de l'offre d'accueil existante

La première phase de la démarche a permis de dresser un état des lieux de l'offre foncière pour des locaux d'activités et entrepôts à l'échelle de la métropole. Cet état des lieux a comporté trois dimensions :

- 1. segmentation du marché du foncier et de l'immobilier d'entreprise
- 2. analyse des pôles économiques de la métropole et de leur offre foncière
 - o identification et caractérisation des pôles d'activités (superficie, nombre d'emplois, tissu économique, offre d'accueil), notamment par des visites de terrain
 - o recensement des disponibilités immédiates et potentielles sur la base des données de l'observatoire des zones d'activités des Bouches du Rhône, actualisées par des entretiens avec les acteurs de l'aménagement économique (EPCI, EPF...)
 - o qualification de la vocation foncière et immobilière existante ou envisagée (locaux d'artisanat, locaux d'activités, entrepôts, bâtiments industriels...)



3. réalisation d'un benchmark visant à « étalonner » l'offre de la future métropole à celles de 4 métropoles concurrentes (Lyon, Montpellier, Nantes, Grenoble), mais aussi à identifier « bonnes pratiques » en termes de structuration de la gamme d'offres, de projets, de marketing...

1.3.2 <u>Phase 2 : vision prospective de la demande de foncier économique</u>

La seconde phase de la démarche a permis d'établir, pour chacun des segments, une estimation de la demande placée actuelle et historique, de la demande non satisfaite et des besoins futurs, à 10-15 ans. Ces 3 analyses ont porté sur des aspects quantitatifs (évolution des volumes) et qualitatifs (caractéristiques des produits demandés, critères d'implantation des entreprises...).

Les modalités de réalisation ont été les suivantes :

- 1. Analyse de l'historique des transactions foncières/immobilières et des mises en chantiers sur le territoire de locaux d'activités et d'entrepôts. Cette analyse a été conduite à partir des rapports réalisés par les collectivités, les opérateurs immobiliers (BNPRE, Arthur Lloyd...) et par le traitement des bases de données existantes (Sitadel, fichiers de suivi des transactions foncières et immobilières...). Ces analyses ont permis de caractériser chacun des segments (locaux d'artisanat, locaux d'activités, entrepôts...) en termes de m² placés dans le neuf et dans l'ancien, de surfaces demandées, de niveau des loyers admissibles, de localisation géographique des transactions, d'utilisateurs.
- 2. Entretiens avec les professionnels de l'immobilier (opérateurs privés, aménageurs...) et du développement économique (pôle de compétitivité, agences de développement, service économie des collectivités) dans le but d'enrichir l'analyse statistique et d'identifier les besoins non ou mal satisfaits.
- 3. Retraitement des résultats de l'enquête sur les « besoins » des utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts, enquête réalisée par CMN Partners en 2013 pour le compte de la CCIMP auprès d'une cinquantaine d'entreprises du territoire.
- 4. Construction de scenarios d'évolution des besoins fonciers et immobiliers du territoire selon des hypothèses de taux de renouvèlement du parc immobilier et de croissance des effectifs dans les secteurs utilisateurs.
- 5. Benchmark de la consommation foncière et des développements immobiliers liés aux activités productives dans des agglomérations comparables en termes de poids économique (Lyon, Lille, Toulouse)



1.3.3 Phase 3 : propositions de spatialisation de l'offre d'accueil économique

La phase 3 a permis de construire et de comparer des scenarios de spatialisation de l'offre d'accueil du territoire pour les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts. Le travail de scénarisation a comporté 4 étapes clés :

- 1. Définition d'une gamme d'offres adaptée pour la métropole AMP sur la base d'une analyse croisée des besoins recensés sur le territoire, de l'offre en projet, et du benchmark de l'offre d'autres métropoles.
- 2. Identification des potentiels fonciers. Un recensement et une cartographie des potentiels fonciers (éléments bâtis et/ou non-bâtis) sur la base des travaux réalisés par les agences d'urbanisme, des documents réglementaires existants, des visites de terrain et des entretiens réalisés en phases 1 et 2 ont permis de proposer un recensement des potentiels fonciers du territoire. Ces potentiels fonciers ont été classés en plusieurs catégories :
 - Les stocks, fonciers immédiatement disponibles et/ou en cours de commercialisation sur lesquels un compromis peut être signé.
 - Les projets à 2/5 ans, projets fonciers non encore commercialisables mais dont le niveau de maîtrise et d'aménagement laissent envisager une mise à disposition à 2 ou 5 ans. Il s'agit de projets engagés sinon certains.
 - Les potentiels de long terme, tout foncier identifié comme pouvant accueillir à terme des activités productives quels que soient le niveau de maîtrise foncière, la situation au PLU, les contraintes diverses identifiées, la volonté politique.
- 3. Caractérisation des potentiels fonciers. Les potentiels fonciers de plus de 20 ha présents sur le territoire ont été analysés sur la base d'une grille multicritère portant sur leur attractivité économique, leurs caractéristiques urbaines et paysagères, la faisabilité d'un aménagement à vocation économique etc... Cette analyse multicritère a été partagée avec les responsables techniques des EPCI lors de séances de travail dédiées.
- 4. Construction de scenarios de spatialisation et sélection des potentiels prioritaires. Les résultats de l'analyse multicritères ont permis de construire des scenarios de spatialisation de l'offre d'accueil selon l'importance donnée à la réponse aux besoins des entreprises, à la promotion d'un modèle urbain plus dense et durable, à la cohésion territoriale, à la faisabilité des opérations d'aménagement... Ces scenarios ont été discutés et comparés dans le cadre d'un séminaire dédié avec une trentaine d'acteurs du territoire. Ces échanges ont permis de faire ressortir une liste de sites prioritaires.

1.3.4 Phase 4 : chiffrage et conditions de mise en œuvre

La phase 4 a défini les conditions de mobilisation des fonciers identifiés comme prioritaires :

- Une première estimation du coût prévisionnel des acquisitions foncières et aménagements à réaliser
- Une spécification des dispositifs juridiques mobilisables, des dispositifs de portage et de financement par « nature d'opération » (renouvèlement urbain, densification, extension...).



1.4 Une démarche partenariale appuyée par un groupement d'experts

La définition d'une stratégie d'accueil des activités économiques à une nouvelle échelle territoriale est un exercice difficile. Elle implique d'associer des acteurs d'horizons différents (collectivités, aménageurs, investisseurs, utilisateurs...), et de concilier leurs expertises, intérêts et logiques spécifiques. Pour réussir cette alchimie, la démarche a intégré plusieurs dispositifs d'association des acteurs du territoire:

- 40 entretiens ont été réalisés auprès des principaux professionnels de l'immobilier (opérateurs privés, aménageurs...), des acteurs du développement économique (pôle de compétitivité, cluster, agences de développement, CCI, GPMM, CDC, CMA...) et des pouvoirs publics (services de l'Etat, services des collectivités, EPF PACA, Mission Interministérielle, EPEAM, Agences d'urbanisme...)
- 14 séances de travail avec les acteurs de l'aménagement et du développement économique (5 EPCI sur 6, EPF, GPMM)
 - 7 séances (une par opérateur) ont été organisées en phase 1 pour collecter/actualiser les données sur les potentiels fonciers à l'échelle de la métropole
 - o 7 séances (une par opérateur) ont été organisées en phase 3 pour partager le diagnostic de ces potentiels fonciers
- 1 séminaire d'une journée avec les acteurs du territoire (plus de trente participants) pour présenter et analyser des scenarios de spatialisation de l'offre d'accueil économique
- 6 comités techniques, associant les commanditaires (EPF PACA, CDC, CCIMP, MIPM Aix-Marseille-Provence) et certains partenaires (agences de développement, agences d'urbanisme, collectivités) pour assurer le suivi de l'étude et valider les livrables et choix méthodologiques.

Pour les assister dans cette démarche, les commanditaires ont fait appel à un groupement d'experts :

- CMN Partners, le mandataire de l'AMO est une société spécialisée dans la gestion de projets de développement économique au service des collectivités, organismes publics et grandes entreprises. CMN Partners intervient sur l'ensemble des dimensions du développement économique territorial : stratégie économique, offre d'accueil, marketing et promotion, aménagement, innovation, gouvernance, développement durable...
- I.D. Territoires est un cabinet spécialisé dans l'analyse des marchés immobiliers et fonciers pour l'habitat et les entreprises. Implanté à Marseille, ID Territoires a apporté sa connaissance du marché local et son analyse récente de la problématique du foncier économique sur le territoire de Marseille.
- Modaal est une société spécialisée en ingénierie foncière qui accompagne ses clients (industriels, collectivités, aménageurs...) dans la valorisation de leurs actifs fonciers et immobiliers, le déploiement de leurs projets d'aménagement, et leurs politiques foncières.
- SoVille, est une agence d'urbanisme basée à Marseille qui est spécialisée sur les études de rénovation urbaine, d'écoquartier et de planification stratégique territoriale.

Les commanditaires et leurs prestataires ont aussi pris le soin de capitaliser sur les nombreuses études existantes portant sur l'économie, l'immobilier, le foncier, l'aménagement et l'urbanisme des



territoires constituant la future métropole Aix-Marseille, en particulier le travail de recensement de l'AGAM, de l'AUPA et de la CCIMP réalisé pour la constitution d'un observatoire des Pôles d'Activités, les données et cartographies de l'Atlas Métropolitain (AGAM 2014), mais aussi, le Livre Blanc des Transport (MIPM 2014), les travaux de la mission sur la Métropole des Archipels ou de l'OCDE sur le positionnement international de la Métropole Aix-Marseille.

1.5 Une appropriation déjà effective

Les enseignements de ce travail et ces recommandations ont d'ores et déjà été intégrés par certains acteurs du territoire dans leurs réflexions stratégiques, et même dans des décisions à portée plus opérationnelles, par exemple :

- Par l'EPF, dans l'estimation de ses enveloppes prévisionnelles d'investissement en foncier économique
- Par la Préfecture des Bouches du Rhône, à travers la consultation urbaine sur la vision future de la Métropole Aix Marseille
- Par Marseille Provence Métropole et la Communauté d'Aubagne et du Pays de l'Etoile, dans le diagnostic partagé du territoire de la Vallée de l'Huveaune,
- Par Marseille Provence Métropole, dans sa réflexion sur le positionnement économique de l'extension de la Technopôle de Château Gombert



2 Synthèse des résultats de la démarche

Les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts sont un des socles de la prospérité d'AMP et une condition de développement de son secteur marchand. Ils représentent 42% des effectifs salariés privés du territoire et pourraient créer 20 000 emplois d'ici 2030, à condition que soient lever certaines contraintes qui pèsent sur leur développement, au premier chef desquelles, le déficit de foncier disponible bien localisé.

En effet, l'analyse fait ressortir un besoin global de ~1450 ha bruts sur 15 ans, dont 880 ha pour des entrepôts, 470 ha pour des locaux d'activités et 90 ha pour des locaux technologiques à 15 ans. Face à ces besoins, l'offre d'accueil du territoire doit être régénérée, renforcée et adaptée :

- L'analyse qualitative révèle une gamme d'offre composée de nombreux sites anciens et de quelques sites d'excellence
- Les 161 ha de stock recensés sont peu présents sur certains secteurs géographiques très demandés (Marseille, Vallée de l'Huveaune, Pays d'Aix) et les prix pratiqués y sont généralement élevés (>80€ / m²)

Ainsi, le foncier « d'activités », est un enjeu de développement majeur pour la future métropole. Il interpelle des dimensions essentielles du projet métropolitain.

- C'est un enjeu économique, pour garantir le niveau de vie et l'emploi des habitants, car le manque de foncier est un frein à la croissance des entreprises, aux nouvelles implantations et à la réussite des grands projets industriels et logistiques (PIICTO, Henri Fabre, GPMM...).
- C'est un enjeu de cohésion territoriale, pour offrir les capacités d'un développement économique équilibré à tous les territoires de la métropole, mais aussi, pour réduire les inégalités spatiales.
- C'est un enjeu urbain, car pour réussir la transition vers un modèle urbain plus dense et plus durable, le mode de production des zones d'activités doit être revisité.
- C'est un enjeu opérationnel et financier. Les volumes de foncier à aménager/restructurer pour répondre aux besoins (1450 ha sur 15 ans) questionnent les capacités financières du système territorial (EPCI, GPMM, EPFR...).

Relever ces enjeux exige une mobilisation d'ensemble du système d'acteurs du territoire pour développer une gamme d'offres foncières compétitives sur la scène européenne, adaptées aux besoins des entreprises du territoire et à ses grands projets.

Concrétiser cette offre implique de compléter les disponibilités existantes et les projets engagés par de nouveaux espaces de projet. En effet, les stocks et projets engagés représentent ~900 ha de foncier, et ne permettent donc pas de répondre aux besoins potentiels des utilisateurs, estimés à 1450 ha sur 15 ans.

L'ouverture de nouveaux espaces de projets, visant à porter sur le marché 750 ha, doterait le territoire d'une capacité d'accueil de 1650 ha, capacité suffisante pour répondre aux besoins (1450 ha), tout en se dotant d'une marge de sécurité de 200 ha. La mobilisation de ce foncier exigera une volonté politique forte, mais aussi l'adaptation des dispositifs d'intervention à tous les niveaux de la production de l'offre d'accueil (action foncière, aménagement, immobilier...)

Sur le plan financier, cette stratégie peut générer un déficit d'intervention global estimé en première approche entre 50 à 150 m € sur 15 an.



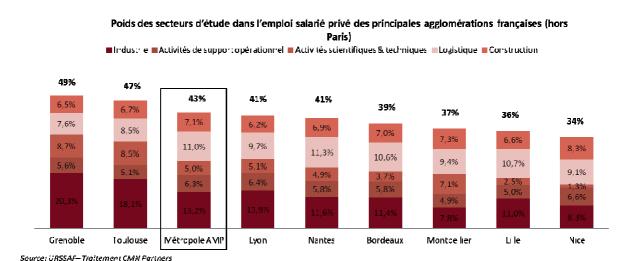
3 Les principaux enseignements du diagnostic

3.1 Les utilisateurs de locaux d'activités, pilier de la prospérité d'AMP

3.1.1 <u>Une réalité métropolitaine</u>

Les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts sont bien représentés sur le territoire de la métropole AMP. Elle se situe désormais au 3^{ème} rang des 11 plus grandes agglos françaises (hors Paris) pour leur poids dans l'emploi privé et au 1^{er} pour le nombre total d'emplois (235 000).

Cette situation s'explique par une moindre exposition à la crise des industries traditionnelles (textile, automobile...), et par la croissance de certaines filières bien implantées sur le territoire (aéronautique, santé...). Ainsi, les effectifs des utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts du territoire ont mieux résisté à la crise que ceux des autres grandes métropoles françaises (-1,4% vs - 2,6% sur 2008-2013), notamment l'industrie (-2,2% vs -4,3% sur 2008-2013) et les activités scientifiques et techniques, particulièrement dynamique (+14% vs +10%).



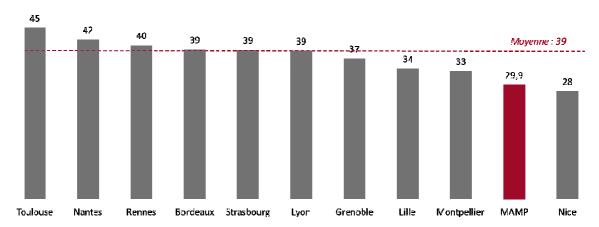
Les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts ont des profils diversifiés: entreprises prestigieuse positionnées dans des secteurs de pointe (aéronautique avec Airbus Helicopters, microélectronique avec ST et Gemalto, technologies médicales avec Stratorius, nouvelles énergies avec le CEA, Areva, BRGM ...) PME-PMI sous-traitantes, activités liées à la logistique portuaire, et de nombreuses activités de support servant la population, la ville et les entreprises locales (construction, services techniques, logistique urbaine...).

3.1.2 Une condition de l'essor du secteur privé

Le nombre d'emplois privés pour 100 habitants sur le territoire de la métropole AMP est de ~9 points inférieur à la moyenne des 10 premières agglomérations de France, soit un déficit relatif de 50 000 emplois. Moins représenté, le secteur privé a été aussi moins dynamique sur 2008-2013 : il n'a augmenté que de +0,6%, contre +1,6% en moyenne dans les 10 premières agglomérations françaises.



Nombre d'emplois privés pour 100 habitants dans les principales agglomérations françaises (hors Parls)



Source: Urssaf - Traitement CIAN Partners

L'étroitesse du secteur privé est un risque pour le territoire : son économie pourrait être plus durement impactée par baisse programmée de la dépense publique (baisse de 11 milliards de la dotation aux collectivités sur 2015-2017). Pour réduire ce risque et intégrer la hausse de 105 000 habitants prévue par l'INSEE d'ici 2030, le territoire d'AMP devra ainsi créer 63 000 dans le secteur privé sur les 15 prochaines années.

Or, par leur poids et leurs effets d'entrainement sur l'économie, les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts sont des acteurs essentiels pour le développement de l'emploi privé :

- Ce sont des pourvoyeurs d'emplois diversifiés en termes de qualification et plutôt bien payés (le salaire net dans l'industrie est de 2224 € / mois, contre 1 896 € dans le commerce et 1 691 € nets / mois dans les services à la personne1...
- Ce sont des générateurs d'emplois indirects, par leur consommation de services supérieurs (audit, de comptabilité, de conseil en gestion/juridique, de support administratif) et par les dépenses de leurs salariés qui alimentent le secteur résidentiel₂.

3.1.3 Tous les territoires sont concernés

Les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts de la métropole sont localisés de façon plutôt diffuse sur le territoire de la métropole : les ~20 principaux pôles ne concentrent que 60% de l'emploi total. Ces pôles sont hétérogènes : en termes de taille (22 000 salariés sur Vitrolles Marignane contre 3 000 à Salon), de positionnement économique (80% des emplois relèvent du secteur de l'industrie à Rousset, contre seulement 12% dans la Vallée de l'Huveaune), de qualité urbaine (cf les aménagements paysagers du Parc des Florides ou de Clé Sud, vs les espaces délaissés de Velaux-Rognac), de fonctionnalités (cf les services diversifiés du parc industriel des Paluds en comparaison de ceux de la ZI Rognac...)

Au sein de la métropole, il s'organise autour de 6 secteurs géographiques pertinents au regard des demandes de localisation des entreprises³ :

³ Ces six secteurs ont été établis sur la base d'entretiens avec les opérateurs immobiliers, agences de développement, et des résultats d'une enquête auprès de guarante entreprises du territoire



¹ source: INSEE 2010

²-le rapport communément admis est de 1 à 2 ou 3entre les emplois directs dans l'industrie et les emplois indirects

- OUEST ETANG DE BERRE (Salon-de-Provence, Istres, Fos-sur-Mer, Martigues)
- EST ETANG DE BERRE (Velaux, Berre-Rognac, Marignane, Vitrolles)
- MARSEILLE (Façade maritime Nord, Vallée de l'Huveaune, Château Gombert, Luminy)
- AIX-EN-PROVENCE / Bassin Minier (Aix, Bouc Bel Air, Bassin Minier, Rousset)
- EST PERIMETRE (Aubagne, Gémenos, La Ciotat)
- NORD PERIMETRE Val de Durance (franges nord du périmètre, Pertuis, Cadarache) Xx

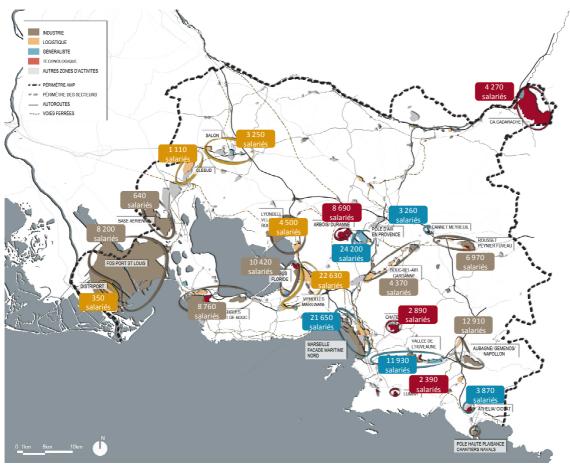


Figure 1 : Les principaux pôles d'utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts de la métropole AMP



3.1.4 20 000 créations d'emplois potentielles d'ici 2030

Face à la crise, les trajectoires territoriales sont hétérogènes. D'une part, elle n'a pas touchée avec la même intensité les différentes filières du territoire (2300 emplois ont été créés dans l'aéronautique depuis 2008 alors que l'électronique en perdait autant) et, en leur sein, les entreprises (cf la fermeture du site Lfondry et les bons résultats financiers de Gemalto qui relèvent toutes deux du secteur de l'électronique). D'autre part, une 3^{ième} révolution industrielle est en cours. Avec elle, de nouvelles opportunités de croissance apparaissent : énergie durable, ville intelligente, chimie et matériaux durables, mobilités intégrées, éco-innovation, e-santé, silver economy...

En conséquence, de nombreuses entreprises du territoire ont des projets⁴, et, plus généralement le tissu productif de la métropole dispose d'un potentiel de rebond. Ce potentiel s'exprimera avec la sortie de crise et le rétablissement de la compétitivité de l'économie nationale (cf Pacte de Compétitivité).

Au total, les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts pourraient générer 20 000 emplois d'ici 2030 :

- 12 700 créations d'emplois liées au positionnement de la métropole sur des filières qui seront en expansion d'ici 2030⁵ (aéronautique, énergie, santé, eau et l'environnement...).
- ~7700 créations d'emplois liées aux grands projets d'investissements portés par les acteurs du territoire, dont 2500 pour la logistique portuaire et 3 500 pour le projet H. Fabre.

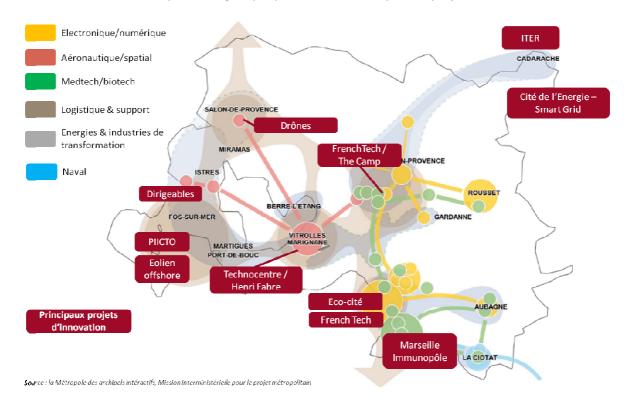


Figure 2 : des grands projets vont dynamiser le tissu productif du territoire

⁵ Ce résultat positif s'explique l'application à la structure économique d'AMP des prospectives sectorielles à l'horizon 2030 réalisées par le Centre d'Analyse Stratégique en 2012,



_

⁴ 60% des chefs d'entreprises interrogés dans le cadre de l'étude RTID PACA déclarent avoir un projet immobilier, notamment des PME de 40 à 200 salariés

3.2.1 Le foncier est au cœur des préoccupations des utilisateurs

Les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts expriment des besoins diversifiés : proximité marchés/fournisseurs/ salariés, foncier, RH, qualité urbaine, immobilier (locaux mixtes, locaux industriels, entrepôts...), services, image, dispositifs de soutien à l'innovation...

S'ils sont plutôt satisfaits de leur implantation sur le territoire d'AMP pour les débouchés à proximité, les grandes infrastructures de transport, le cadre de vie..., ils le sont rarement de l'offre d'accueil (foncier/immobilier) en tant que telle⁶. Les principaux motifs d'insatisfaction exprimés relèvent directement ou indirectement de la question foncière : accessibilité difficile, offre d'accueil inadaptée (déficit de foncier disponible, faible qualité urbaine, services/fonctionnalités insuffisantes...) et contraintes dues aux conflits d'usages, notamment avec l'habitat.

Ainsi, sur le sujet du foncier, les chefs d'entreprises décrivent une situation problématique à l'échelle de la métropole :

- Les disponibilités sont rares et convoitées (contraintes du relief, protection des espaces naturels, concurrence des autres usages comme le commerce et l'habitat)
- De nombreuses zones d'activités anciennes présentent un déficit de qualité urbaine, de desserte (congestion routière, pas de transport en commun), et de services.
- Les situations d'enclavement et de conflits d'usages sont nombreuses. 385 sites industriels sont enclavés selon l'étude MDER à l'échelle de la métropole (39% des sites industriels et 25% des emplois). La proximité de l'habitat est par ailleurs une contrainte «ressentie» par 36% des chefs d'entreprises interrogés.
- Enfin, les chefs d'entreprises ont le sentiment que les arbitrages programmatiques sont souvent défavorables aux activités industrielles et logistiques, en raison d'une image négative, de nuisances réelles/supposées, de la pression foncière/immobilière qui favorise des vocations plus rentables comme le commerce, le bureau ou l'habitat.

3.2.2 Des besoins estimés à 1 450 ha bruts sur 15 ans

Nous l'avons dit plus haut, les effectifs, et donc les besoins des utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts devraient croitre d'ici 2030. Ces besoins sont deux types :

- 1. Les besoins liés au renouvèlement de l'immobilier existant (2/3 des besoins)
- 2. Les besoins liés à la croissance de l'emploi et donc à l'extension du parc immobilier (1/3 des besoins)

L'analyse de ces besoins sur chacun des « segments » du marché (voir annexe) fait ressortir un besoin global de ~1450 ha bruts sur 15 ans dont 880 ha pour des entrepôts, 470 ha pour des locaux d'activités et 90 ha pour des locaux technologiques.

⁶ *Source : Enquête auprès des entreprises du secteur productif - CMN Partners pour RTID PACA- périmètre métropole (47 entreprises sur les 93 interrogées à l'échelle de PACA)



,

Besoins immobiliers (sdp) à 15 ans

~ 110 000 m²/an soit ~1 600 000 m² du bâti

• 3/4 liés aux besoins de renouvèlement

 1/4 à la croissance des effectifs (Historique: $102000 \text{ m}^2/\text{an}$)

Besoins fonciers bruts à 15 ans

Besoins totaux: ~470 ha bruts • Locaux d'artisanat : ~50 ha

Locaux PME-PMI: ~140 ha Bâtiments industriels: ~280 ha



Locaux d'activités

~125 000 m²/an soit ~1 850 000 m²

- 54% liés aux besoins de renouvèlement du bâti
- 46% liés à la croissance des effectifs

(Historique: 92 000 m² de sdp / an)

Besoins totaux: ~880 ha bruts

Surfaces < 5 000 m²: ~ 260 ha

Surfaces > 5 000 m²: ~ 620 ha



~ 29 000 m²/an soit ~ 450 000 m²

- 2/3 liés aux besoins de renouvèlement du bâti
- 1/3 à la croissance des effectifs

Besoins totaux: ~90 ha bruts

• Immobilier start-up: ~23 ha

Locaux technologiques: ~67 ha

Figure 3 : synthèse des besoins fonciers et immobiliers à vocation « productive » sur le territoire de la métropole AMP

- Les hypothèses de COS appliquées : 0,5 pour les locaux d'activités et entrepôts<5000 m², 0,3 pour les entrepôts > 5000 m² et 0,7 pour les locaux technologiques
- Hypothèses de renouvèlement du bâti : 75 ans pour les locaux d'activités et entrepôts, 50 ans pour les locaux technologiques
- Hypothèse de ratio foncier cessible / foncier brut : 0,7



3.3 L'offre foncière existante est saturée, diffuse et vieillissante

A l'échelle de la future métropole Aix-Marseille-Provence, l'offre de foncier à destination des utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts est globalement saturée, diffuse et vieillissante. 161 ha de foncier sont « commercialisables » sur un ensemble de sites d'activités dont la superficie est estimée à ~15 000 ha, soit moins de <1% du total. Ces stocks sont dispersés et peu présents sur certains espaces fortement demandés (Nord de Marseille, Huveaune...). Ils sont au 2/3 dédiés à des cibles spécifiques (activités technologiques/aéronautiques...).

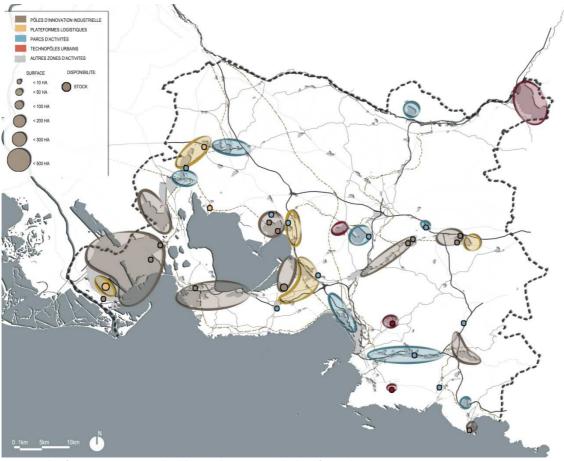


Figure 4 : les fonciers commercialisables sur le territoire de la métropole en 2015

En plus d'être rare et souvent de qualité moyenne ou faible, le foncier est cher sur le territoire. Les valeurs foncières constatées sont globalement élevées (>60 € /m²), exception faite des offres de grandes surfaces destinées à la logistique et à l'industrie lourde (FOS / Ouest Etang de Berre). Sur certains secteurs (Marseille, Vallée de l'Huveaune...) les valeurs foncières dépassent les niveaux admissibles par les industriels (75-80 €HT/m²).

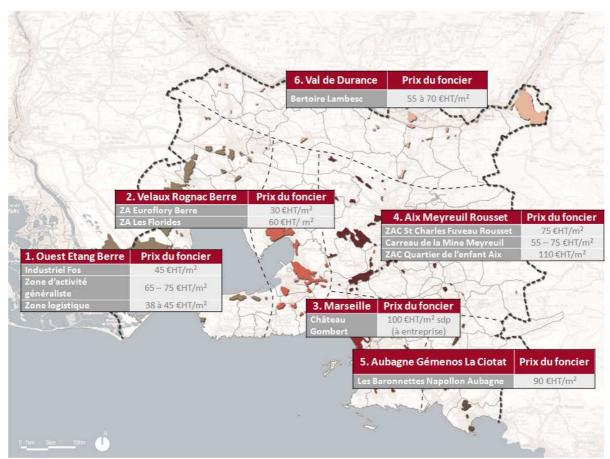


Figure 5 : valeurs foncières constatées sur le territoire

3.4 Le foncier « d'activités », un enjeu global pour la métropole

Le principal enseignement du diagnostic est que le foncier dédié aux utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts interpelle des dimensions essentielles du projet métropolitain.

C'est un enjeu économique majeur, pour le niveau de vie et l'emploi des habitants. Le manque de foncier est un frein à la croissance des entreprises (réduction des investissements des entreprises sur le territoire ou choix développement à l'extérieur du territoire...), mais aussi aux nouvelles implantations, à la réussite des grands projets (PIICTO, Henri Fabre, GPMM...). Au-delà, le manque de foncier pourrait affaiblir le tissu d'entreprises, qui représente 42,7% de l'emploi privé. Au total, 60 000 emplois pourraient être impactés : 20 000 créations potentielles et 40 000 emplois existants.

C'est un enjeu de cohésion territoriale, pour offrir les capacités d'un développement économique équilibré à tous les territoires de la métropole, mais aussi, pour réduire les inégalités spatiales. En effet, la rareté du foncier économique sur le territoire en fait un levier efficace de revitalisation des espaces fragilisés socialement (ex : Quartiers Nord) ou exposés aux mutations industrielles (Ouest Etang de Berre)

C'est un enjeu urbain majeur. Pour réussir la transition vers un modèle urbain plus dense et plus durable, le mode de production des zones d'activités doit être revisité.

- De nombreux sites d'activités peu denses (COS constaté < 0,3 en moyenne), enclavés et vieillissants nuisent à l'attractivité urbaine. Si ces fonciers doivent être « protégés » sur le plan réglementaire pour ne pas aggraver la pénurie, ils doivent « régénérés » sur le plan urbain par des programmes de densification et de renouvèlement urbain (recomposition foncière, requalification des espaces publics, amélioration des fonctionnalités ...)
- Des projets principalement basés sur l'extension foncière accentuent sa raréfaction, engendrent une périphérisation des activités économiques synonyme de congestion routière, de pollution, et d'exclusion sociale...
- A l'inverse, les fonciers libérés par les mouvements d'entreprises génèrent continuellement des opportunités de reconquête du foncier sur lui-même par le renouvèlement urbain.

C'est un enjeu organisationnel et financier. Les volumes de foncier à aménager/restructurer pour répondre aux besoins des utilisateurs (1450 ha sur 15 ans) questionnent les capacités financières du système territorial (EPCI, GPMM, EPFR...). Au-delà, les contraintes existantes (près de 90% des potentiels fonciers susceptibles d'accueillir des locaux d'activités et entrepôts sont contraints) et la complexité des opérations de reconquête nécessiteront une adaptation des outils d'intervention.

Relever ces enjeux exige une mobilisation d'ensemble du système d'acteurs du territoire autour de trois orientations partagées :

- 1. Développer une gamme d'offres à l'étiage des grandes métropoles et adaptée au(x) marché(s) métropolitains
- 2. Compléter le futur engagé par de nouveaux espaces de projet tenant compte des enjeux de reconquête et de massification des pôles économiques existants, d'attractivité économique, de faisabilité opérationnelle, de cohérence urbaine et territoriale
- 3. Adapter les moyens et dispositifs d'intervention de l'action foncière



4 Développer une gamme d'offres « de métropole »

4.1 Une gamme d'offres adaptée au(x) marché(s)

La gamme d'offres proposée pour la métropole repose sur une analyse croisée des besoins recensés sur le territoire, de l'offre en projet, et d'un benchmark de l'offre d'autres métropoles.

4.1.1 Structuration de la gamme d'offres

Cette gamme se structure autour de 4 offres principales :

- les technopôles urbains pour répondre aux besoins des activités scientifiques et techniques, des entreprises innovantes qui travaillent en lien avec l'Université et les grands centres de recherche de la métropole
- les pôles industriels d'innovation, pour accueillir les écosystèmes industriels métropolitains tournés vers l'innovation et la fabrication en série ou de grande dimension
- les « parcs d'activités » pour proposer une offre moyenne gamme de proximité ou de proche périphérie à des activités productives diversifiées (PME/PMI, construction, activités de support ...)
- les plateformes logistiques, dédiées à la grande logistique et la logistique urbaine

Offre «technopôles urbains»



- Cibles : activités scientifiques et techniques, start-up industrielles
- Offre d'accueil : des locaux technologiques (80%) et locaux PME-PMI (20%)
- Fonction ralités : niveau 3 (écosystème, aménités urbaines, ambiance /image..)
- Env. urbain zones dédiées ou mixtes intégrées aux centres urbains
- Valeurs foncières cibles : 90-110€/m²
- Besoins estimés à 15 ans : 60 ha avec un COS de 0,7

Offre «pôles d'innovation industrielle»



- Cibles : activités industrielles, activités scientifiques et techniques
- Offre d'accueil : bâtiments industriels et locaux technologiques
- Fonctionnalités niveau 2-3 (services, dispositifs d'innovation TC, animation...)
- Env. urbain : zones dédiées en proximité des centres urbains sauf industrie lourde
- Valeurs foncières | cibles : 60-80€/m²
- Besoins estimés à 15 ans : 310 ha avec un COS de 0,5

Offre « parcs d'activités »



- Cibles : activités industrielles (PME-ETI), activités de support, BTP...
- Offre d'accueil : locaux d'activités, entrepôts<5000 m², villages d'entreprises
- Fonctionnalités niveau 2 (desserte PL, gestion & animation de zone...)
- Env. urbain : zones dédiées en proximité voire intégrées aux centres urbains
- Valeurs foncières : 50-70€/m² en périphérie ; 70-90€/m² près des centres urbains
- Besoins estimés à 15 ans : 450 ha avec un COS de 0,5

Offre «plateformes logistiques »



- Cibles : activités logistiques (logistique urbaine et grande logistique)
- Offre d'accueil : entrepôts > 5 000 m²
- Fonctionnalités niveau 1 (pesserte multimodale, services PL, gestion de zone)
- Env. urbain : zones dédiées de périphérie ou de logistique urbaine
- Valeurs foncières cibles 45 €/m² et 60-80€/m² pour la logistique urbaine
- Besoins estimés à 15 ans : 620 ha avec un COS de 0,3 pour la grance logistique

4.1.2 Les besoins estimés par « marché »

Au regard de la répartition des utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts, des projets structurants et des tendances récentes, les besoins fonciers ont été estimés sur chacun des six secteurs géographiques de la métropole :

- OUEST ETANG DE BERRE. Les besoins sont estimés à 440 ha sur 15 ans dont 260 ha pour les plateformes logistiques et 100 ha pour les pôles industriels. La demande de logistique est tirée par le projet de triplement du trafic de conteneur du GPMM l'horizon 2030 et par le développement de l'éolien Offshore. La demande adressée aux pôles industriels émane des filières de la chimie, de l'énergie, des matériaux, de la métallurgie/sidérurgie implantées sur le territoire, mais aussi de la filière dirigeables en structuration autour de la BA d'Istres.
- EST ETANG DE BERRE. Les besoins sont estimés à 320 ha dont 80 ha pour les pôles industriels d'innovation (aéronautique, Henri Fabre...) et 140 ha pour des activités de logistique portuaire liée aux bassins EST et de « support » des pôles d'Aix et Marseille.
- MARSEILLE: les besoins sont estimés à 320 ha dont 130 ha pour les parcs d'activités (services supports urbains et maritimes) et 110 ha pour les plateformes logistiques (50 ha liés au Bassins Est et 60 ha à la logistique urbaine). Les besoins pour les activités industrielles et de technologies sont estimés à 50 ha (agro-alimentaire, technologies médicales, technologies de la Mer...).
- AIX-EN-PROVENCE / Bassin Minier: les besoins sont estimés à 205 ha dont 50 ha pour les pôles industriels d'innovation (électronique, optique, nouvelles énergies...) et 80 ha pour les parcs d'activités (support urbain de l'agglomération d'Aix, support technique des pôles économiques d'Aix, Rousset, Gardanne...)
- EST PERIMETRE: les besoins sont estimés à 90 ha dont 30 ha pour les pôles d'innovation industrielle et 45 ha pour les parcs d'activités. Cette demande résulte de la présence d'un tissu industriel diversifié (8000 emplois dans les secteurs de l'électronique, des technologies médicales, de l'agroalimentaire, de la mécanique, de la construction navale...) et de fonctions supports techniques.
- NORD PERIMETRE Val de Durance : les besoins sont estimés à 65 ha dont 30 ha pour des parcs d'activités visant à accueillir les activités supports de l'agriculture, du tissu économique local, du projet ITER.



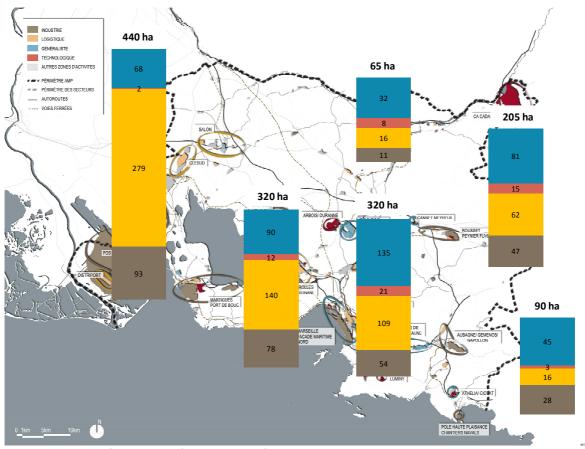


Figure 6 : les besoins fonciers estimés par secteurs géographiques sur 2015-2030



POLES DIMOVATION ROUSTRELLE PARAILITIONALS CIOSIFICALES PARAILITIONALS CIOSIFICALES PARAILITIONALS CIOSIFICALES PARAILITIONALS SUBMINE PARAILITIONALS CIOSIFICALES PARAILITICALES PARA

4.2.1 <u>Le futur engagé : environ 900 ha de stocks et de projets à 2-5 ans</u>

Figure 7 : les stocks et projets à 2-5 ans du "futur engagé'

Le futur engagé, c'est-à-dire la vision consolidée de l'offre foncière disponible et des projets a à 2-5 ans représente 900 ha de foncier (~160 ha de stock et ~750 ha de projets à 2-5 ans).

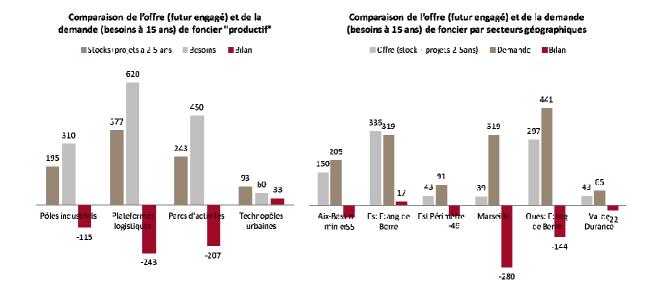
Le futur engagé représente 900 ha de foncier (160 ha de stock et ~750 ha de projets à 2-5 ans)

Ces projets doivent être sécurisés (faisabilité opérationnelle, financière, délais...)

Pour couvrir les besoins à 15 ans estimés à 1450 ha, l'offre foncière du « futur engagé » doit être complétée, notamment celle des pôles industriels (déficit prévisionnel de 115 ha), des parcs d'activités (déficit prévisionnel de 210 ha) et des plateformes logistiques (déficit prévisionnel de 250 ha).

Sur le plan géographique aussi, l'offre foncière est déséquilibrée, avec des déficits prévisionnels élevés sur Marseille, l'Ouest Etant de Berre et le secteur Est.





Afin de répondre aux 1450 ha de besoins sur 15 ans, et pour se doter d'une marge de sécurité d'au moins 200 ha⁷; la métropole devra porter sur le marché 1650 ha à destination des utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts.

4.2.2 Les critères de sélection des nouveaux « espaces de projets »

Dans le but de constituer cette offre de 1650 ha, en plus des 900 ha du foncier engagé, 750 ha de nouveaux projets ont été identifiés. La sélection de ces projets s'est faite sur la base de critères visant à favoriser :

- 1. La réponse aux besoins peu satisfaits par le futur engagé (secteurs géographiques ou offres de la gamme présentant un déficit prévisionnel de foncier)
- 2. Le choix de fonciers localisés sur des pôles attractifs pour les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts
- 3. La cohésion territoriale et la revitalisation des territoires fragilisés
- 4. Un modèle urbain plus qualitatif, dense et durable
- 5. La faisabilité technique et financière des projets

⁷ pour prévenir le risque de dérapage ou de blocage de certains projets



1 - Critères de la demande Répondre aux besoins en quantité et en diversité

 Capacité à répondre à des besoins peu satisfaits par le futur engagé (secteurs géographiques ou offres de la gamme présentant un déficit prévisionnel de foncier)

2 - Critères d'attractivité : Choisir des fonciers attractifs pour les activités ciblées

- Tissu économique à proximité (masse critique, positionnement)
- · Accessibilité marchandises
- · Offre de fonctionnalités
- · Animation, innovation et marketing

3 - Critères de cohésion territoriale :

Utiliser le foncier pour réduire les inégalités territoriales

- · Localisation sur des territoires fragilisés socialement
- · Localisation sur des territoires exposés aux mutations industrielles

4 - Critères urbains

Contribuer à un modèle urbain plus qualitatif, dense et durable

- · Desserte en transport public
- · Proximité des centralités métropolitaines
- · Cohérence urbaine et paysagère

5 - Critères de faisabilité : sécuriser la sortie des projets

- · Maîtrise réglementaire
- · Maîtrise foncière
- · Faisabilité technique au regard des contraintes/servitudes
- · Faisabilité financière

Figure 8 : les critères de sélection des espaces de projets

4.2.3 <u>Les nouveaux projets proposés</u>

Les 750 ha de nouveaux projets visent à compléter la gamme d'offres avec :

- 200 ha pour les pôles industriels d'innovation
- 275 ha pour les plateformes logistiques
- 260 ha pour les parcs d'activités
- 15 ha pour les technopôles urbains



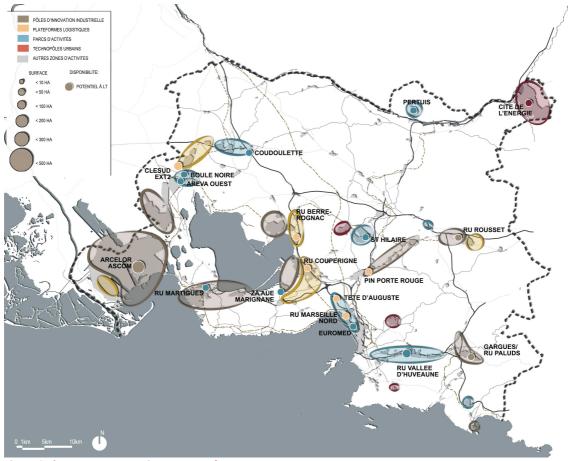


Figure 9: les « nouveaux projets » proposés

Focus sur les projets « Pôles industriels d'innovation »

Pourquoi le potentiel à été retenu

 Continuité du pôle industriel Paluds-Gemenos (13 000 emplois) dont l'attractivité éco est élevée

- Desserte TC, projet BHNS
- l'opération peut favoriser le RU des Paluds
- 15 ha de besoirs endogènes identifiés par CAPAE

Points de vigilance / conditions

 Foncier vendu à la SAPAG pour un projet commerce/habitat. Négociations en cours pour un projet productif sur une partie du foncier.

Fonciers Arcelor-AscoM : 150 ha

Gargues – Camp

Sarlier - Nap 2 :

- Pôle industriel de 9 000 emplois positionné sur métaux-martériaux, chimie durable, énergie...
- Plateforme multimodale (port, fer, fluvial, proximité autoroute...)
- 400 ha de foncier privé potentiellement cessibles
- Designands projets PHCTO, PF Innovex, EOOS
- Site éloigné des polarités urbaines dont la la desserte TC doit être renforcée
- Traitement urbain et paysager
- Lisibilité de l'offre foncière globale du site
- Calibrer/phaser l'action foncière (150 ha)

RU Paluds : 10 ha

- Intégré au pôle industriel Paluds-Gemenos (13 000 emplois) dont l'attractivité éco est élevée
- Bonne desserte en TC, BHNS à l'étude
- Marketing autour de l'excellence industrielle
- Besoin de RU (Mitage commercial, báti dégradé)
- Pas ou peu de dispositifs d'innovation
- Mise en place ou plan de requalification
- Faisabilité limitée : densité élevée, contraintes PPRI, mitage commercial, valeurs foncières élevées

Densification ZI Rousset: 20 ha

- Pôle industriel de 8 00C emplois microélectronique rotamment (ST, PDC SCS)
- Services dont restauration, PDIF, déchets, ...
- Potentiel de reconquête (densification/délaissés)
- Qualité urbaine globalement satisfaisante
- Tissu urbain hétérogène et décousu sur certains espaces
- Ergorgement en heure de pointe/amélioration de la desserte TC
- Marketing (nanotechs/objets connectés)



Focus sur les projets de « Plateformes logistiques »

Pourquoi le potentiel à été retenu

- Besoins de logistique urbaine pour agglo d'Aix /BM
- Zonage AU, en continuité d'une zone commerciale à l'est et d'activités à l'ouest
- Foncier peu bâti, avec des emprises importantes
- Bonne desserte et présence d'équipements
- Demande des activités de logistique continentale
- Proximité directe de la PF CléSud 1 (280 ha, desserte autoroute, embranchement fer)
- 3 propriétaires sur 188 ha, foncier peu optimisé
- Continuité urbaine (gare de triage, boule noire...)

Points de vigilance / conditions

- Projet de halte ferroviaire de Plan de Campagne
- Amélioration possible de la desserte par voie ferrée /car
- Enjeu agricole
- Conditionné à la mise 2X2 voies de la RN et à une perméabilité d'une des entrées du site militaire
- Coût des accès (échangeur)
- Activités déjà implantées (entreposage) envisager un projet ciblé (100 à 120 ha)

- **RU Vitrolles** Marignane: 25 ha
- Pôle économique de 22 000 emplois attractif pour la logistique notamment
 - Amélioration à venir de la desserte : VAMP, BHNS
 - Vitrolles, Marignane, les Pennes

 - Proximité desserte autoroutière
 - Potentiel de densification et enjeu de RU
 - Enjeu de revitalisation (Lyondell)

- · Périmètre de ZAD existant
- Enieu de maîtrise foncière et réglementaire
- Valeurs foncières élevées pour de la logistique
- · Intégration urbaine

RU Berre-Rognac: 25 ha

Pin Porte Rouge: 30

ha (sur 56 ha)

Clésud - Ext 2:120

- Pôle attractif pour la logistique et l'industrie lourde

- Positionnement sur la logistique pour éviter une suroffre sur la cible « industrie lourde » (FOS-Lyondell...)
- Eloignement des centralités, manque de qualité urhaine et de services

Tête d'Auguste: 24 ha

- Site potentiel pour du stockage de conteneurs
- Reconversion d'un centre d'enfouissement de déchets avec un unique propriétaire
- Des aménagements (échangeur) potentiellement cofinancés par Lafarge
- Zone N indice pour les carrières, en bordure de zone naturelle
- · Implique un traitement paysager
- Etudier possibilité de stockage vertical

Focus sur les projets de Parcs d'activités

Pourquoi le potentiel à été retenu

· Pôle économique attractif (localisation, masse critique, accessibilité, fonctionnalités...) notamment pour les fonctions supports

Transports en commun : SNCF (nouvelle gare la Barasse + 3ème ligne voie ferrée à venir)

Points de vigilance / conditions

- Déficit d'homogénéité et de qualité urbaine
- Desserte TC locale à améliorer
- Ciblage des fonciers : 117 ha de potentiel de RU identifié, mais faisabilité limitée (coût du foncier, dureté foncière...)

RU Façade Maritime Nord (50 ha) Euromed (30 ha)

RU Vallée de

l'Huveaune: 60

ha

- Pôle économique majeur (20 000 emplois) attractif pour la logistique et services supports
- Bonne desserte TC
- Enjeu élevé de RU (manque d'homogénéité, de lisibilité et de qualité urbaine)
- Proximité d'espaces fragilisés socialement
- Potentiel de 53 ha identifié par AGAM et MPM mais faisabilité complexe (coût, mitage...)
- Possibilité de relocaliser sur une partie d'Euromed 2 certaines entreprises à déplacer (30ha?)
- Intégration de l'offre au sein du tissu urbain

RU Martigues PDB: 25 ha

- industriel de 9000 salariés restructuration (cf la Mède)
- Offre disponible < 10 ha et une demande pour de l'industrie et des fonctions supports
- Un potentiel de densification/RU
- Proximité d'activités de raffinage
- Calibrer et cibler l'intervention foncière en raison des contraintes (bâti, pollution, PPRT...)

Areva Ouest: 20 ha

- Zone d'activité existante proche de la gare de Miramas (projet urbain à l'étude)
- Le propriétaire, Areva, souhaite vendre
- Amélioration de la desserte de la gare de Miramas dans le cadre du Livre Blanc
- Zone en cours de dépollution par le propriétaire
- · Nécessite une amélioration de la liaison avec l'axe principal
- Coût de démolition du bâti



Pourquoi le potentiel à été retenu

Zone AUE Marignane: 30 ha

- Proximité d'un écosystème de rang international autour de l'aéronautique et procédés
- Continuité ZAC des Florides
- Besoin d'une offre pour les services supports opérationnels en proximité d'Airbus-Florides

Points de vigilance / conditions

- · Lisibilité du pôle d'innovation (projet aménagement
- · Extension des fonctionnalités depuis Florides (TC, services, circulation sur site...)
- · Action foncière : foncier privé, dispersé, mité

Coudoulette: 20 ha

- Une demande de foncier pour du support local peu satisfaite par le futur engagé sur le secteur
- 16 ha inscrits au PLU en UE avec 70% de maitrise publique
- Positionner le site en parc d'activités et définir le un plan d'aménagement cohérent.
- Problématique de la desserte TC

Boule noire Miramas : 20 ha

- Zonage permettant le développement d'une ZA.
- En continuité de la zone urbaine de Miramas
- Bonne desserte routière
- Foncier sous maîtrise privée mais peu bâti, avec des emprises importantes
- Zone AU, à dominante économique, peu de
- Pas d'équipements publics
- · Un usage agricole actuel et proximité de l'habitat
- Desserte TC limitée au territoire de Salon/ Miramas

PA d'Aix St Hilaire: 26 ha

- En continuité du PA d'Aix (25 000 emplois) pôle très attractif au positionnement généraliste
- Bonne desserte autoroutière
- contraintes sur le foncier
- Congestion fréquente / pb accès PL
- · Proximité tissu urbain dense
- · Maitrise privée à ce jour, valeurs foncières élevées, dessertes routières à créer

Pertuis: 30 ha (sur un potentiel d'ext. de 80 ha)

- · Projet porté politiquement,
- Continuité de la ZA existante, proximité A51
- Des besoins de supports liés à ITER et à l'économie locale (agriculture, éco résidentielle)
- ZAD en cours avec préemption en vigueur
- Zone inondable, la « loi Rhône » impose une mesure d'exception, enjeu agricole , faible desserte TC
- Nécessite un projet «phasé/calibré », au regard des besoins estimés et contraintes (1ère tranche de 30 ha sur les 80 ha disponibles)

Focus sur les projets de technopôles



- Continuité d'un pôle de recherche de rang mondial (4000 emplois / projet ITER)
- Besoins exprimés par le CEA pour localiser des démonstrateurs, partenaires et sous-traitant
- Desserte organisée depuis Aix par le CEA
- Offre de services aux salariés à l'intérieur de l'enceinte CEA (RIE) a priori non accessibles aux salariés externes
- Nécessite un projet partenarial avec le CEA
- Enjeux paysagers/écologiques (zone naturelle)

Les alternatives possibles

En plus des projets proposés, d'autres potentiels fonciers sont susceptibles d'accueillir des locaux d'activités et des entrepôts. Ces « alternatives » peuvent être réservées en totalité ou en partie pour palier le blocage des projets proposés. La mobilisation de ces fonciers ne sera pas aisée, car ils sont largement contraints. De plus, le succès de ces opérations exigera dans plusieurs cas une amélioration de la qualité urbaine et de l'offre de fonctionnalités à proximité.



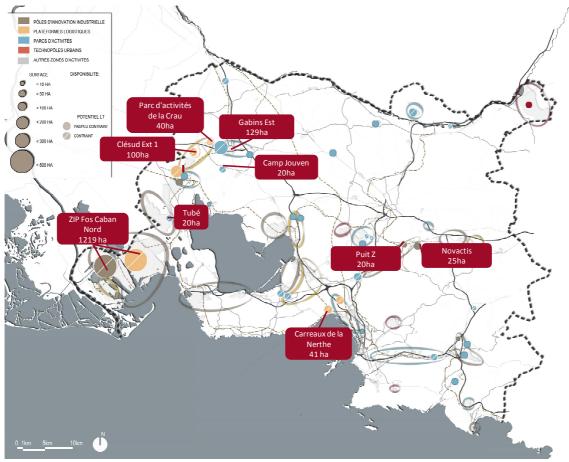


Figure 10 : les alternatives possibles aux nouveaux projets proposés

Pourquoi le potentiel n'à pas été retenu à ce stade

 Positionnement relativement éloigné de Salon, sans desserte IC

 Espace contraint (présence de bâti, dispersion parcellaire notamment)

Situé sur un terrain à enjeu agricole

Les points d'intérêt et conditions de mobilisation

- Projet porté politiquement
- Extensior d'une zone existante
- Potentiel à étudier en alternative de Boule Noire et Areva

Puit Z 20ha

Camp Jouven

20ha

 Plusieurs projets potentiellement concurrents vont être lancés (Sarret, Morandat, ZI Avon) sur un pôle cont l'attractivité et le positionnement sont à réaffirmer (pôle diversifié, de taille modeste à l'échelle de la métropole, desserte limitée...)

 Projet à étudier sous réserve de la bonne commercialisation des projets en cours et sous condition d'un renforcement de la desserte, de l'offre de fonctionnalités, et de la définition d'un projet économique d'ensemble pour le pôle

Novactis 25ha

- Fonciers non maîtrisé, sans réseau
- Plusieurs projets potentiellement concurrents vont être lancés (Sarret, Morandat, ZI Avon) sur un pôle modeste à l'échelle de la métropole
- Desserte IC déficiente

 Projet à étudier sous réserve de la bonne commercialisation des projets en cours (Sarret, Morandat...) et sous condition d'un renforcement de la desserte, des fonctionnalités, et de la définition d'un projet économique d'ensemble pour le pôle productif « Bouc Bel Air-Gardanne »

Carreaux de la Nerthe 41 ha

- Site aujourd'hui classés en site naturel (le massif de la Nerthe est un espace protégé)
- Desserte déficiente

- Site pressenti comme lieux de stockage et de logistique liés au port (conteneurs)
- Valider le besoin en tenant compte du développement du site « Tête d'Auguste » et du potentiel d'optimisation des zones de stockage existantes

4.3 Un système de développement « global et raisonné »

4.3.1 La vision consolidée de l'offre foncière à 15 ans

Consolidée, l'offre foncière portée par le « futur engagé » et les nouveaux projets permettra d'offrir des capacités de développement économique à tous les territoires de la métropole. Ce système de projets sera vecteur d'une massification des principaux pôles d'activités et d'une affirmation de leur positionnement.

Le secteur « Ouest Etang de Berre » disposerait d'une capacité d'accueil de 650 ha sur 2015-2030 structurée autour de 6 pôles :

- 160 ha au cœur du périmètre PIICTO sur le pôle d'innovation industrielle de la ZIP FOS,
- 230 ha sur les plateformes de logistique portuaire Distriport et Feuillane
- 120 ha sur l'extension de la plateforme logistique de CléSud
- 35 ha sur le pôle d'innovation industrielle autour de la BA d'Istres
- 40 ha sur le pôle industriel Martigues Port de Bouc
- 70 ha de parcs d'activités en proximité du pôle de Salon-Miramas

Le secteur « Est Etang de Berre » disposerait d'une capacité d'accueil de 415 ha sur 2015-2030 structurée autour de 4 pôles :

- 100 ha sur le pôle d'innovation industrielle « Airbus-Floride »,
- 120 ha sur le pôle Vitrolles-Marginane, à dominante logistique
- 90 ha pour la logistique sur la partie Est du pôle « Berre-Rognac »
- 100 ha à dominante sur la partie Ouest du pôle Berre-Rognac, sur et autour du site Lyondell

Le secteur « Marseille » disposerait d'une capacité d'accueil de 200 ha sur 2015-2030 structurée autour de 3 pôles principaux :

- 100 ha d'offre logistique et de parcs d'activités urbains sur la Façade Maritime Nord
- 75 de parcs d'activités sur la Vallée de l'Huveaune
- 22 ha sur le technopôle urbain de Château Gombert

Le secteur « Aix-Bassin Minier » disposerait d'une capacité d'accueil de 225 ha sur 2015-2030 structurée autour de 4 pôles :

- 24 ha sur le technopôle Arbois Duranne
- 36 ha de parcs d'activités en extension du pôle d'Aix
- 74 ha sur Rousset, répartis entre la densification du pôle d'innovation industrielle et le développement du pôle logistique
- 90 ha sur Bouc Bel Air-Gardanne, répartis entre un pôle logistique de proximité sur Pin Porte Rouge et des parcs d'activités diversifiés

Le secteur « Nord » de la métropole disposerait d'une capacité d'accueil de 80 ha sur 2015-2030 structurée autour de 2 pôles principaux (30 ha de parcs d'activités sur Pertuis et 15 ha pour un nouveau technopôle à proximité de Cadarache, la Cité des Energies) et de parcs d'activités de proximité.

Le secteur « Est » de la Métropole disposerait d'une capacité d'accueil de 75 ha sur 2015-2030 structurée autour de 3 pôles :

- 30 ha sur Aubagne-Gemenos-Napollon pour l'industrie
- 35 ha de parcs d'activités sur Athelia
- 10 ha sur le Chantier Naval de la Ciotat.



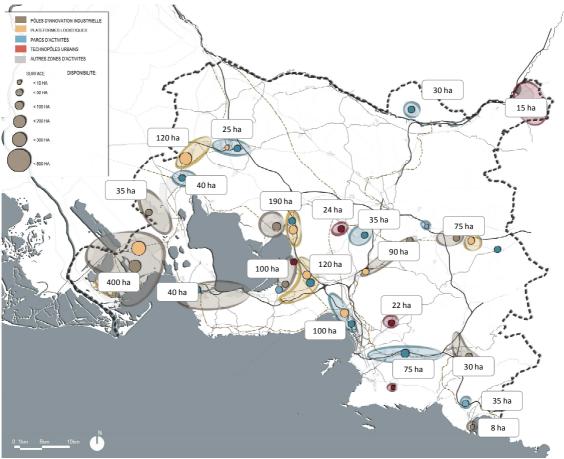


Figure 11 : Disponibilités foncières totales (futur engagé + nouveaux projets) pour les utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts sur les principaux pôles économiques métropolitains pour la période 2015-2030

4.3.2 Vers une offre d'accueil structurée et marketée

Le système de projets proposé constitue la base d'une organisation économique territoriale structurée autour des domaines d'excellence de la métropole, de ses grands projets, de ses territoires stratégiques. Cette organisation territoriale repose sur plusieurs composants clés :

- Un réseau de plateformes industrielles mutualisées dédiées aux activités de transformation (chimie, matériaux, énergies...) en structuration autour de l'Etang de Berre
- Le pôle aéronautique lié à Airbus Helicopter qui évolue vers un écosystème d'industriel focalisé sur la « mécanique/procédés du futur » et les « services avancés». Ce faisant, il étend son épicentre (« pôle Airbus-Floride-Empallières-St Victoret ») et se connecte à d'autres pôles d'activités métropolitains (Technopôle de Château Gombert, pôle « Dirigeables » d'Istres...)
- Le carrefour logistique métropolitain organisé autour de La Façade Maritime Nord, Vitrolles, Rognac et Bouc Bel Air. Il constitue le réseau de support logistique du tissu économique et urbain des deux principales polarités métropolitaines que sont Aix et Marseille.



- L'axe de la grande logistique portuaire. Organisé autour des plateformes logistiques de Fos pour les activités logistrielles « pieds dans l'eau » et Clé Sud / Saint Martin de Crau pour la logistique continentale.
- La Vallée des énergies, ce réseau de pôles économiques (Cadarache, Europôle de l'Arbois, Pertuis...) positionnés sur les activités de l'environnement, des nouvelles énergies, des écotechnologies...
- L'écosystème « microélectronique/optique/objets connectés » autour des pôles de Rousset (ST Micro), de Gemenos (Gemalto), de la Technopôle de Château Gombert, et du projet d'offre technologique sur Y. Morandat (Pôle Bouc Bel Air Gardanne)
- Le pôle d'ingénierie, de conseil en technologies et de numérique d'Aix en Provence qui fournit aux différents pôles métropolitains les compétences nécessaires à la montée en gamme et à la transition numérique du tissu productif.

Cette organisation territoriale offre aux principaux écosystèmes productifs de la métropole des capacités de développement territorialisées. Elle favorise les complémentarités, plutôt que les concurrences entre les territoires (ex : mise en synergie des plateformes industrielles de l'Etang de Berre, hybridation des pôles « aéronautique » et « numérique/électronique » autour de l'industrie du futur...).

Elle peut constituer la base d'une représentation « communicante » de l'offre d'accueil de la métropole à destination des utilisateurs et des investisseurs potentiels.



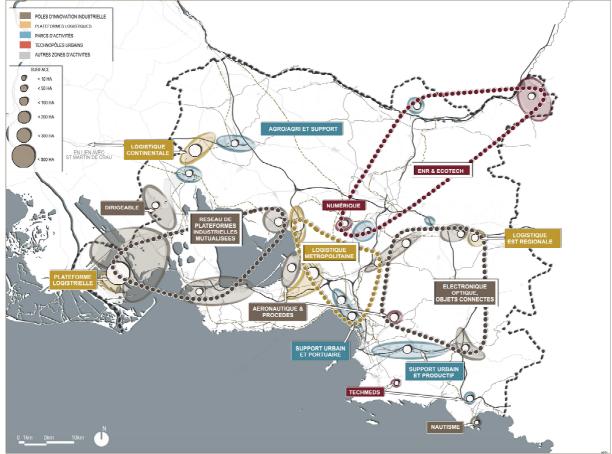
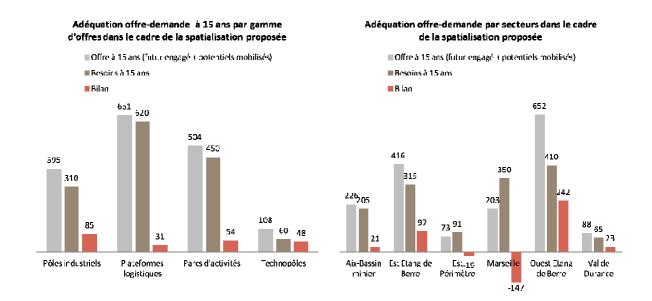


Figure 12 : représentation schématique de l'offre économique de la métropole sur 2015-20330 et de ses liens avec les principaux écosystèmes productifs

4.3.3 <u>Bilan : un système de projet qui répond aux besoins de la métropole</u>

Le dispositif proposé permettrait de porter sur le marché 910 ha de « futur engagé » et 750 ha de nouveaux projets soit ~1650 ha d'offres foncières. Ces capacités d'accueil sont suffisantes pour répondre aux 1450 ha de besoins fonciers estimés sur 15 ans, tout en assurant une marge de sécurité de ~200 ha. Elles permettent également une couverture des besoins sur l'ensemble de la gamme d'offres (pôles industriels, technopôles, parcs d'activités, plateformes logistiques) et ce sur tous les secteurs géographiques, à l'exception de Marseille qui présenterait un déficit prévisionnel de 150 ha de foncier. Ce déficit pourrait être réduit sous condition d'une mobilisation plus importante (et donc plus complexe/couteuse) de potentiels fonciers dans le diffus (renouvèlement urbain de sites productifs isolés, densification des emprises portuaires etc...)





4.3.4 Un système de projets qui répond aux enjeux clés

Le système de projets proposé est porteur d'un développement global et raisonné :

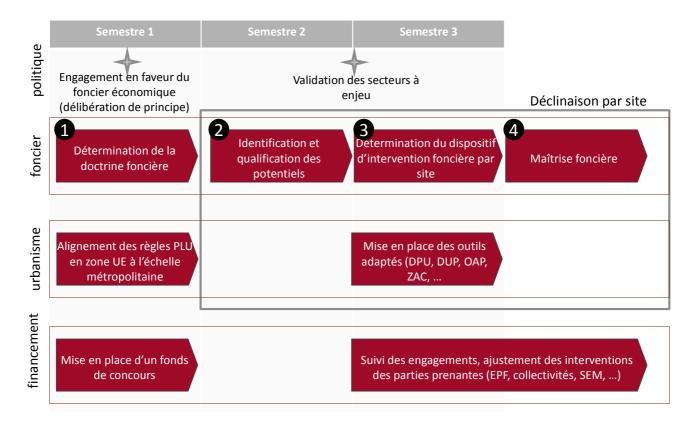
- Sur le plan économique, l'offre foncière programmée contribuerait à maintenir/accueillir sur le territoire ~60 000 emplois. D'autre part, les potentiels ciblés sont localisés sur des pôles attractifs et/ou sont calibrés pour répondre à la demande locale (cf. Pertuis, Cité de l'énergie). Enfin, des capacités d'accueil sont programmées à proximité des grands projets stratégiques (PIICTO, EOOS, Henri Fabre, GPMM...)
- Sur le plan urbain, les nouveaux projets proposés relèvent à 70% d'opérations de reconquête de fonciers existants (renouvèlement urbain, densification) contre 30% pour l'extension urbaine. Plus largement, ces projets intègrent les enjeux de proximité des polarités urbaines, de desserte TC, de cohérence urbaine et paysagère, même si les situations ne sont évidement pas toutes idéales (cf « Tête d'Auguste, Pertuis, Cité de l'Energie... »)
- Sur le plan de la cohésion territoriale, les capacités d'accueil supplémentaires sont significatives sur les secteurs fragilisés socialement (165 ha sur Marseille, 25 ha sur Martigues...). Le secteur de Marseille bénéficierait ainsi de 6 000 emplois de plus que dans le scenario du seul « futur engagé ».
- Sur le plan de la faisabilité, des contraintes existent sur certains potentiels (Pertuis, Pin Porte Rouge, Clé Sud Ext. 2...). Les risques sont néanmoins limités par la diversité des projets proposés sur chaque gamme d'offres et par une mobilisation «raisonnable» de ces potentiels contraints (cf. 30 ha sur un potentiel total de 80 ha à Pertuis, 100 ha sur 188 ha pour Clé Sud Extension Sud). D'autre part, des « alternatives » ont été identifiées en cas de blocage.



5 Les conditions de la mobilisation des fonciers ciblés

5.1 Les conditions opérationnelles

Réussir la mobilisation de près de 1 650 ha de foncier suppose la mobilisation d'ensemble du système d'acteurs autour d'une stratégie foncière partagée et ambitieuse. En termes d'étapes et de calendrier, la définition de cette stratégie foncière métropolitaine peut s'inscrire dans le processus suivant :



5.1.1 Les pré-requis

La mobilisation du foncier, pour être efficace, doit s'inscrire dans un cadre favorable

- D'une vision partagée de l'organisation économique territoriale de la métropole pour l'avenir et des territoires d'accueil des utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts. La première étape sera de présenter aux élus la réflexion produite dans le cadre de cette étude pour leur faire exprimer un niveau d'ambition dans ce domaine.
- de protection du foncier dédié aux utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts,
 - par des règles restrictives dans les PLU, sur l'habitat (ex : 30 m² dédié au local gardiennage) et les activités commerciales ou tertiaires,
 - par la mise en place de comités d'agrément sur les fonciers stratégiques soumis à une pression des usages concurrentiels (ex : Cap Horizon, Aix St Hilaire, Vallée de l'Huveaune, Façade Maritime Nord ... sur l'exemple des Paluds, du parc des Florides...)
- de dialogue étroit avec les propriétaires et/ou industriels



- Mettre en place une veille, un dialogue notamment sur les sites importants monooccupants
- Identifier les emprises mono-propriétaires et/ou mono-occupantes (travail sur le cadastral et la densité d'utilisation)
- déterminer une stratégie de négociation (interlocuteur, approche, termes de la négociation, ...) sur les emprises sous-occupées importantes (ex : plus de 5 ou 10 ha),
- de structuration d'ensemble de la chaîne de production de l'immobilier d'entreprise, depuis la production du foncier, son aménagement et jusqu'au développement immobilier.



Figure 13 : la chaine de production de l'immobilier d'entreprise

5.1.2 Focus sur le volet maitrise foncière

Sur le volet de la maitrise du foncier, les conditions de mise en œuvre sont les suivantes :

1 - La définition de la doctrine foncière

Elle doit permettre de statuer sur les déterminants de la politique foncière : identification des secteurs stratégiques, la(les) durée(s) de portage par types de foncier et projets, le degré de recours au bail emphytéotique et les secteurs ciblés, les types de conventions entre l'EPF et les collectivités, les parts respectives publique / privée dans la mobilisation du foncier

2 - L'appréhension de la dureté foncière suppose la prise en compte des dimensions suivantes :



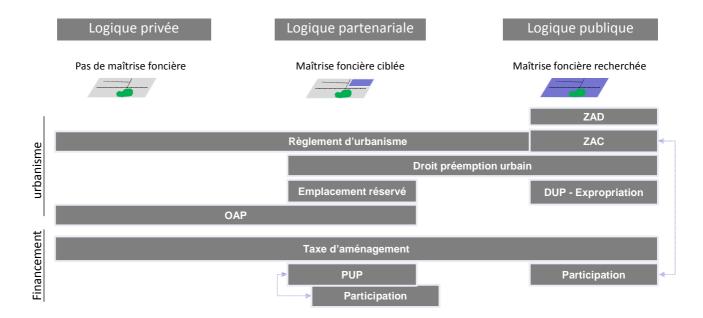
Au regard des conditions de marché sur le territoire de la future métropole, un scenario "tout maîtrise publique" semble peu réaliste, tant sur le plan économique que de la logique de négociation vis-à-vis des propriétaires.

3 - Détermination du dispositif de mobilisation du foncier, site par site



Au regard des conditions du marché en vigueur sur la métropole, la stratégie foncière devra jouer sur toute la gamme :

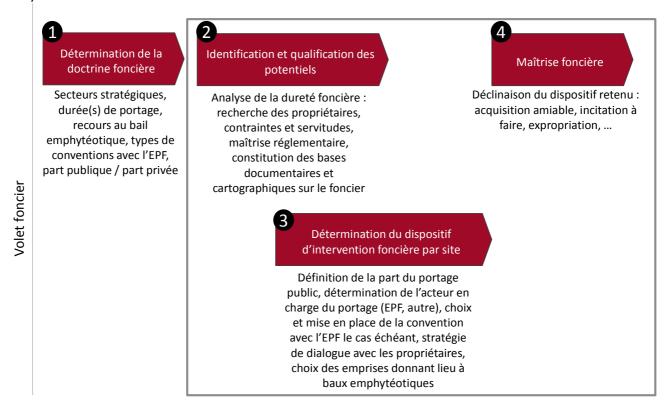
- Le dispositif basique (logique privée) reposant sur la bonne utilisation des outils d'urbanisme
 adoption de règlements et zonages au sein des PLU permettant d'optimiser l'utilisation des sols,
- Le dispositif intermédiaire (logique partenariale) qui sans aller jusqu'à la maîtrise complète du projet (et du foncier) permet aux collectivités d'influer fortement sur ses conditions de réalisation,
- Le dispositif **interventionniste** (logique publique) permettant de déployer les projets importants par leur nature, leur durée et/ou leur impact pour le territoire.





4 – La mobilisation foncière effective

En synthèse...



5.1.3 Focus sur le volet « outils d'urbanisme »

Les outils d'urbanisme offrent aux collectivités la possibilité de définir les conditions d'utilisation, de préparer les projets tant dans leur contenu que dans leur financement. Les outils incontournables à mobiliser au regard de l'enjeu foncier sont:

- Le plan local d'urbanisme, par son zonage et son règlement fixe la constructibilité, les usages possibles. Il permet également de créer des servitudes, notamment avec les emplacements réservés pour la création de voirie et d'équipements, ce qui permet d'influer sur le devenir d'un site, sans s'engager à la place des opérateurs privés.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de décliner sur des emprises ciblées les objectifs et principes d'aménagement et de programmation et marquent ainsi une étape supplémentaire vers la concrétisation du projet.
- Les outils d'anticipation foncière :
 - La zone d'aménagement différé (ZAD) pour une durée de 6 ans renouvelable une fois,
 - Le droit de préemption urbain (DPU) ou renforcé (DPUR) pour agir y compris dans un contexte de SCI.



5.1.4 Focus sur le volet outils de financement :

Dans le contexte d'un dialogue avec les propriétaires et/ou les porteurs de projet, le projet urbain de partenariat (PUP) peut s'avérer utile pour le financement direct d'équipements avant la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

Pour inciter à construire ou densifier, le recours à la majoration de taxe sur propriété non bâties ou encore le versement pour sous-densité peut être envisagé.

La mise en place d'un fonds de concours peut également s'avérer utile pour compenser le différentiel entre prix d'achat et prix de cession du foncier et permettre un encadrement des charges foncières.

De la bonne utilisation et anticipation de ces outils dépendent largement l'effort financier à consacrer pour proposer une offre d'immobilier économique. Plus les règles et outils d'urbanisme seront adaptés et utilisés progressivement, plus la part «naturelle» de l'offre sera importante.

5.1.5 Focus sur la structuration de la chaine de l'immobilier d'entreprise

Si la maîtrise du foncier est la condition première de production de l'offre d'accueil productive, l'intervention de la collectivité ne peut s'y limiter. Elle doit intervenir également sur les autres composantes de la chaîne de production de l'immobilier d'entreprise afin de s'assurer que l'ensemble de la chaîne soit dimensionné pour répondre aux enjeux.

Sur l'aménagement, le constat établit par les acteurs interrogés est la présence d'aménageurs publics nombreux (plus de 10) et dispersés. Plusieurs d'entre eux n'auraient pas la masse critique suffisante pour porter des opérations d'aménagement à vocation économique complexes ou d'envergure.

En la matière, les leviers d'intervention identifiés par les acteurs du territoire sont les suivants :

- constitution d'un outil d'aménagement à l'échelle de la métropole (mutualisation, mise en réseau, fusion...)
- adaptation des cahiers des charges aménageurs à la gamme d'offres visée
- mise en place de consultations et sollicitation des aménageurs privés

Sur la construction/promotion immobilière, les acteurs interrogés constatent des niveaux de qualité et de densité très variables selon les projets. Ils observent également que les grands opérateurs de l'immobilier d'entreprise se positionnent rarement sur les fonciers «d'activités » (hormis pour les plateformes logistiques) au sein de la métropole. Si cette situation résulte d'abord de la difficulté pour ces opérateurs d'équilibrer leurs opérations en raison des valeurs foncières élevées, d'autres facteurs pourraient jouer, comme le manque d'encadrement des opérations, la faible attractivité "perçue" du territoire pour les activités productives, le manque de garanties de long terme en matière d'investissement public et d'évolutions réglementaires...

En la matière, les leviers d'intervention publique identifiés par les acteurs du territoire sont les suivants :

- Définition de densités cibles par gamme d'offres
- Mise en place de programmations négociées
- Création d'une structure de portage à l'échelle métropolitaine
- Lancement de consultations «groupées» sur plusieurs «sites ou produits »
- Déploiement de projets démonstrateurs de formes urbaines denses pour l'activité
- Mise en place d'une promotion ciblée sur les « investisseurs » en immobilier d'activités et entrepôts



Maîtrise foncière

Aménagement

Construction

Constats

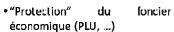
- Des PIU ouvrant les espaces productifs au commerce, au bureau ou à l'habitat...
- Intervention récente de l'EPF sur le foncier économique sans véritable stratégie partagée

Constats

- > 10 aménageurs publics qui n'ont pas tis la masse critique pour porter des opérations complexes sur l'immo productif
- Peu d'aménageurs privés actifs sur l'aménagement productif

Constats

- Peu de grands opérateurs actifs sur l'immobilier d'activités (hormis PF logistiques)
- Des niveaux de densités très variables selon les projets



- Veille foncière et négociation sur a base de bilans
- Stratégie partagée EPF col ectivités
- Possibilité de portages longs sur certains sites
- Création d'un fonds de concours
- Constitution d'un outil d'aménagement à 'échelle de la métropole (mutua isation, mise en réseau, fusion...)
- Adapter les cahiers des charges aménageurs à la gamme visée
- Mise en place de consultations et sollicitation des aménageurs privés
- Densités cibles par gamme
- Programmations négociées
- Structure de portage à l'échelle métropolitaine
- Consultations «groupées» sur p us'eurs «s'tes ou produits »
- Projets démonstrateurs de formes urbaines denses pour l'activité
- Marketing « investisseurs »

5.1.6 Synthèse: des outils à mobiliser au cas par cas, selon la nature des opérations

Trois grands types d'intervention sont envisagés pour mobiliser le foncier économique : les opérations d'extension, de densification et de renouvèlement urbain. Chacune de ces démarches peut mobiliser, au cas par cas, tout ou partie des dispositifs :

- Les opérations d'extension impliquent généralement une maitrise foncière publique et le recours à des Zones d'Aménagement Concertées
- Les opérations de densification impliquent le repérage et le suivi des gisements fonciers, des périmètres de veille assortis de DPU renforcée, le recours à la négociation foncière, aux incitations à faire (ex : taxe pour sous-densité) et à des maîtrises publiques ciblées sur les fonciers stratégiques.
- Les opérations de renouvèlement urbain, plus complexes, longues exigent généralement des périmètres de veille assortis de DPU renforcée, des orientations d'aménagement et de programmation, des PLU protecteurs pour l'économie productive, le recours aux procédures de zones d'aménagement différées, des outils de portage long, voir la mobilisation de fonds de concours.



Extension: 185 ha

Densification: 320 ha

Renouvellement: 245 ha

- Maîtrise foncière publique
- ZAC

- Repérage et suivi des gisements fonciers
- Périmètre de veille assorti de DPU renforcé
- Négociation foncière, incitation à faire
- Acquisition ciblée
- Fiscalité : taxe pour sous-densité
- Périmètre de veille assorti de DPU renforcé
- Orientation d'aménagement et de programmation, PLU protecteur pour l'économie productive
- ZAD
- Portage long
- Mobilisation de fonds de concours

- Bou e noire Miramas
- Coudoulette
- Pin Porte Rouge
- PA d'Aix St Hilaire
- Gargues
- Pertuis
- Tête d'Auguste
- Cité de l'Energie

- Fonciers Arcelor-AscoM
- Densif. ZI Rousset
- Clésud Ext 2
- ZA Aue Marignane
- Areva Ouest
- RU Couperigne
- RU façade maritime Nord
- RU Euromed2
- RU Paluds
- RU VDH
- RU Martigues port de Bouc
- RU Berre Rognac

Le renouvèlement urbain, plus complexe et long à mettre en œuvre, exige une démarche particulière, qui s'articule autour de 4 étapes :

1- Une validation politique de secteurs à enjeu

- La mise en œuvre des actions de mobilisation du foncier suppose des actions lourdes sur le plan urbanistique (modification des PLU) et financier qui doivent avoir donner lieu à une validation politique en amont.
- 2- La mobilisation d'outils permettant la maîtrise foncière sur ces secteurs

- ZAD : compétence Etat, durée de 6 ans renouvelable une fois (soit 12 ans), éventuellement précédée du sursis à statuer (2 ans)
- DPU renforcé pour faire jouer les préemptions sur les parts de SCI
- DJP pour l'expropriation
- 3 La création d'un outil de financement spécifique
- Fonds de concours pour les secteurs présentant un écart de prix important entre acquisition et remise sur le marché : à mobiliser sur bilan et instruction spécifique (ex : EPF) permettant de compenser le déficit entre dépenses et prix de remise sur le marché
- 4. Le recours ciblé aux baux emphytéotiques
- Recours pour les sites stratégiques et très prisés (Marseille, Vallée de l'Huveaune, Fos par exemple): durée suffisante pour amortir l'amortissement, secteurs suffisamment prisés pour convaincre les investisseurs, détermination de la structure ayant vocation à porter le foncier sur la durée (EPF, collectivités, autre)



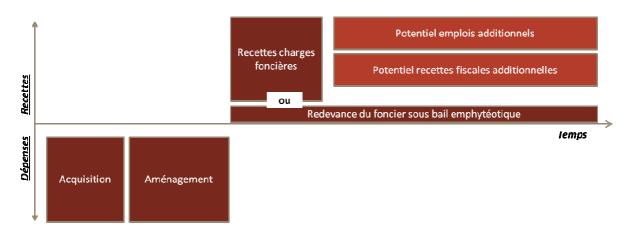
5.2.1 <u>Les éléments intégrés à la simulation financière</u>

Dans l'économie générale liée à l'intervention sur le foncier économique, sont à prendre en compte :

- L'acquisition foncière, plus élevée en « renouvellement » qu'en extension,
- L'aménagement, généralement plus faible en renouvellement,
- Les recettes de charges foncières liées à la remise sur le marché,
- Les redevances liées aux baux emphytéotiques.

Les éléments indirects suivants doivent aussi être intégrés pour apprécier le bilan « global » des opérations d'aménagement :

- Les recettes fiscales additionnelles pour les collectivités locales (entre 2 000€ à 2 500€ / salarié)
- Le potentiel d'emplois additionnels



5.2.2 <u>Les hypothèses retenues</u>

Les hypothèses retenues en matière de politique foncière sont les suivantes

- Objectif de maîtrise foncière sur :
 - 100 % en extension
 - 50% des opportunités en renouvellement urbain ou en densification
- Des travaux de démolition-remise à nu du foncier en renouvellement et d'aménagement variables selon les sites.
- Horizon de temps :
 - 12 ans pour acquérir le foncier ciblé (à affiner par secteur)
 - Durée de portage moyenne : 4 ans (idem)
- Recours ciblé aux baux emphytéotiques (10 à 20 %)
 - sur certains secteurs stratégiques et/ou présentant des valeurs foncières élevées (>200 €/m2), pour conserver la propriété du foncier et limiter le coût de reconquête à l'avenir
 - Ex: VDH, Façade Maritime Nord, Couperigne, Fos Port Saint Louis...

Les hypothèses retenues en matière de prix (coûts d'acquisition, valeurs foncières...)

- Acquisition du foncier :
 - Extension : entre 20 et 80 € / m² selon les secteurs
 - Renouvellement / densification : variable selon le marché de 20 à 200 € / m² de foncier



- Démolition et remise en état du foncier pour les fonciers de renouvellement : 30 à 50 € / m² de SDP (appliquée à partir d'une densité bâtie du foncier de 0,33)
- Aménagement : de 15 à 70 € / m² selon que secteur déjà équipé (renouvellement, densification) ou non (extension)
- Cession du foncier aménagé (de 55 à 110 € du m² selon typologie) ou redevances pour les baux emphytéotiques
- Les recettes de fiscalité locale récurrentes ont été évaluées à 1 000 € par salarié (ou 30 K€ par ha)

5.2.3 Estimation du coût des nouveaux projets

Un premier scenario d'estimation du coût d'acquisition du foncier a été réalisé sur la base des valeurs foncières constatées, c'est-à-dire « au prix du marché actuel»

Nom	Type d'opération	Objectifs mise sur le marché*	Potentiel déjà maîtrisé	Foncier à maîtriser (ha)	Coût d'acquisition foncier (m²)	Coût total
Boule noire Miramas	Extension	20		20	Entre 40 et 60 €	10 000 000 €
Coudoule: Le	Extension	70	16	4	Fntre 40 et 60 €	2 000 000 €
Pin Porte Rouge	Extension	30		30	Entre 20 et 40 €	9 000 000 €
PA d'Aix St Hilaire	Extension	26		26	Entre 70 et 90 €	20 800 000 €
Gargues	Extension	20	15	5	Entre 40 et 60 €	2 500 000 €
Fertuis	Extension	30		30	Entre 40 et 60 C	15 000 000 C
Tête d'Auguste	Extension	24		24	Entre 40 et 60 €	12 000 000€
tité de l'Energie	Extension	15		15	Entre 40 et 60 €	7500 000 €
Extension		185	31	154	Sous-total	78 800 000 €
				0		
Fonciers Ancelor-AscoM	Densification	15C		75	Entre 20 et 40 €	18 750 000 €
Densif. ZI Rousset	Mixte	20		10	Entre 40 et 60 €	5 000 000 €
Clésuc - Ext 2	Mixte	12C		EO	Entre 40 et 60 €	30 000 000 €
ZA Aue Marignane	Mixte	30		15	Entre 60 et 80 €	10 500 000 €
Densification / mixte		320	0	160	Sous-total	64 250 000 €
Areva Quest	RU	20		10	Entre 40 et 60 €	5 000 000 €
RUCouperigne	RU	25		12,5	Entre 180 et 200 E	22 500 000 €
RU façade maritime Nord	RU	50		25	Entre 200 et 300 €	62 500 000 €
RU Euromed2	RU	30		15	Entire 200 et 300 e	0€
RU Paluds	RU	10		5	Entre 80 et 100 €	4 500 000 €
RUVDH	RU	60		30	Entre 200 et 300 E	75 000 0C0 €
RU Martigues port de Bouc	RU	25		13	Entre 40 et 60 €	6 250 000 €
RU Berre Rognac	RU	25		13	Entre 40 et 60 €	6 250 000 €
				0		
Renouvellement urbain		245	0	123	Sous-total	177 000 000 €
Total		750	31	437		320 050 000 €

Ce scenario implique des coûts d'acquisitions foncières de 320 m € sur 15 ans (soit 20 / an) répartis entre extension (80 m €), densification (65 m €) et renouvèlement urbain (177 m €).

Un second scenario d'estimation du coût d'acquisition du foncier a été réalisé sur la base des de valeurs foncières « maîtrisées », grâce à la mobilisation des outils réglementaires, à une action foncière « régulatrice » et à une communication convaincante à destination des opérateurs privés.



Nom	Objectifs mise sur	Potentiel déjà	Foncier à	Coût d'acquisition foncier (m²)	€/HT	Coût total
	le marché*	maîtrisé	maîtriser (ha)			
Boule noire Miramas	20		20	Entre 20 et 30 €	25€	5 000 000 €
Coudoulette	20	16	4	Entre 20 et 30 €	25€	1000 000 €
Pin Porte Rouge	30		30	Entre 20 et 30 €	25€	7500 000 €
PA d'Aix St Hilaire	26		26	entre 50 et 60 €	60€	15 600 000 €
Gargues	20	15	5	Entre 20 et 30 €	25€	1 250 000 €
Pertuis	30		30	Entre 20 et 30 €	25€	7 500 000 €
Tête d'Auguste	24		24	Entre 20 et 30 €	25€	6 000 000 €
Cité de l'Energie	15		15	Entre 20 et 30 €	25€	3 750 000 €
Extension	185	31	154	Sous-total		47 600 000 €
			0			
Fonciers Arcelor-AscoM	150		75	Entre 20 et 40 €	25€	18 750 000 €
			0			0€
Densif. ZI Rousset	20		10	Entre 40 et 60 €	50€	5 000 000 €
Clésud - Ext 2	120		60	Entre 40 et 60 €	50€	30 000 000 €
ZA Aue Marignane	30		15	Entre 40 et 60 €	50€	7 500 000 €
Densification / mixte	320	0	160	Sous-total		61 250 000 €
Areva Ouest	20		10	Entre 40 et 60 €	50€	E 000 000 C
						5 000 000 €
RU Couperigne	25		12,5	Entre 100 et 120 €	110€	13 750 000 €
RU façade maritime Nord RU Furomed2	50		25	Entre 130 et 150 €	140€	35 000 000 €
	30		15	5-t 00 -t 100 0	20.0	
RU Paluds	10		5	Entre 80 et 100 €	90€	4500 000 €
RUVDH	60		30	Entre 130 et 150 €	140€	42 000 000 €
RU Martigues port de Bouc	25		13	Entre 40 et 60 €	50€	6 250 000 €
RU Berre Rognac	25		13 0	Entre 40 et 60 €	50€	6 250 000 €
Renouvellement urbain	245	0	123	Sous-total		107 750 000 €
Total	750	31	437			216 600 000 €

Ce second scenario se traduit par un coût d'acquisition du foncier de 215 m €

Sur la base de ces deux scenarios, le bilan financier global de l'intervention s'inscrit dans la fourchette suivante :

- Avec une politique d'acquisition « au prix du marché », le coût global de l'intervention est de ~170 M € sur 15 ans avec 490 M€ de dépenses pour des recettes de 227 M€ et environ 95 M€ de fiscalité locale additionnelle.
- Avec une politique d'acquisition à prix maîtrisés (adossée à des outils d'urbanisme resserré), le coût global est réduit à ~55 m € sur 15 ans grâce à des dépenses d'acquisition foncière réduite de ~100 m €

k€	Scenario "prix du marché"	Scenario "prix maîtrisés"	
Dépenses totales (acquisitions, démolition, aménagement)	490000€	379 000 €	
Recettes totales K€;	322€00 €	322000 €	
Bilan d'intervention	-168 000 €	-56 000 €	

5.2.4 <u>Intégration du coût des projets du « futur engagé » ?</u>

L'estimation précise du coût de mobilisation des 700 ha de projets à 3-5 ans du futur engagé (qui s'ajoutent aux 750 ha de nouveaux projets et au 160 ha de stocks pour constituer la programmation foncière totale de 1650 ha sur 2015-2030) doit s'appuyer sur une revue au cas par cas des parts respectives des dépenses déjà réalisées (ex : acquisition, aménagement partiel, ...) et des dépenses à venir.

En l'absence d'un tel travail qui ne relève pas de la présente étude, quelques hypothèses peuvent être retenues pour approcher le coût d'aménagement des 700 ha du futur engagé :



Approche sommaire 900 ha engagés	Coût ou prix au m²	Montant global (K€)	
Acquisition	30-40€	280 000	
Aménagement	50-60€	350 000	
Dépenses		595 000	
Recettes foncières	80€	560 000	
Recettes fiscales	30 K€ / ha	21 000	
Recettes			

Bilan / coût estimé pour la collectivité (k €)		-50 000
------------------------------------------------	--	---------

Ce bilan intègre l'ensemble des opérations et dépenses à engager. Hors pour certaines opérations, des dépenses (ex : acquisition foncière) ont déjà été réalisées par les collectivités.



6.1 Entretiens réalisés

Structure	Nom	Fonction		
Mission Interministérielle	Nicolas Frachon	Chef de projet Cultures d'innovation		
iviission interministerielle	Vincent Fouchier	Directeur du projet métropolitain		
AGAM	Laurent Couture	Chargé d'études Foncier économique et Urbanisme Commercia		
AUPA	Gilles d'Apolito	Chargé d'études développement économique		
BNPRE	Pascal Schori	Directeur + président de la FNAIM		
CBRE	Erika Leonard - M. Lenormand	Chargée d'études - directeur Aix-Marseille		
CCI Marseille Provence	Mélanie Flipo	Responsable service aménagement du territoire		
CCI Marseille Provence	Véronique Bonhomme	Cartographie – études et développement		
CDC	Elisabeth Viola - Benoît Coquillat	Directrice CdC PACA - Chargé de développement territorial		
Cité des Energies - CEA	Pierre Joubert	Directeur		
CLUSTER PACA-Logistique	Isabelle Bardin	Déléguée Générale		
C! Dá-i I DACA	Thierry Fellmann	Directeur Général Adjoint CR PACA chargé du Pôle		
Conseil Régional PACA	Alexandre Abry	Innovation/Economie/Emploi		
	Elisabeth Motte			
CPA	Mme Pras	Développement Eco		
CFA	Carole Van Oost	Developpement Eco		
	Nadège Lacombe			
EPAEM	M. Royer - M. Bridier - M. Rawls	Directeur du Développement		
SEMAG	Jean-François Velly	Directeur		
	Emile Bayer	Directeur Général Adjoint		
EPF PACA	Philippe Simonini	Chef de projet		
	Patrick Cassoudesalle	Directeur délégué BdR		
EUROBIOMED	Emilie Royère	Directrice (cellule opérationnelle)		
GFC Construction	Mme Bursi	Responsable commercial industrie / logistique		
	Hervé Moine			
GPMM / PIICTO	François Lasbleiz	Responsable planification		
	Frédéric Gagnet			

Structure	Nom	Fonction	
Henri Fabre	Stéphane Magana	Directeur de Projet	
МРМ	Olivier Latil d'Albertas Marie-José Garcia-Bienvenu Carine Schlewitz Lugdivine Cocchiello	Développement Eco	
PAE	Mme Ippolito Rodriguez - Mme Rizzon	Développement Eco	
Ville de Les Pennes Mirabeau	M. Rovini	Directeur du service urbanisme opérationnel et foncier	
Agglopôle	Mme Cakir Mme Ardouin	Développement Eco	
Ville de Berre	Nicolas Delarozière	Directeur de l'urbanisme et du développement	
Ville de Salon de Provence	Philippe Véran Hamid Dermèche	Adjoint au Maire – délégué affaires économiques Directeur des affaires économiques	
Ville de Marseille	Fabien Grosjean	Chef de projet Foncier Economique	
Pays d'Aix Développement	Patrick Ellena	Implantation	
Pôle Mer	M. Avellan	Directeur	
Pôle Pegase	Sarah Kirman	Responsable des Domaines d'Activités Stratégiques	
Technopôle Arbois	Frédéric Guilleux	Directeur du Développement	
Provence Promotion	Philippe Stéfanini – Isabelle Laboucheix	Directeur Général	
REDIM	Robert Creus	Directeur du développement	
SAN Ouest Provence	Jérôme Bernard – Mélanie Diaz	Chargés de mission développement économique	
WOIC	Nathalie Ohayon – Grégory Varagnol	Chargés d'Affaires	



6.2 Méthodologie d'estimation des besoins fonciers et immobiliers

Afin d'estimer les besoins immobiliers et fonciers à l'échelle de la métropole, la démarche suivante a été déployée sur chacun des segments du périmètre d'étude (locaux d'activités, entrepôts, locaux technologiques) :

- 1. Estimation des besoins liés au renouvèlement du bâti existant
- 2. Estimation des besoins liés à l'extension du parc, du fait de la croissance de l'emploi
- 3. Croisement de ces estimations avec les dynamiques historiques du territoire et de comparables et avec l'analyse des professionnels de l'immobilier d'entreprise recueillies dans le cadre d'entretiens
- 4. Synthèse des besoins par segments

6.2.1 Estimation des besoins liés au renouvèlement du bâti

Afin d'estimer les besoins liés au renouvèlement du parc immobilier existant, la méthode utilisée est basée sur une estimation du parc immobilier actuel et du taux de renouvèlement du bâti (au regard des dynamiques constatées et de l'état du bâti sur le territoire)

Locaux d'activités: ~ 1 260 000 m² de sdp, soit 250 ha de foncier cessibles sur 15 ans

- Le parc théorique de locaux d'activités est estimé à 5 500 000 m²
- Hypothèse d'un taux de renouvèlement de l'immobilier de 1,5% / an (soit un renouvèlement de l'immobilier tous les 75 ans)
- Les besoins de locaux neufs associés sont estimés à \sim 85 000 m² / an soit, avec un COS de 0.5, 17 ha / an * 15 ans = \sim 255 ha cessibles

Entrepôts: ~ 1 000 000 m² de sdp soit 350 ha « cessibles » sur 15 ans

- Le parc d'entrepôt théorique est estimé à 6 800 000 m²
- Hypothèse d'un taux de renouvèlement du parc existant de 1,5% / an (le bâti est renouvelé en moyenne tous les 75 ans) appliqué à 70% du parc (~30% du parc a été développé durant les 20 dernières années et n'aura donc pas besoin d'être renouvelé d'ici 2030)
- Les besoins d'entrepôts neufs sont estimés à 68 000 m² / an soit 23 ha / an en appliquant un COS ~0,3 * 15 ans = 350 ha cessibles

Locaux technologiques: ~ 290 000 m² de sdp soit 40 ha de foncier « cessibles » sur 15 ans

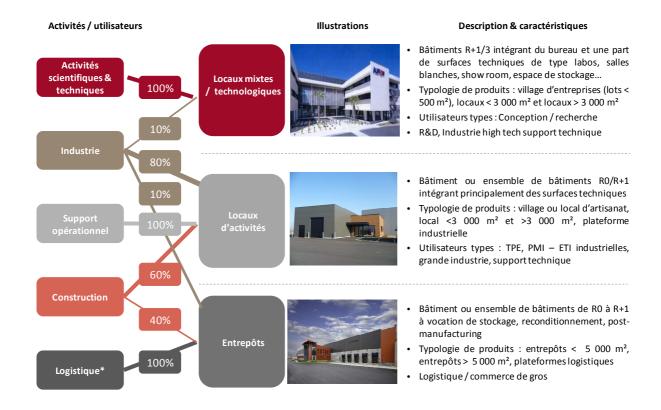
- Le parc théorique de locaux technologiques est estimé à 960 000 m²
- Hypothèse d'un taux de renouvèlement du parc de 2% (le bâti est renouvelé en moyenne tous les 75 ans)
- Les besoins potentiels de locaux neufs associés sont estimés à ~19 000 m² / an soit 2.7 ha / an (en appliquant un COS de 0.7) * 15 ans = 40 ha cessibles

6.2.2 <u>Estimation des besoins liés à la croissance du parc immobilier</u>

Afin d'estimer les besoins liés à la croissance de l'emploi, et donc les besoins d'extension du parc immobilier existant, la méthode utilisée a été la suivante :

1. identification des secteurs utilisateurs pour chaque type d'immobilier



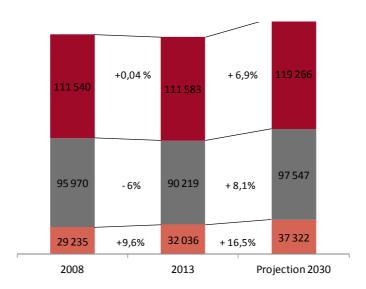


- 2. Estimation des effectifs des utilisateurs pour chaque type d'immobilier et projections d'évolution à l'horizon 2030 au regard :
 - Les tendances structurelles (prospective à 2030 de l'évolution de l'emploi par secteur d'activités réalisée par le Centre d'Analyse Stratégique en 2012)
 - o L'impact potentiel des projets/filières stratégiques :



Effectif des activités productives de la MAMP selon leur destination immobilière*

- Utilisateurs de locaux technologiques
- Utilisateurs d'entrepôts
- Utilisateurs de locaux d'activités



Sur cette base, les résultats suivants ont été obtenus :

- Locaux d'activités: ~ 385 000 m² de sdp soit 80 ha de foncier « cessibles » sur 15 ans
 - Hypothèse d'une croissance de 7% des effectifs des utilisateurs de locaux d'activités à 15 ans soit + 7 700 emplois
 - Besoin théorique de 380 000 m² de locaux d'activités supplémentaires pour les accueillir (hypothèse de 50 m² / tête), soit 80 ha en appliquant un COS de 0.5
- Entrepôts: ~ 850 000 m² de sdp soit 285 ha « cessibles » sur 15 ans
 - Hypothèse d'une croissance de 5,5% des effectifs des utilisateurs d'entrepôts sur les 15 prochaines années (hors logistique portuaire) soit + 4 900 emplois → besoin de 370 000 m² d'entrepôts supplémentaires pour les accueillir (hypothèse de 75 m² / tête) ce qui représente, avec un COS de ~0.3, un besoin de 120 ha cessibles
 - L'objectif d'augmenter de 1 M d'EVP le trafic de conteneurs traités par le GPMM d'ici 10 ans va générer un besoin de 580 ha bruts (400 ha cessibles) dont 40% se positionnerait en proche périphérie soit ~230 ha bruts (160 ha cessibles)
- Locaux technologiques: ~ 160 000 m² de sdp soit ~23 ha de foncier « cessibles » sur 15 ans
 - Hypothèse d'une croissance de 16,5% des effectifs des utilisateurs de locaux technologiques à 15 ans soit + 5 300 emplois
 - Besoin théorique de 158 000 m² de locaux supplémentaires pour les accueillir (30 m² / tête), soit avec un COS de 0.7 ~23 ha



6.2.3 Synthèse des besoins par segment

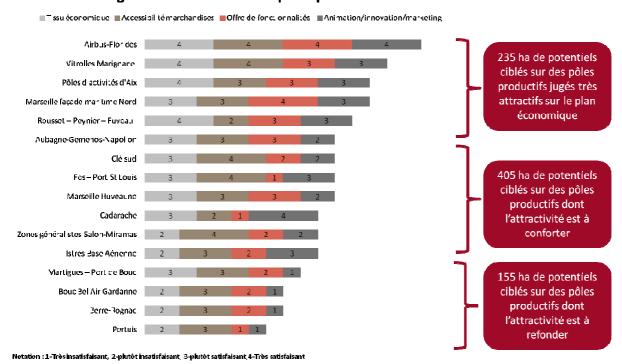
Pour chacun des segments, les besoins exprimés en foncier « cessible » ont été convertis en foncier « brut » sur la base d'un ratio de 0,7 :

- Locaux d'activités: Les besoins sont estimés à 330 ha de foncier cessibles sur 15 ans soit
 ~470 ha bruts
- Entrepôts : Les La demande potentielle de foncier est estimée à 620 ha cessibles sur 15 ans soit ~880 ha bruts
- Locaux technologiques: Les besoins de foncier sont estimés à 63 ha cessibles sur 15 ans soit
 90 ha bruts

6.2.4 Méthodologie d'analyse des potentiels fonciers

- 1. **Critères de la demande** : capacité à répondre à des besoins peu satisfaits par le futur engagé (secteurs géographiques ou offres de la gamme présentant un déficit prévisionnel de foncier)
- 2. **Critères d'attractivité économique** : choisir des fonciers attractifs pour les activités ciblées au regard des sous-critères suivants :
 - o Tissu économique à proximité (masse critique, positionnement)
 - Accessibilité marchandises
 - Offre de fonctionnalités
 - Animation, innovation et marketing

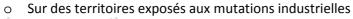
Diagnostic d'attractivité des pôles productifs

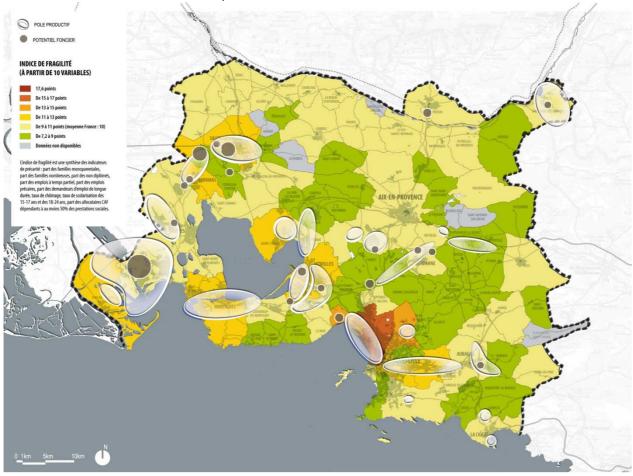


3. **Critères de cohésion territoriale** : utiliser le foncier pour réduire les inégalités territoriales en favorisant sa localisation :



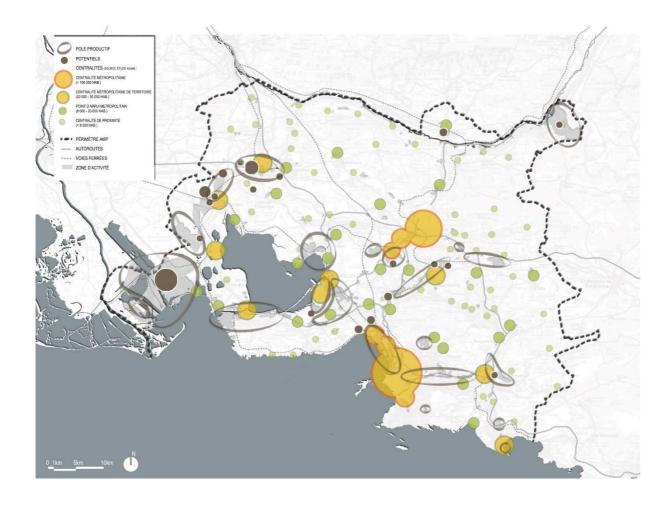
Sur des territoires fragilisés socialement



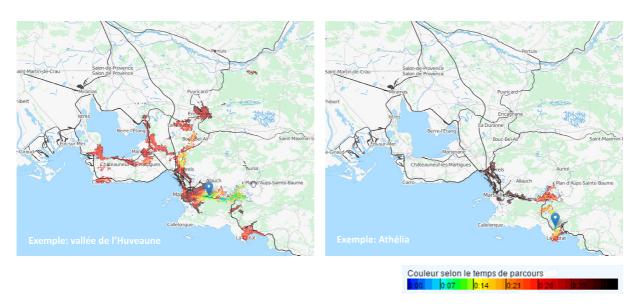


- 4. **Critères urbains :** contribuer à un modèle urbain plus qualitatif, dense et durable en s'attachant aux sous-critères suivants :
 - o Desserte en transports publics
 - Fréquence :





- Territoires desservis:



- o Proximité des centralités métropolitaines
- o Cohérence urbaine et paysagère



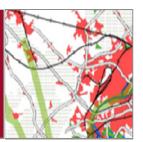


- 5. **Critères de faisabilité** : sécuriser la sortie des projets grâce à une analyse de sous-critères suivants :
 - o Maitrise réglementaire
 - Maîtrise foncière
 - o Faisabilité technique au regard des contraintes/servitudes
 - o Faisabilité financière



Maîtrise réglementaire

Quel est le statut du foncier (AU, UE, ...) ? Des outils sontils déjà en place (DPU, DUP, ZAC, ...) ?



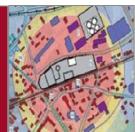
Maîtrise foncière

Le foncier est-il dispersé ? Quelle est la part du foncier sous maîtrise publique ?



Faisabilité au regard des contraintes/servitudes

Le foncier est-il grevé de contraintes lourdes (PPRI, PPRT) ou lié à la topographie ou au bâti existant?



Faisabilité financière

Le coût global pour remettre le foncier sur le marché est-il compatible avec les destinations envisagées ?



Construction



CMN Partners

Baptiste BAURENS

Manager Cell +33 (0)6 58 22 77 71 b.baurens@cmn-partners.com

Fanny MARTIN

Directrice de projets junior 06 80 72 15 92

f.martin@cmn-partners.com

id territoires

Immobilier & Développement des Territoires

Pascale BONNETON

Consultante confirmée, gérante idterritoires@orange.fr
06 75 86 16 27



Yann MILTON

Associé fondateur yann.milton@modaal.fr 06 07 18 83 22



Susanne OTTO Architecte-Urbaniste soville@sfr.fr 06 73 62 29 43

