

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT POUR LE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL
DU QUARTIER PICON BUSSERINE



Sommaire

| | | |
|----------|---|------------|
| 1 | PREAMBULE | 3 |
| 1.1 | RAPPEL DU CONTEXTE..... | 3 |
| 1.2 | OBJET DE L'ETUDE | 5 |
| 1.3 | CONTENU DU PRESENT RAPPORT | 8 |
| 1.4 | ENTRETIENS REALISES | 10 |
| 2 | L'ENVIRONNEMENT GENERAL DU SITE | 12 |
| 2.1 | LOCALISATION ET ACCESSIBILITE | 12 |
| 2.2 | FONCTIONNEMENT URBAIN ACTUEL ET INCIDENCES DES GRANDS PROJETS EN COURS | 15 |
| 2.2.1 | <i>Le fonctionnement urbain actuel au droit des trois sites de référence.....</i> | <i>15</i> |
| 2.2.2 | <i>L'impact du programme de rénovation urbaine.....</i> | <i>17</i> |
| 2.2.3 | <i>L'impact de la couverture de la L2 et la mise en service de la LHNS.....</i> | <i>20</i> |
| 2.3 | LES GRANDS PROJETS STRUCTURANTS ET LEURS INCIDENCES..... | 26 |
| 2.4 | CARACTERISATION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU QUARTIER | 28 |
| 2.5 | A RETENIR | 39 |
| 3 | ANALYSE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ACTIVITE | 41 |
| 3.1 | LA CONJONCTURE ACTUELLE : CONTEXTE MACRO-ECONOMIQUE | 41 |
| 3.2 | PRINCIPALES DONNEES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE LOCAL | 41 |
| 3.2.1 | <i>Le marché du bureau : une dynamique surévaluée.....</i> | <i>41</i> |
| 3.2.2 | <i>Le marché des locaux d'activité : en perte de vitesse</i> | <i>46</i> |
| 3.2.3 | <i>Nouvelles tendances et évolution des produits : les facteurs clé d'implantation</i> | <i>46</i> |
| 3.3 | DONNEES DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE SUR LE SECTEUR NORD DE MARSEILLE ET LES ZFU NORD LITTORAL ET 14-15 ^{EME} SUD | 48 |
| 3.4 | PICON BUSSERINE - LE POINT DE VUE DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE | 55 |
| 3.5 | A RETENIR | 58 |
| 4 | ANALYSE DU FONCTIONNEMENT COMMERCIAL LOCAL..... | 60 |
| 4.1 | L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL METROPOLITAIN | 60 |
| 4.1.1 | <i>Le tissu commercial départemental.....</i> | <i>60</i> |
| 4.1.2 | <i>Le tissu commercial marseillais.....</i> | <i>61</i> |
| 4.2 | L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL SUR LE SECTEUR NORD | 64 |
| 4.2.1 | <i>Fonctionnement et équilibres commerciaux du secteur Nord.....</i> | <i>64</i> |
| 4.2.2 | <i>Les principaux pôles et quartiers à vocation commerciale.....</i> | <i>69</i> |
| 4.2.3 | <i>Les perspectives et les enjeux attendants du pôle commercial Picon Busserine et des zones de projets....</i> | <i>87</i> |
| 4.2.4 | <i>L'état d'esprit et le positionnement des exploitants locaux.....</i> | <i>90</i> |
| 4.3 | CARACTERISATION DE LA DEMANDE COMMERCIALE | 96 |
| 4.3.1 | <i>Analyse des dépenses commercialisables des ménages du 14^{eme} arrondissement.....</i> | <i>96</i> |
| 4.3.2 | <i>Enquête de chalandise sur les principaux pôles commerciaux du quartier</i> | <i>103</i> |
| 4.4 | A RETENIR | 118 |
| 5 | ANALYSE DES BESOINS EN SERVICES MARCHANDS, NON MARCHANDS ET ASSOCIATIFS..... | 121 |
| 5.1 | REFLEXIONS ET PROSPECTIVES DES ACTEURS INSTITUTIONNELS ET DE TERRAINS | 121 |
| 5.2 | A RETENIR | 123 |
| 6 | BILAN ET PERSPECTIVES..... | 125 |

1 Préambule

Le GIP Marseille Rénovation Urbaine a confié au bureau d'études EURECA une mission d'accompagnement dans le projet de transformation économique et commerciale des sites de Picon, de la place de la gare de Picon-Busserine et du « trou Raimu ».

Rappelons sommairement le contexte général, l'objet de l'étude et le contenu de ce rapport.

1.1 Rappel du contexte

Le contexte dans lequel s'inscrit la réflexion conduite par le GIP Marseille Rénovation Urbaine est particulièrement **complexe** :

- il concerne des secteurs urbains durablement et durement marqués par l'image portée par « **la ZUP** », avec son lot d'idées reçues et de réalités concernant la vie et l'économie de ces quartiers, que des réhabilitations et rénovations n'ont pas toujours réussi à faire évoluer positivement
- la réalisation de **l'autoroute A507**, entraînant la disparition du trafic sur l'avenue Allende et le réaménagement des espaces publics sur la dalle de l'ex-L2 Nord, constitue, après une difficile période de travaux en cours, une perspective riche d'opportunités quant au renouvellement urbain, économique et social des quartiers Picon et Busserine
- la réalisation probable d'une **ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)** assurant une liaison périphérique entre les deux lignes de métro M1 (station Frais-Vallon) et M2 (station Capitaine-Gèze) en desservant au passage la gare TER de Picon-Busserine (ligne Marseille-Gardanne-Aix), va doter le quartier de moyens de déplacements susceptibles de réduire fortement l'enclavement urbain du secteur

Il semble donc que l'on se situe dans un « **entre-deux** » à la fois lourd de son passé et riche de perspectives d'améliorations sensibles en termes d'attractivité et de fonctionnement urbain. Dès lors, il s'agit de convertir ces opportunités en proposant un projet économique et commercial qui s'extirpe de son image « de quartier sensible » pour se projeter **à la hauteur des enjeux de renouvellement et de restructuration** que la nouvelle « urbanité » va conférer au lieu.

Les trois sites portent des enjeux différents, liés à leur position et leur environnement urbain :

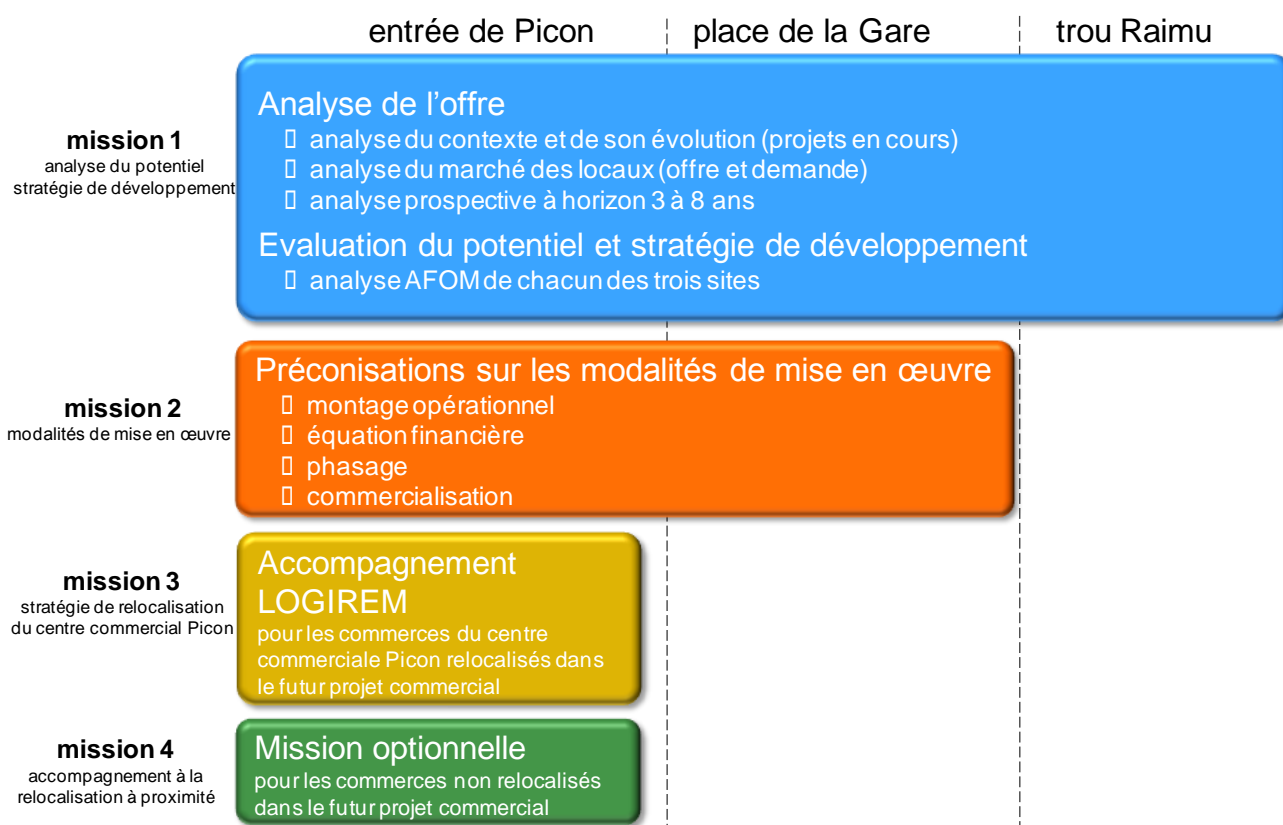
- le site le plus à l'ouest, dit « Centre Commercial Picon », bénéficie de la démolition des bâtiments A et C et de l'ouverture subséquente sur le rond-point Pierre-Parat (ou rond-point de Ste-Marthe), avec l'opportunité d'y réaliser **un pôle commercial** d'environ 3.000 m² ouvert sur tout le quartier Picon et Fontvert, dont l'attractivité sera renforcée par la réalisation d'une station du BHNS et l'amélioration des relations nord-sud grâce à l'aménagement des espaces publics sur la dalle de l'autoroute A507
- le site central, dit « place de la Gare », va bénéficier de son accessibilité par le TER Marseille-Gardanne-Aix et par le futur BHNS B4 laissant entrevoir de multiples configurations et orientations possibles

- Le site à l'est, provisoirement dénommé « trou Raimu », dont le positionnement à proximité du Centre Urbain Le Merlan peut lui permettre de trouver **une vocation nouvelle, pourquoi pas en matière culturelle par la renommée du théâtre éponyme**, mais aussi en matière de services à la population par sa proximité du Centre Urbain, sur une aire d'attraction dépassant le quartier Busserine. Là encore, la réalisation d'une station du BHNS B4 améliore considérablement l'attractivité, élargit la chalandise et ouvre des perspectives nouvelles

1.2 Objet de l'étude

Si l'objet de l'étude est d'accompagner le maître d'ouvrage dans la définition des orientations économiques et commerciales de chaque site, il consiste également dans la prise en charge la mieux appropriée des exploitants et de leurs activités encore présents, notamment sur le site Centre Commercial Picon.

La prestation se déroule donc en **quatre missions séquentielles** (dont une optionnelle) que nous pouvons schématiser ci-dessous par un croisement de ces missions avec les trois sites concernés par l'étude.



Ce découpage de la mission implique une **approche progressive**, à partir d'une analyse globale à une échelle plus vaste que le strict périmètre des trois sites, jusqu'à des préconisations très opérationnelles et au contact direct des acteurs eux-mêmes (responsables de la LOGIREM, commerçants concernés), sur le site du Centre Commercial Picon.

L'objectif de la mission 1 est de dresser un état des lieux aussi complet que possible de la situation actuelle (et de son évolution récente) en matière économique et commercial, et d'en dresser des perspectives d'évolution à court terme (3 à 8 ans) selon des schémas stratégiques possibles.

| Mission 1 : analyse du potentiel – stratégie de développement | |
|---|---|
| Objectifs | <p>établir un état des lieux du marché de l'immobilier d'activités et de l'appareil commercial et de services</p> <p>proposer une stratégie de développement prenant en compte le bouleversement urbain du site (démolitions, espaces publics, enfouissement des flux de transit, création d'un BHNS, etc.)</p> |
| Moyens | <p>analyse bibliographique et statistique</p> <p>entretiens avec acteurs institutionnels et économiques</p> <p>enquête auprès des commerçants et des clients des commerces du site</p> <p>animation de trois réunions d'un groupe de travail partenarial</p> <p>production et évaluation de plusieurs stratégies possibles de développement</p> |

Une fois les stratégies retenues par l'instance de pilotage de l'étude, les modalités de mise en œuvre seront définies à partir des éléments recueillis précédemment, et à partir d'un travail mené en concertation avec les acteurs concernés : la Métropole, les logeurs (dont la LOGIREM), la Ville de Marseille, les éventuels promoteurs identifiés, les maîtres d'œuvre des programmes immobiliers concernés, partenaires financiers...

| Mission 2 : modalités de mise en œuvre | |
|--|---|
| Objectifs | proposer une méthode et les outils nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie retenue |
| Moyens | <p>travail concerté avec les acteurs opérationnels (rencontres individuelles)</p> <p>propositions sur les différents volets de la mise en œuvre</p> |

Vient ensuite, la mise en œuvre concrète de l'accompagnement des commerces de l'actuel Centre Commercial de Picon vers une éventuelle relocalisation dans le futur projet commercial de l'entrée de Picon pour lequel nous assisterons la LOGIREM pour accompagner ce transfert.

| Mission 3 : relocalisation des commerces de Picon | |
|---|--|
| Objectifs | assister LOGIREM dans la relocalisation des commerces du CC Picon |
| Moyens | <p>travail concerté avec les commerçants (rencontres individuelles)</p> <p>accompagnement personnalisé</p> |

Enfin, pour les commerces devant être relocalisés ailleurs que sur le secteur, un travail d'accompagnement sera conduit, à partir d'une recherche de locaux adaptés à leur situation et situés selon leur besoin, non loin de leur implantation originelle.

| Mission 4 : relocalisation des commerces hors Picon | |
|--|--|
| Objectifs | assister les commerçants non relocalisés dans leur recherche de locaux |
| Moyens | travail concerté avec les commerçants (rencontres individuelles) recherche de locaux directement et par l'intermédiaire d'acteurs du secteur accompagnement personnalisé |

1.3 Contenu du présent rapport

Ce rapport d'étude rassemble les analyses menées sur l'activité économique et commerciale et son environnement socio-économique et urbain dans la cadre de la mission 1.

Il intègre les deux premières étapes d'une série de trois :

↳ Une première étape caractérisée par l'état des lieux :

- Du marché immobilier d'activités visant à identifier et caractériser l'offre et ses caractéristiques (positionnement économique, niveau de prix, stocks disponibles, acteurs, etc.), tant à la vente qu'à la location, et la demande (produits recherchés, critères de choix).
- De l'appareil commercial en place et de son fonctionnement par une analyse détaillée de **l'offre actuelle** sur le périmètre d'étude et de la **demande de consommation** sur le quartier et sa périphérie.
- Des besoins en services marchands, non marchands et associatifs au regard de l'offre en place et des attentes exprimées

Cet état des lieux est complété d'une analyse fonctionnelle du périmètre d'étude et de son environnement immédiat abords par la caractérisation du **fonctionnement urbain** du bassin de vie au travers de l'analyse de ses déplacements, de **l'impact des grands projets** urbains et économiques et d'une **analyse du schéma des espaces publics** prévus dans le schéma d'organisation urbaine du secteur.

↳ Une deuxième étape consacrée à l'analyse du positionnement des trois pôles identifiés (Picon, place de la gare, trou Raimu), selon une grille AFOM :

- Atouts : les caractéristiques actuelles qui en procurent une certaine attractivité au pôle sur certains segments du marché
- Faiblesses : les caractéristiques qui, au contraire, jouent en défaveur du pôle vis-à-vis du développement économique ou du positionnement commercial
- Opportunités : éléments, aussi bien endogènes qu'exogènes, qui sont susceptibles de faire évoluer positivement le positionnement du pôle
- Menaces : éléments de nature à détériorer l'attractivité économique ou commerciale du pôle

Cette vision dynamique analysée sous le prisme des trois pôles, permettra d'aborder la troisième étape, consacrée à l'élaboration d'une stratégie propre à chacun d'eux.

Lors de cette étape 3, il sera élaboré la démarche stratégique selon un principe simple : comment valoriser les atouts et tirer le meilleur profit des opportunités, et comment réduire les faiblesses tout en se prémunissant des menaces ?

Cette dernière étape de la mission 1 sera partenariale avec l'animation d'un groupe de travail qui se réunira au minimum trois fois :

- une première fois pour partager l'état des lieux et les matrices AFOM pour chacun des trois pôles, et poser les premiers jalons de la démarche stratégique
- une seconde fois pour travailler sur la stratégie dans une logique de créativité (au cours de cette étape, toutes les idées qui concourent au développement de chacun des trois sites seront bonnes)
- une troisième fois pour construire, à partir des idées proposées, des schémas stratégiques « possibles »

1.4 Entretiens réalisés

La nature même de la mission nous a conduit à réaliser un nombre important d'entretiens avec les acteurs institutionnels et de terrain présentés ci-dessous. Si dans un premier temps, ce réseau établi a permis de caractériser et d'affiner l'état des lieux des différentes thématiques abordés, il sera à nouveau sollicité dans l'étape 3 de cette première mission lors des réunions du groupe de travail.

| | |
|--------------------------------|--|
| Acteurs institutionnels | MAMP – Economie - Stratégie Prospective et développement des territoires Marie Josée GARCIA, Jean Marc PEROL (commerce) |
| | Ville de Marseille – Projets économiques – commerce Anne RIT (directrice) |
| | CCIMP – Développement Economique Caroline LOUVET |
| | Provence Promotion – Pôle implantation Isabelle LABOUCHEIX |
| | GIP PDV-Pôle territorial Nord-Est (14 ^{ème}) Thomas CHANTRAINE |
| | EUROMED – Prospective foncière - marché tertiaire Sarah BONY |
| | MAMP-Economie-service Entreprises et ZFU- Laura NEGRE, Saïda LAGRAF |
| | LOGIREM – mission MRU et gestion commerciale Loris FLANDIN, Sandra TONIETTI |
| | 13 Habitat – gestion commerciale – économie |

| | |
|-------------------------|---|
| Acteurs terrains | INVEXIM promoteur/commercialisateur* Maurice BODENEZ <small>*Entretien réalisé en 2015 dans le cadre d'une autre mission à proximité</small> |
| | Cushman & Wakefield/DTZ Marseille Lucile DE MALET |
| | Arthur Lloyd Didier TAIEB |
| | Klépierre Centre Urbain du Merlan – gestionnaire, commercialisateur Mathieu TISSOT |
| | Link City – direction pôle projets Amaïg VELET, Thomas LIMOUZIN |
| | SRL2 – responsable communication et emploi Hélène MARLIANGEAS |
| | DBX Conseil – responsable d'agence Mathieu TERZIAN |

| | |
|--|--|
| Elus Représentants locaux | Mairie de secteur 13/14 ^{ème} Adjoint délégué transports, communication et emploi – Cédric DUDIEUZERE Adjoint délégué urbanisme logement – Antoine MAGGIO |
|--|--|

| | |
|--|--|
| Commerçants, professionnels PICON | CC Picon - Boulangerie – Mr EL MADKOUR |
| | CC Picon – Boucherie – Mr BOUFAS |
| | CC Picon – Tabac Presse – Mr GHILAS |
| | CC Picon – Epicerie – Mr DIF |
| | Av Ste Marthe – pharmacie – Mr DE CAROLI |
| | Av Ste Marthe – multiservices – Mr ABED |
| | Av Ste Marthe – Labo d’analyses médicales – Mr HAFNI |
| | Av Ste Marthe – franchise Mac’Do – Mr MOURAD |
| Campagne Larousse – cabinet kiné – Mr KHIRI | |

De plus, une série d’entretiens ont été menées sur les pôles et noyaux villageois commerciaux de :

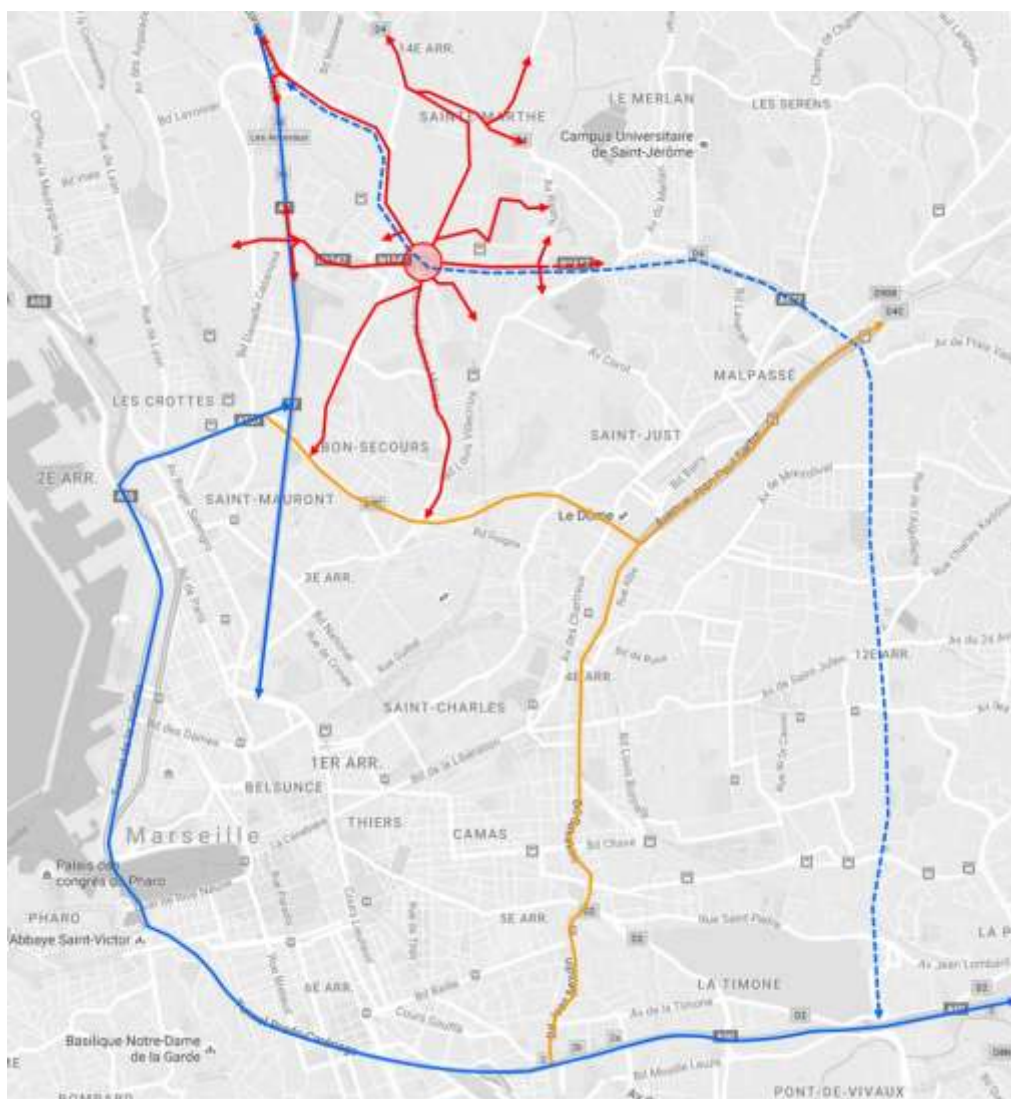
- Marie-Magdeleine : boucherie hallal, caviste, Contact Marché, fleuriste
- Ste Marthe : auto-école, boulangerie, fleuriste, pharmacie, pressing
- Les Flamants-Ansaldi : Carrefour Market, coiffure, tabac-presse
- Les Rosiers : coiffure, opticien, tabac-presse-loterie
- Saint Joseph : boucherie-charcuterie, boulangerie, fleuriste, prêt-à-porter, primeurs
- Le Merlan (bas) : boucherie, boulangerie, coiffure, pharmacie

2 L'environnement général du site

2.1 Localisation et accessibilité

La visualisation de la cartographie aérienne ci-dessous témoigne de l'excellente géo-localisation du site à l'échelle du secteur Nord de la commune.

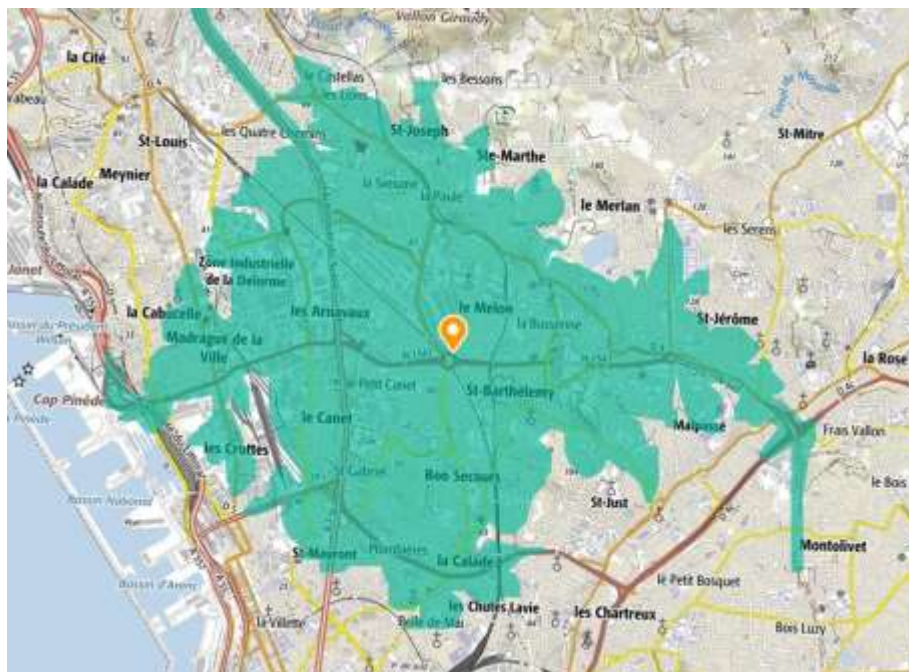
Le rond-point de Ste Marthe en constitue l'épicentre névralgique qui distribue les principaux axes de liaisons sur les trois arrondissements concernés.



L'ensemble des axes primaires (A7, A55, avenue de Plombières, Le Jarret) de la commune sont reliés par les avenues Arnavon, chemins de Gibbes et de Ste Marthe, boulevard Allende et avenues Queillau-marché National.

Demain, la mise en service de la L2 (A507) permettra un accès privilégié à l'autoroute A50, malgré des échangeurs situés de part et d'autre du périmètre d'étude ; celui des Arnavaux à l'Ouest via la rue Queillau, et celui de Saint Jérôme à l'Est via l'avenue Raimu (cf. paragraphe suivant).

La représentation par isochrone démontre cette facilité de desserte. Ainsi, à moins de cinq (5) minutes en mode motorisé, le rayon couvert s'étend des quartiers de La Madrague-Ville jusqu'à Frais Vallon et des Aygaldes à la Belle de Mai.



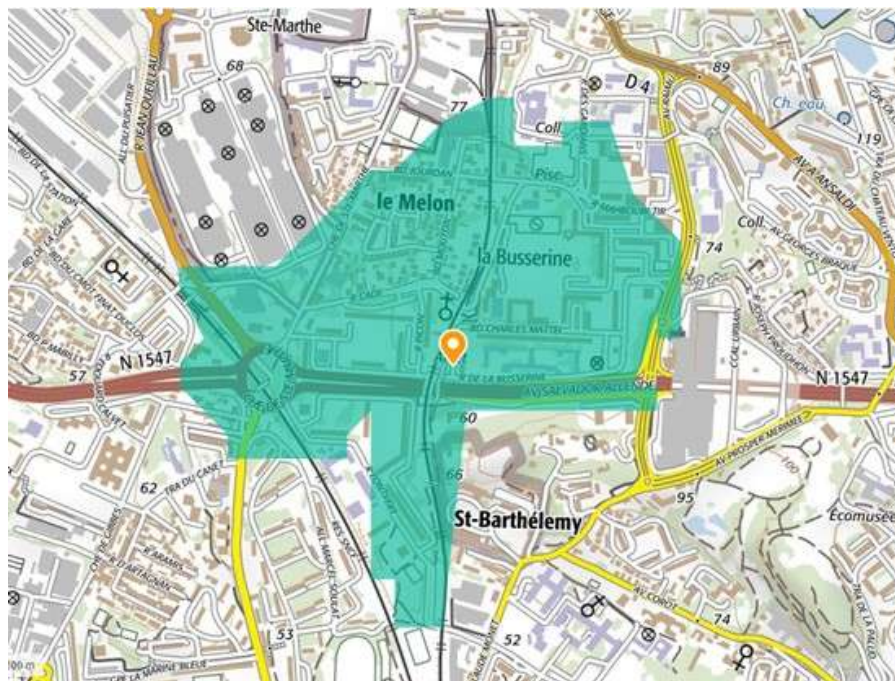
Source : géoportail

En mode piéton, à moins de dix (10) minutes, à destination du rond-point de Ste Marthe, l'isochrone de déplacement est relativement étendu au regard des cheminements et passages offerts pour traverser les grandes ruptures urbaines (voies SNCF, Arnavon-Allende) depuis les ensembles d'habitation Petit Canet/Méditerranée, Bertandon, Marie-Magdeleine/Belle Viste et Font-vert/Cité SNCF. Quant à l'accès depuis les quartiers Picon, Busserine et Jourdan, il est favorisé par le bon maillage du réseau de voirie disposant de cheminements piétons continus.



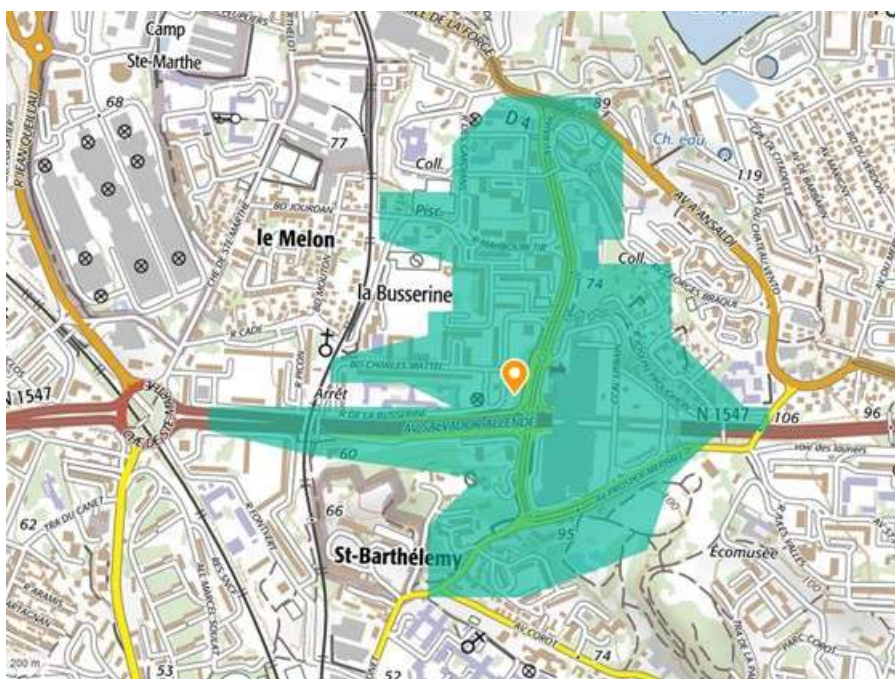
Source : géoportail

A destination de la gare Picon-Busserine, l'isochrone de déplacement à moins de dix (10) minutes à pied, met en évidence une accessibilité orientée essentiellement vers les grands ensembles d'habitations Picon-Busserine, Saint Barthélémy. Quant à l'accès depuis le Sud, seul l'ensemble Font-Vert grâce à sa passerelle piétonne rentre dans le périmètre, ainsi que l'extrémité Sud du rond-point avec la résidence Belle Vista.



Source : géoportail

A destination du site Raimu, l'isochrone de déplacement à moins de dix (10) minutes à pied, met en évidence une accessibilité englobant les grands ensembles d'habitations Busserine, Saint Barthélémy ainsi que les îlots autour du Centre Urbain (rue Proudhon, Prosper Mérimée).



Source : géoportail

2.2 Fonctionnement urbain actuel et incidences des grands projets en cours

2.2.1 Le fonctionnement urbain actuel au droit des trois sites de référence

Le fonctionnement actuel autour du périmètre d'étude est entièrement conditionné par le mode motorisé. Si celui-ci peut être acceptable au regard des modes de vie qui sollicite quotidiennement l'usage d'un véhicule ou d'un transport collectif, il l'est moins au regard de l'absence de hiérarchie du réseau local où se côtoient un réseau de type autoroutier et rocade avec des voies de desserte résidentielle et le passage de deux voies ferrées.

Avec la remise en cause du « tout voiture » et les problématiques de précarité des grands ensembles d'habitat social, ces grands axes constituent autant de fractures urbaines et de causes d'isolement qui limitent les pratiques de déplacement de proximité et de liaison d'un ensemble ou d'un quartier à l'autre.



rocade Allende et demi-échangeur en lien avec l'avenue Raimu



voie SNCF – rocade Allende

Ajoutés à cela, le relief marqué à l'Est où s'est imposé le Centre Urbain du Merlan à l'accessibilité peu aisée et des dénivelés conséquents, le cocktail mobilité du quartier n'est pas une recette que l'on souhaite préserver.

Au sein même des grands ensembles, les schémas de desserte routière apparaissent labyrinthiques avec parfois des voies en impasse que l'on retrouve également dans des îlots d'habitat plus anciens ayant subis les affres de l'urbanisation récente de la ZUP.



le réseau labyrinthique de la Busserine



l'îlot Proudhon ceinturé par les Flamants et le Centre Urbain du Merlan

L'exemple type est la structure de voirie de l'îlot desservi par la rue Proudhon, ceinturé par la résidence des Flamants et le Centre Urbain sans communication possible, si ce n'est piétonne dont un bon nombre créées de manière empirique par l'utilité des besoins qu'elles procurent (cf. vue aérienne ci-avant).

Au sein de ces ensembles, les centralités commerciales ont été confrontées à la concurrence exacerbée des centres commerciaux et des pôles situés en bordure de voirie bien plus visibles et attractifs. Au cœur de l'ensemble Picon-Busserine ne subsistent que des équipements sociaux-culturels mais aucun commerce.



Les deux pôles qui se maintiennent, visualisés ci-dessus, sont celui de Picon qui bénéficie depuis la démolition du bâtiment C d'une meilleure visibilité, l'intégrant quasiment à ce qu'il sera dénommé dans ce rapport le pôle «entrée Picon-Ste Marthe»-CC Picon. Au Nord-Est, à l'angle de l'avenue Raimu et de la rue Mahboubi Tir, est présent le pôle commercial du Mail composé de deux entités.

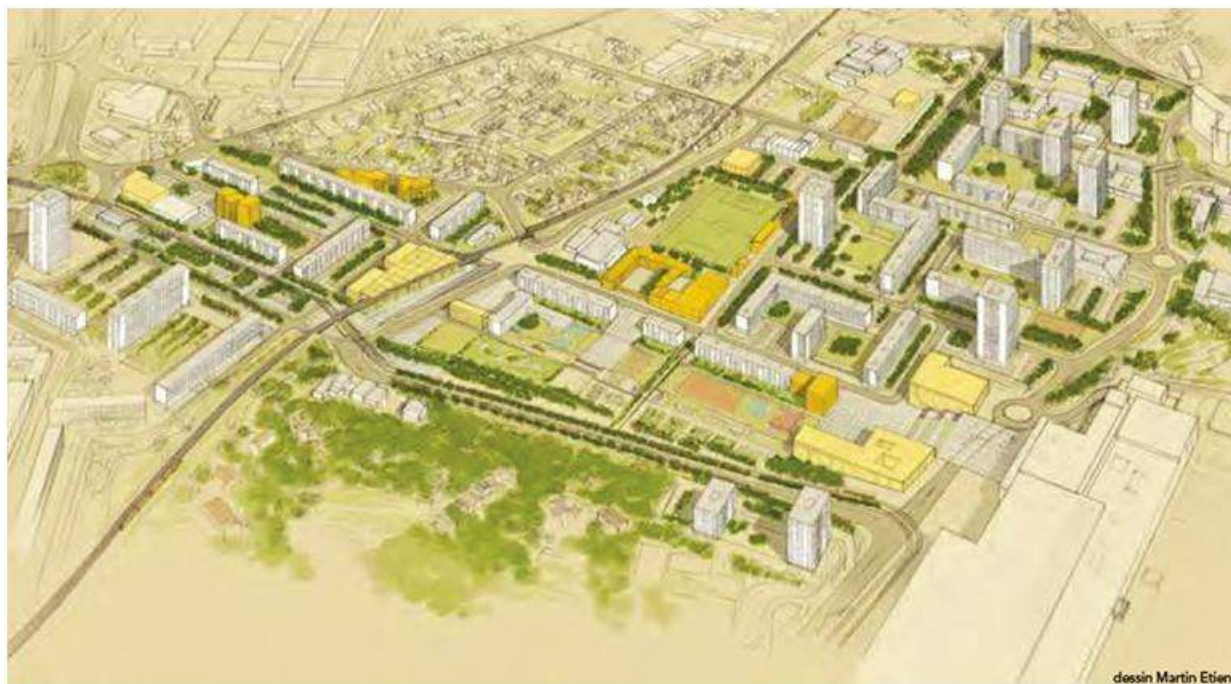


masqué par le bâtiment C en juin 2014 - le centre commercial Picon - visible depuis le rd-pt en mai 2016

2.2.2 L'impact du programme de rénovation urbaine

Le PRU a pour objet de reconfigurer totalement le quartier afin d'améliorer la qualité de vie de ses habitants via des interventions lourdes sur l'habitat, les équipements et les espaces publics.

Il s'agit de diversifier l'habitat, de développer l'activité économiques, objet de la présente étude, d'ouvrir le quartier, avec une trame de voirie compréhensible visant à effacer les coupures et les ruptures liées en grande partie au boulevard Allende.



MRU-ANRU-esquisse, 03/2013

Au-delà du renouvellement et de la diversification de l'habitat et du développement des équipements publics, poids lourd du programme, l'engagement d'opérations significatives porte également sur l'environnement de cet habitat dont l'achèvement se profile à l'horizon fin 2018. Il se traduit par :

- La réorganisation et le développement du maillage de voirie, avec en particulier la création de deux voies nouvelles, la rue du stade et la rue « cœur Picon », et la mise en voie publique de toutes les voies privatives desservant le quartier. Elles remplaceront aisément la rue de la Busserine et constitueront la nouvelle armature du réseau local desservant ainsi la nouvelle école, le stade et les équipements sportifs et de loisirs (piscine, gymnase, crèche créés ou réhabilités). Ainsi, le quartier bénéficiera d'un réseau de voirie hiérarchisé adapté aux différents usages locaux.
- La sécurisation du réseau de voirie en limitant les gabarits à un usage urbain et local, notamment sur le réseau primaire avec le rétrécissement de l'avenue Raimu qui sera en cohérence avec le nouveau boulevard Allende. Cette qualification à taille humaine permet ainsi de créer ou aménager des espaces publics, et des équipements de proximité (terrains de sports, espaces de jeux, places) dont l'accessibilité pourra se faire en toute sécurité par l'ensemble des usagers.

- La création de nouvelles liaisons piétonnes entre les quartiers Picon, Font Vert et Busserine, Benausse et la Maison des Familles et des Associations suite à la mutation du boulevard Allende en boulevard urbain paysagé facilement praticable en modes doux. Le long de ce dernier, en lieu et place des terrains de l'ancienne école et de la rue de La Busserine, un vaste espace de détente accueillera principalement des espaces verts avec des équipements légers de sports et loisirs ou des activités vertes, -il est évoqué des jardins familiaux-. Si à l'origine, ce choix est imposé par des contraintes d'inondation, il permet également de s'approprier le futur mail paysagé du boulevard Allende sur lequel seront accessible une piste cyclable et les arrêts de la LHNS B4.
- La reconstitution d'une trame d'espaces publics connexes aux voiries, avec notamment la « place de la gare », au débouché sur la rue Mattei et sur le boulevard Allende (cf. esquisse ci-dessous).



MRU-ANRU-esquisse, 03/2013

Deux autres axes transversaux stratégiques dans le cadre de l'ouverture du quartier sur son environnement et de l'appropriation du mail du boulevard Allende par les usagers avec respectivement les voiries reliant la rue « cœur Picon » et le boulevard Allende au droit du bâtiment G et au droit du centre commercial Picon.

Ces liaisons permettront une accessibilité améliorée, voir optimale depuis l'ensemble du réseau en ce qui concerne le centre Picon. Elles constituent un support et un atout au développement et au rayonnement de tous types d'activités (économiques, associatives, culturelles et de services) toujours à la recherche de dessertes aisées par tous modes de transport.

- La résidentialisation des ensembles de bâtiments non démolis, par sous-groupe de 100 à 200 logements affirmant le caractère public des nouvelles voies.



Source : Plan directeur, situation du quartier à long terme, MRU, 04/2016

2.2.3 L'impact de la couverture de la L2 et la mise en service de la LHNS

La requalification des espaces sur et à proximité de la L2, entre le rond-point de Ste Marthe et le Centre Urbain du Merlan, est entièrement interdépendante de la couverture de l'A507.

Ce schéma de fonctionnement permet d'apaiser la circulation de surface en canalisant le trafic de transit très important sur cet axe autoroutier qui offrira des conditions de circulation améliorées entre les autoroutes A50 et A7. Ainsi le rond-point de Ste Marthe jusqu'à ce jour très fortement sollicité par ce trafic en sera délesté ne jouant plus son rôle d'échangeur local.

La qualité des aménagements de surface et le confort des espaces publics obtenus par l'apaisement des circulations motorisés se fait donc au détriment d'un détournement prévisible d'une partie de la chalandise motorisés empruntant la L2.

Cette diminution est d'autant plus envisageable que la situation des deux échangeurs qui ponctuent le tracé de la L2 au droit du périmètre d'étude n'est pas favorable à l'attractivité de son offre commerciale. Néanmoins cette contrainte s'applique à l'ensemble de l'offre du quartier St Barthélémy, y compris le Centre Urbain du Merlan.

L'échangeur des Arnavaux, décentré du périmètre d'étude, à l'Ouest au droit de l'autoroute A7 est conçu, dicit la description technique de la SRL2, pour favoriser la connexion de la future L2 à l'autoroute A7 sans fondamentalement changer les actuelles bretelles d'entrées/sorties sur l'avenue du marché National et l'A7. Le rond-point de Ste Marthe se voit donc délesté du trafic essentiellement dans le sens Est-Ouest.

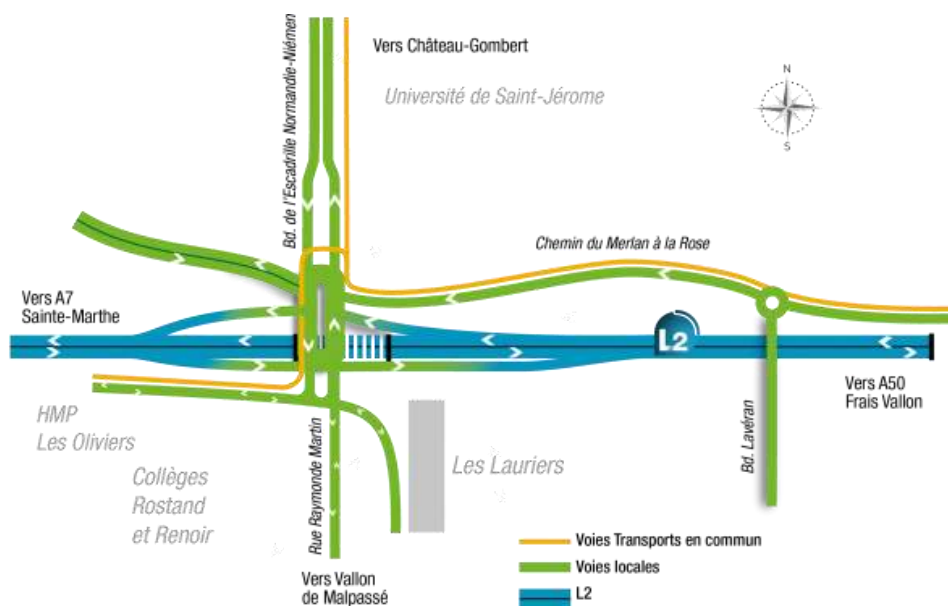
L'activité locale du périmètre d'étude ne comptera désormais que sur la particularité de cet échangeur où la sortie de la L2, en venant de Saint-Jérôme, est décalée à la rue Queillau. Les véhicules sortiront de la tranchée couverte pour venir rejoindre la rue actuelle un peu après le bâtiment Carter Cash, le long du camp militaire, et effectuer un demi-tour au rond-point pour atteindre le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon.



Source : SRL2 - <http://www.l2-marseille.com/la-l2-dans-la-ville/echangeur-des-arnavaux.html>

L'échangeur de Saint Jérôme, décentré également, se situe à l'Est du périmètre d'étude, au droit du rond-point Wresinski, après avoir franchi le Centre Urbain du Merlan. C'est un échangeur classique où tous les mouvements sont possibles à partir de rampes d'accès ou de sortie avec le réseau de surface.

Le cas échéant, la clientèle motorisée intéressée par l'offre du secteur Picon-Busserine-Saint Barthélémy-Les Flamants devra donc anticiper sa démarche pour satisfaire ses actes d'achats locaux.



Source : SRL2 - <http://www.l2-marseille.com/la-l2-dans-la-ville/echangeur-des-arnavaux.html>

L'opportunité d'achats spontanés créée par la facilité d'accès à l'offre commerciale des pôles « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon et Marie-Magdeleine sur le trafic de transit, via le rond-point de Ste Marthe, notamment Est-Ouest, va diminuer.

L'intérêt d'un acte d'achat rationalisé par la combinaison des critères de temps passé et de rapport qualité/prix tels qu'ils sont exprimés dans l'enquête de clientèle (cf. chapitre suivant), glissera vers une démarche davantage réfléchie où seul le critère qualité/prix rentrera en ligne de compte. L'avantage concurrentiel des pôles locaux s'est fragilisé vis-à-vis de ce type de clientèle.

Cependant, cette évolution structurelle de la chalandise est à relativiser car l'échangeur autoroutier entre l'A7 et l'axe Capitaine Gèze-Arnavaux est maintenu. Ainsi une partie du trafic de transit « descendant » des quartiers du 13^{ème} arrondissement, du Merlan et des Hauts de Ste Marthe pourrait être encline à emprunter ce cheminement de substitution plutôt que de se diriger vers la L2 via l'échangeur de Saint Jérôme, et inversement pour le trafic en provenance de l'A7.

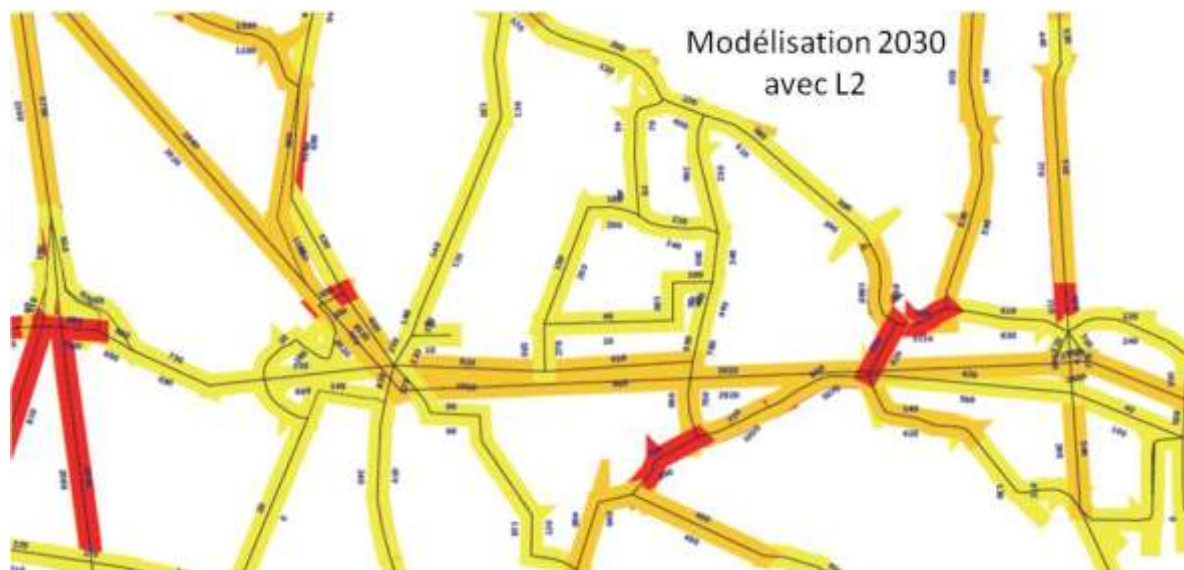
La contrepartie de la réalisation de la L2 est l'apaisement du réseau de surface qui facilitera la circulation au profit du confort, de la sécurité et de l'attractivité générale du site. La desserte et les liaisons inter-quartiers seront toujours assurées par l'axe Est-Ouest, boulevard Allende apaisé (2x1 voies) et avenue Arnavon, et l'axe Nord-Sud, chemin de Ste Marthe.

A ce titre, les déplacements inter-quartiers déviés par les usagers locaux soumis aux congestions récurrentes au droit du rond-point, devraient en partie reprendre leur droit. A défaut d'une perte de clientèle de transit aux origines-destinations éloignées, le site devrait capter à nouveau une clientèle de passage locale qui lui faisait défaut depuis quelques temps.

Les flux vont en effet s'amenuiser sur l'ensemble du quartier après la mise en service prochaine de l'autoroute A507 à l'horizon 2030. On peut néanmoins s'attendre à ce que les flux automobiles restent significatifs. Les modélisations réalisées par la Société de la Rocade L2 tablent sur un volume de trafic d'environ :

- sur l'avenue Arnavon, 2.680 véhicules en heures de pointe (véh./HPS), contre 1.420 véh/HPS actuellement.
- sur le boulevard Allende, 1.880 véhicules en heures de pointe (véh./HPS), contre 3.850 véh/HPS.
- sur le chemin de Ste Marthe Nord, au droit du rond-point, 330 véhicules, et ensuite sur le chemin 260 véhicules en heures de pointe (véh./HPS), contre respectivement 790 et 350 véh/HPS.
- sur le chemin de Ste Marthe Sud, au droit du rond-point, 980 véhicules, et ensuite sur le chemin 650 véhicules en heures de pointe (véh./HPS), contre respectivement 980 et 600 véh/HPS.
- sur la rue Queillau, 900 véhicules en heures de pointe (véh./HPS), contre 980 véh/HPS.
- sur l'avenue Raimu, au droit de la L2, 1.400 véhicules en heures de pointe (véh./HPS), contre 1.650 véh/HPS.
- Sur l'avenue Ansaldi, 780 véhicules en heures de pointe (véh./HPS), contre 960 véh/HPS.





Source : étude du projet de BHNS B4 entre le pôle d'échanges Capitaine-Gèze et Frais-Vallon, EURECA, 03-2016

En effet, s'il est constaté une baisse générale du trafic motorisé, certains axes sont moins impactés que d'autres, notamment au droit du rond-point de Ste Marthe et sur l'avenue Raimu.

Leurs volumes de trafic n'enregistrent que de très faibles diminutions voir à contrario même une augmentation sur l'axe Nord-Sud (chemin de Ste Marthe), notamment au Sud du rond-point où les usagers retrouveront davantage de fluidité après le dévoiement de la L2.

Enfin, la requalification de ce réseau de surface permettra l'accueil d'un réseau de transports collectifs performant par l'exploitation d'une Ligne à Haut Niveau de Service (LHNS).

Cette ligne transitera depuis le nouveau pôle multimodal Capitaine Gèze, futur terminus de la ligne 2 du métro (opérationnel en 2017) jusqu'au terminus La Rose de la ligne 1.



Source : étude du projet de BHNS B4 entre le pôle d'échanges Capitaine-Gèze et Frais-Vallon, EURECA, 03-2016

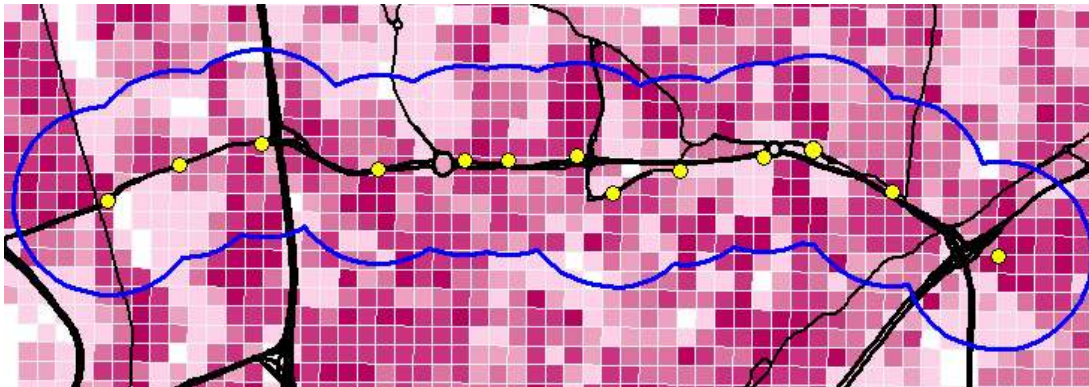
Le potentiel évalué de cette ligne est très important puisqu'il constituera l'une des rares lignes transversales à haut niveau de service de la commune reliant des pôles multimodaux très attractifs, transitant par des zones d'habitat dense et desservant des zones d'emplois très dynamiques (Euroméditerranée à L'Ouest et pôle universitaire de Saint Jérôme - technopôle de Château-Gombert de l'autre).

A l'Ouest, le pôle multimodal devrait encore renforcer l'attractivité de cette ligne sur son environnement immédiat avec la mise en place du tramway T3 de Gèze à La Gaye à l'horizon 2020, alors qu'à l'Est, elle mettra en cohérence la LHNS B3, actuellement scindée en deux lignes distinctes (B3a vers Saint Jérôme et B3b vers Château-Gombert).

Avec une aire de chalandise estimée à près de 70.000 habitants et une intermodalité effective aux terminus et à la gare Picon-Busserine, la fréquentation journalière est estimée de 17.500 à 23.000 voyageurs par jour selon les variantes de tracés retenues.

De fait, la ligne enregistre ses montées et descentes les plus importantes aux deux terminus, soit à l'arrêt « Métro Capitaine Gèze » (de 6.400 à 6.800 voy/j) et à l'arrêt « Métro Frais Vallon » (de 5.500 à 6.600 voy/j). Par comparaison, il est mis en évidence le poids des arrêts « Picon-Fontvert » avec une fréquentation de 4.900 à 5.700 voy./jour et l'arrêt « La Busserine » de 2.500 à 2.800 voy./jour (correspondant au site Raimu).

Quant à l'arrêt « gare Picon-Busserine », le niveau de fréquentation reste beaucoup plus contenu avec environ 500 voy./jour. Les inter-stations de part et d'autres de la gare de Picon-Busserine ne sont que de 250 m limitant l'attractivité de cet arrêt malgré la correspondance offerte par la présence de la gare SNCF.



Source : étude du projet de BHNS B4 entre le pôle d'échanges Capitaine-Gèze et Frais-Vallon, EURECA, 03-2016

Les fréquences envisagées de la LHNS B4 sont de six (6) minutes aux heures de pointe (7h-9h et 16h-19h), puis dix (10) minutes aux heures moyennes de la journée (9h-16h) et 15 minutes aux heures creuses.

Ainsi, la ligne B4 offre un potentiel de chalandise commerciale nouveau et important au droit des arrêts du périmètre d'étude, notamment celui desservant le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon.

Dans le détail, au-delà des déplacements internes aux quartiers que traverse la ligne, il s'agit :

- Des déplacements depuis le nouveau quartier Euromed 2 vers Le Merlan, St-Jérôme et Château-Gombert, les déplacements depuis les quartiers populaires de la ZUP, ainsi que depuis le nouveau quartier des Hauts de Ste-Marthe vers le pôle d'affaires Euromed 1&2,
- Des déplacements en lien avec le centre-ville, que le projet de BHNS B4 est susceptible d'améliorer, notamment par l'accès aux « zones métro » pour la zone centrale du corridor d'étude, correspondant en grande partie au périmètre d'étude,
- des déplacements certes limités mais permis grâce à une correspondance à l'un des pôles d'échanges du secteur : déplacements en échange au Pôle d'échange Capitaine-Gèze (Aix ou étang de Berre par autoroute vers St-Jérôme ou Château-Gombert, Marseille-Nord (via B2 ou T2 prolongé) vers St-Jérôme ou Château-Gombert), déplacements en échange à la gare de Picon-Busserine (Aix/Gardanne/Simiane par TER vers St-Jérôme ou Château-Gombert), déplacements en échange au Pôle d'échange de Frais-Vallon vers les zones centrales du corridor.

Globalement, le secteur va bénéficier d'un apport de chalandise supplémentaire nouveau véhiculée par la LHNS B4 notamment par la présence de trois arrêts au droit des pôles d'études. Avec un niveau de fréquence élevé maintenu tout au long de la journée, le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon peut constituer pour une part d'entre elle une opportunité d'achats créée par la facilité d'accès à cette offre.

En revanche, cette perspective est moins évidente pour le pôle Marie-Magdeleine qui pâtira de la coupure urbaine du rond-point et de son relatif décentrage peu favorable à des « achats piétons » malgré l'attractivité de son enseigne soft-discount. Il sera davantage prisé par la chalandise motorisée.

2.3 Les grands projets structurants et leurs incidences

Les principaux projets économiques structurants se situent à l'Ouest, au Nord-Ouest et au Sud-Ouest et autour du périmètre d'étude Picon Busserine :

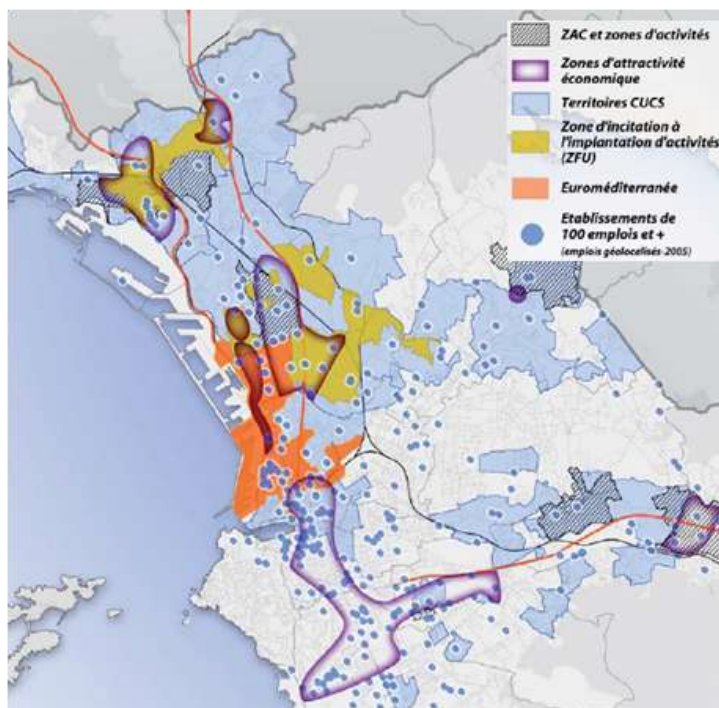
- Au Sud-Ouest, l'extension vers le Nord du projet Euroméditerranée qui ajoute 170 ha supplémentaires au 310 ha du territoire initialement défini en 1995. Cette extension met à une portée de main la requalification et la redynamisation insufflées par l'une des plus importantes Opération d'Intérêt National (OIN). En chiffres, ce la se traduit par :
 - ↳ La construction de 14.000 logements neufs, dont 4.200 logements sociaux et 2.100 logements accessibles à prix maîtrisés, et la réhabilitation de 1 500 logements dégradés pour accueillir à terme 30.000 nouveaux habitants sur les 3.600 déjà présents.
 - ↳ La création de 500.000 m² de bureau avec pour cible les entreprises de l'économie numérique et du green-business pour 20.000 emplois supplémentaires sur les 5.000 existants, ainsi que 24.000m² d'équipements et 41.000m² d'activités et de commerces annoncés essentiellement sur le secteur de la ZAC Littorale.
 - ↳ La création d'un parc de 14 ha débouchant sur le parc existant François Billoux, et le renforcement du système de transport collectif avec le pôle d'échange Capitaine Gèze (métro M2) dont la **ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)** transitant par Picon Busserine assurera la liaison depuis la ligne de métro M1 (station Frais-Vallon)



www.euromediterraneeacte2.fr

- Au Nord-Ouest, à l'Ouest et autour du périmètre d'étude Picon Busserine, les Zones Franches Urbaines Nord Littoral sur les 15/16^{ème} arrondissements (Nord-Ouest), en vigueur depuis 1998, et Sud sur les 14/15^{ème} arrondissements, en vigueur depuis 2004, ont fortement contribué à la mutation et à la redynamisation économique de ces quartiers essentiellement situés en Politique de la Ville :
 - ↳ Sur Nord Littoral (210 ha), création de 143.000 m² d'immobilier d'entreprises pour un total de 2.863 établissements et 15.000 emplois au 01/01/2015 soit une implantation nette sur la période de référence de 2.195 nouveaux établissements et 13.000 emplois.

- ↳ Sur Sud 14/15 (433 ha), commercialisation de 40.000 m² d'immobilier d'entreprises pour un total de 3.915 établissements et 12.000 emplois au 01/01/2015 soit une implantation nette sur la période de référence de 2.290 nouveaux établissements et 4.000 emplois.



Observatoire des quartiers, Agam-GIP Politique de la Ville, 05/2009

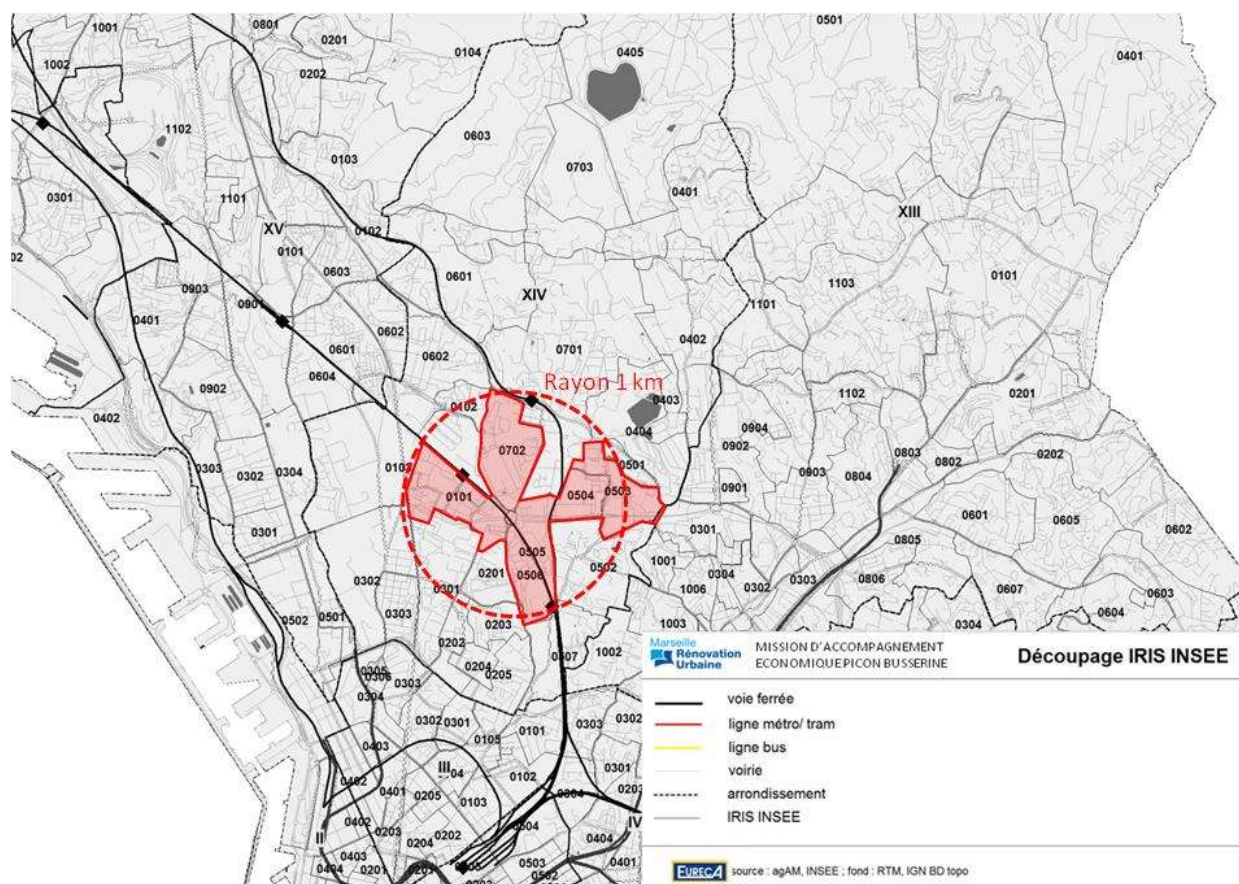
L'importance voire la démesure du programme tertiaire de l'extension d'Euroméditerranée qui totalisera l'essentiel de l'offre neuve annuelle sur les cinq prochaines années affaiblira la lisibilité de l'offre sur les autres secteurs y compris ceux situés en ZFU.

Dans ces secteurs éligibles, notamment ceux cumulant les indicateurs les plus dégradés au regard de leurs caractères le plus souvent mono-fonctionnels et très appauvris socio-économiquement, comme ceux de Picon Busserine, Saint Barthélémy et Les Flamants, la conséquence risque d'être davantage accentuée au point de masquer tout intérêt et potentialité économiques vis-à-vis des acteurs économiques locaux.

2.4 Caractérisation socio-démographique du quartier

Le quartier Picon Busserine, bien qu'il se rattache à deux IRIS¹ (dont l'un intégrant la résidence Font-Vert), se situe à la convergence de nombreux IRIS qui composent la proximité et l'environnement immédiat de l'îlot commercial Picon et des deux pôles de projet *gare et Raimu*. Agrégés, ils forment le périmètre d'analyse cohérent ci-dessous, environ 1 km de rayon, sur lequel porte cette analyse statistique socio-démographique.

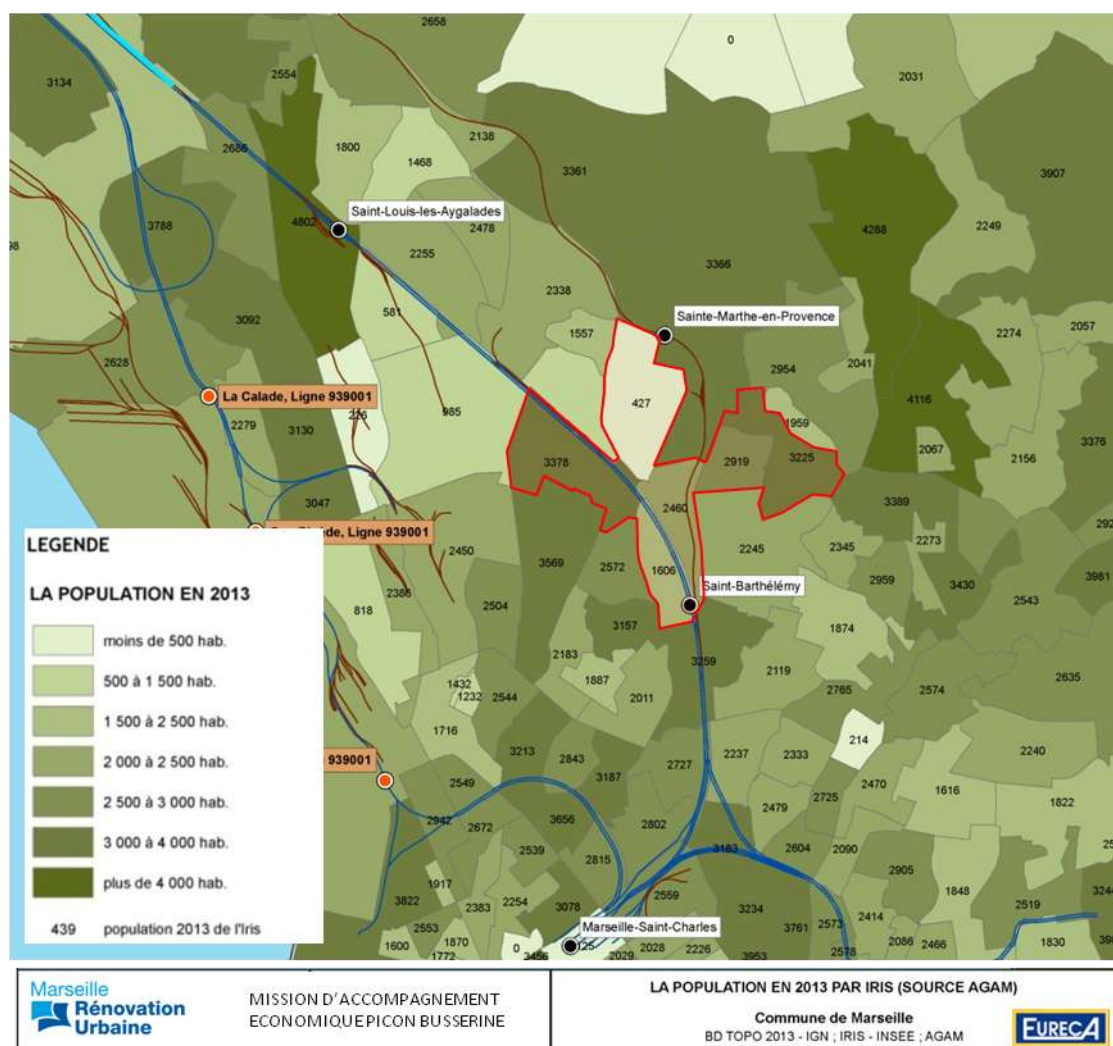
Volontairement, ont été exclus les IRIS du camp militaire de Ste Marthe, du MIN des Arnavaux, du chemin de Gibbes, de Marine Bleue et de Fontobscur tournés respectivement vers les quartiers des Arnavaux, Le Canet, Bon Secours et Le Merlan. De même l'IRIS Anatole de La Forge incluant les boulevards Jourdan et Mouton, n'a pas été retenu puisqu'il couvre l'ensemble du quartier de Ste Marthe et notamment la ZAC des Hauts de Ste Marthe jusqu'au Four de Buze beaucoup trop éloigné du périmètre du pôle de vie Picon Busserine.



¹ Définition INSEE : « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il respecte des critères géographiques et démographiques et dispose de contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. Leur population se situe en général entre 1.800 et 5.000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...)

Ce périmètre affiche un poids et une densité de population conséquents: avec plus de 14.000 habitants en 2013 et une superficie de 1,57 km², la densité est importante avec 8.927 habitants par km² contre 3.952 habitants/km² pour le 14^{ème} arrondissement² qui compte 64.770 habitants, et 3.616 habitants/km² pour Marseille.

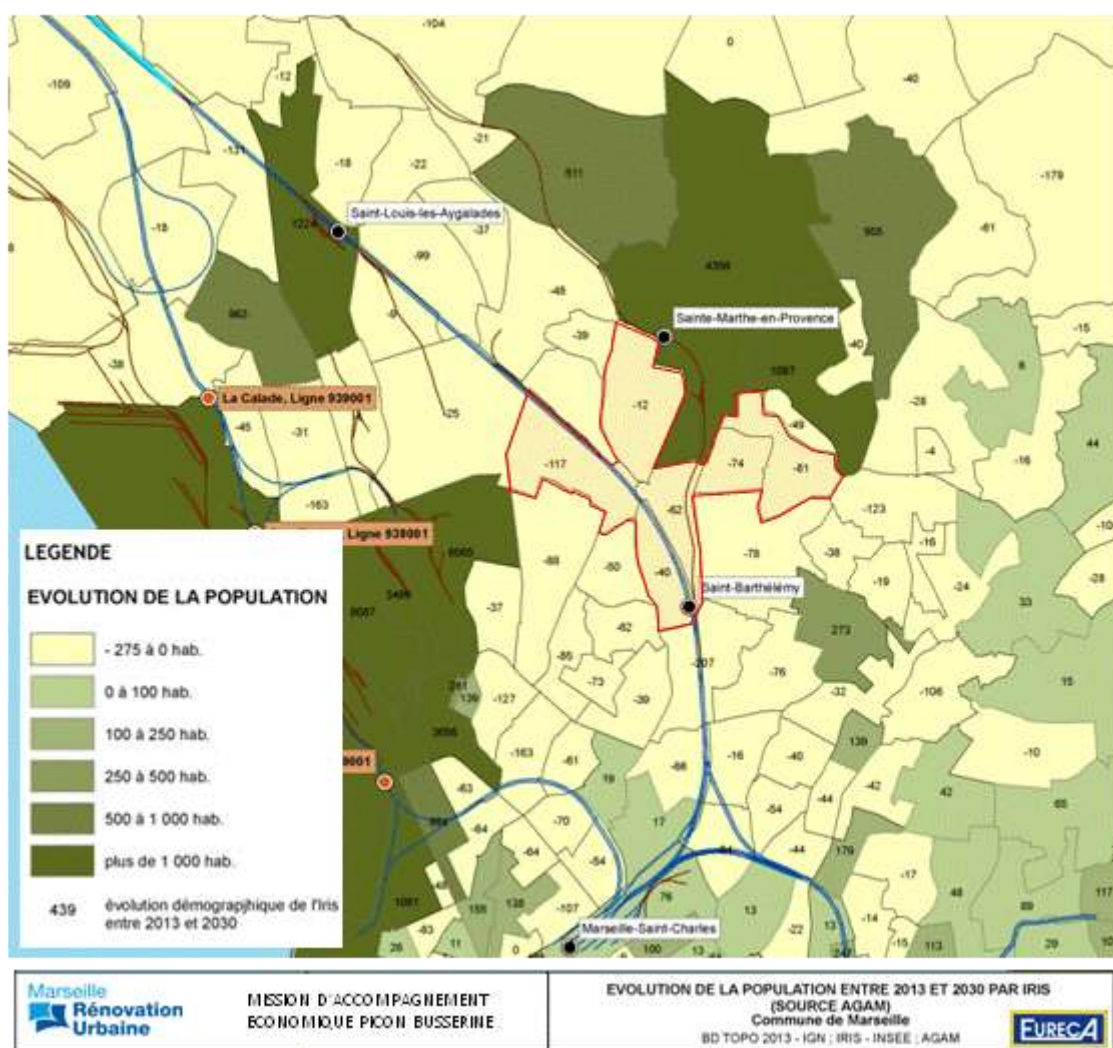
Les IRIS Picon Busserine-Font Vert sont encore davantage marqués par ce poids et cette densité de population avec 5.380 habitants en 2013 et une densité record de 15.400 habitants par km², qui s'approche des densités les plus élevés du centre-ville (respectivement 17.900 et 23.470 pour les 3^{ème} et 1^{er} arrondissements).



² Le 14^{ème} arrondissement comprend de grands espaces naturels qui minimisent sa densité de population

Les projections de population sur le périmètre de référence à l'horizon 2020 et 2030 sont marquées par des tendances inverses (respectivement -4,96% et +2,32%) qui au final pointent une très légère baisse de population de l'ordre de 400 habitants en 2030 (-2,76% entre 2013 et 2030) alors que le 14^{ème} arrondissement aura enregistré une forte progression avec 13.600 habitants supplémentaires pour atteindre 78.400 habitants.

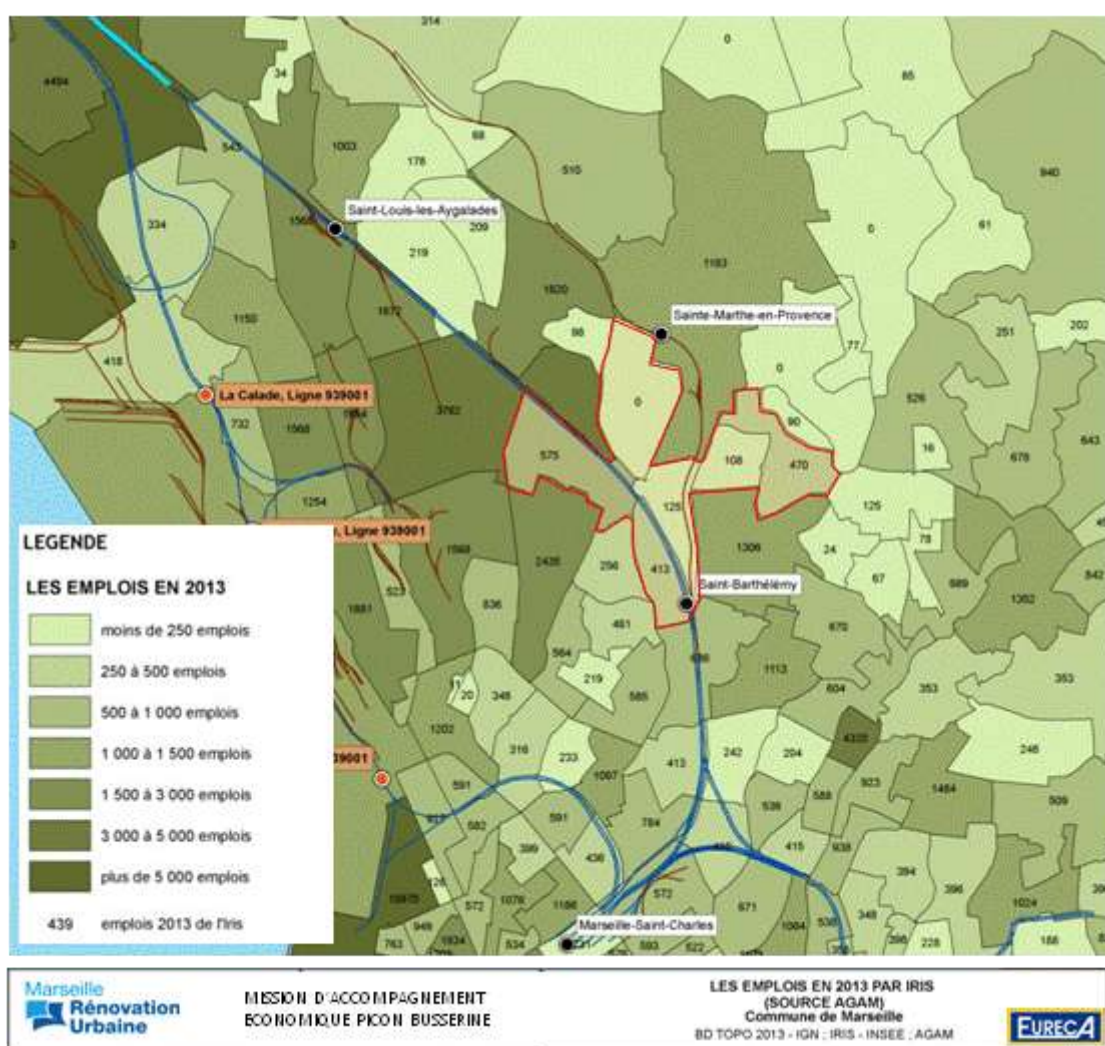
Les IRIS Picon Busserine-Font Vert se situent exactement dans la même tendance que le périmètre de référence (-2,52%) et sont même les moteurs des résultats obtenus par le poids de population qu'ils représentent et l'impact de l'opération de rénovation urbaine avec les opérations de démolition-reconstruction (baisse entre 2013 et 2020 et légère croissance entre 2020 et 2030).



Les principales caractéristiques en termes d'emploi et son évolution mettent en évidence un poids et une densité d'emplois assez faible : avec 1.692 emplois en 2013 et une superficie de 1,57 km², la densité reste limitée à 1.078 emplois par km² contre 1.100 emplois/km² pour le 14^{ème} arrondissement et 1.465 emplois/km² pour Marseille.

Les IRIS Picon Busserine-Font Vert sont encore davantage marqués par ce très faible poids et densité d'emplois avec seulement 234 emplois en 2013 et une densité limitée à 670 emplois par km², très loin des moyennes d'arrondissement et communale.

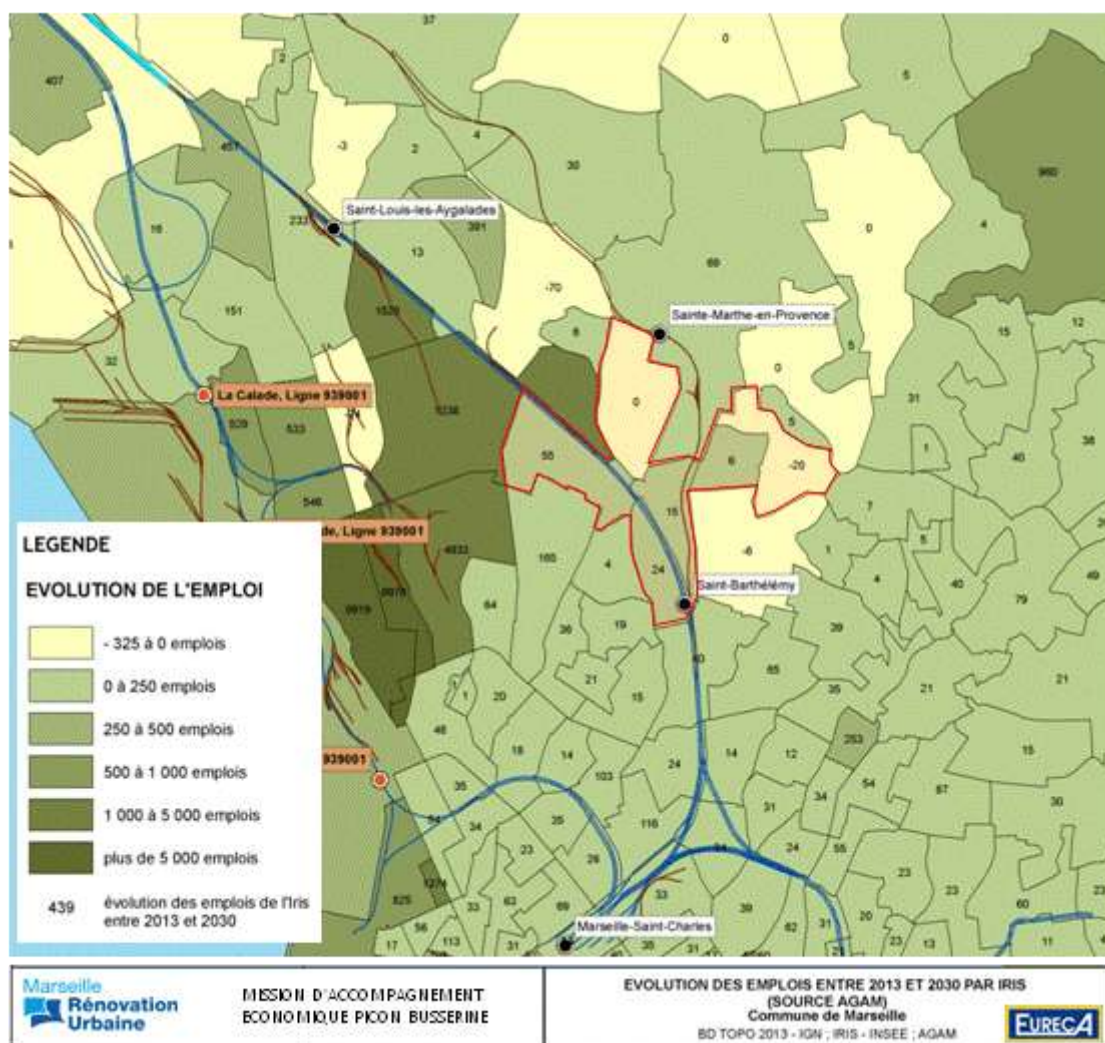
Il est à noter que l'IRIS mitoyen du MIN des Arnavaux accueille une très forte concentration d'activités avec près de 3.800 emplois soit 3.700 emplois/km², auxquels s'ajoutent ceux du camp militaire de Ste Marthe évalués à environ 400 postes.



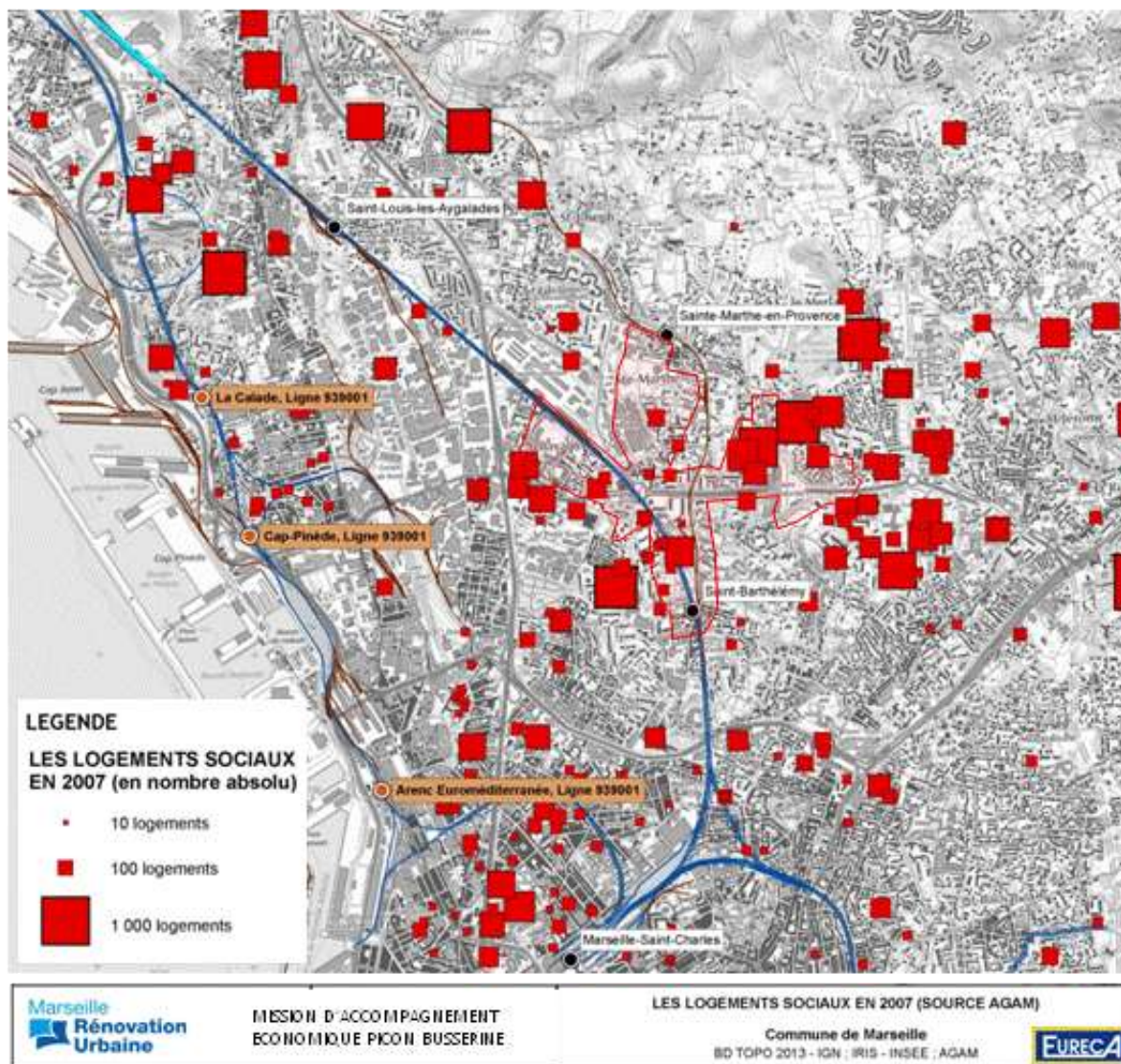
Les projections de l'emploi sur le périmètre de référence sont marquées par une légère progression de respectivement +1,49% entre 2013 et 2020 et +3,20% entre 2020 et 2030) soit une progression moyenne de 4,74% entre 2013 et 2030. Fort de 1.692 emplois actuellement, le périmètre devrait enregistrer 1.772 emplois à l'horizon 2020. Le 14^{ème} arrondissement aura sur cette même période enregistré une très forte progression de 36,90% avec 6.660 emplois supplémentaires pour atteindre 24.710 emplois.

Les IRIS Picon Busserine-Font Vert enregistrent une progression légèrement supérieure à celle du périmètre de référence avec +8,96% entre 2013 et 2030 pour atteindre 255 emplois. Les analyses prospectives semblent avoir été très prudentes sur ce secteur malgré la prise en compte de l'opération de renouvellement urbain.

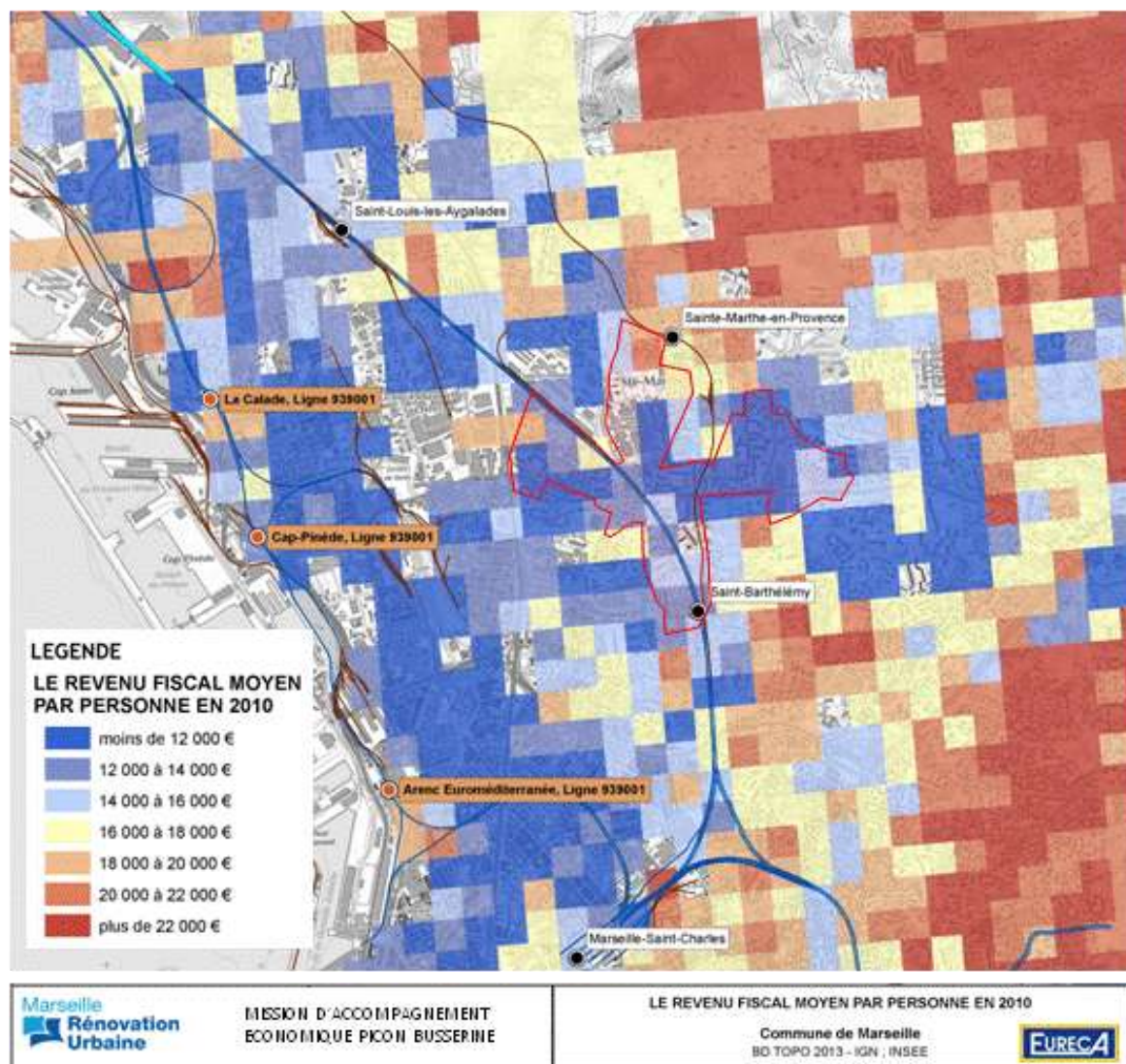
Il est à noter que l'IRIS mitoyen du MIN des Arnavaux qui accueille une très forte concentration d'activités avec 3.800 emplois s'oriente sur une croissance forte de l'ordre de 33% pour atteindre 5.000 emplois à l'horizon 2030.



Concernant la situation économique et sociale, les caractéristiques locales se traduisent par un parc de logements sociaux dominant au cœur des grandes réalisations des 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements durant les années 1970/80 avec les grands ensembles urbains de ce territoire (Picon-Busserine, Les Flamants, Font Vert, Les Oliviers, Les Lauriers, Parc Corot, Malpassé ...).



Le revenu fiscal moyen des ménages du 14^{ème} arrondissement en 2014 reste l'un des plus faibles de Marseille avec 14.905€, fortement en dessous de la moyenne communale (22.565€) et départementale (25.110€).



Les IRIS Centre Urbain-Busserine font partis des 15 IRIS les plus pauvres de la métropole³ à partir des niveaux de revenu médian déclaré des ménages. Ils cumulent des disparités socio-économiques très fortes et des indices de pauvreté très importants qui sont d'autant plus accentués par des caractéristiques démographiques défavorables :

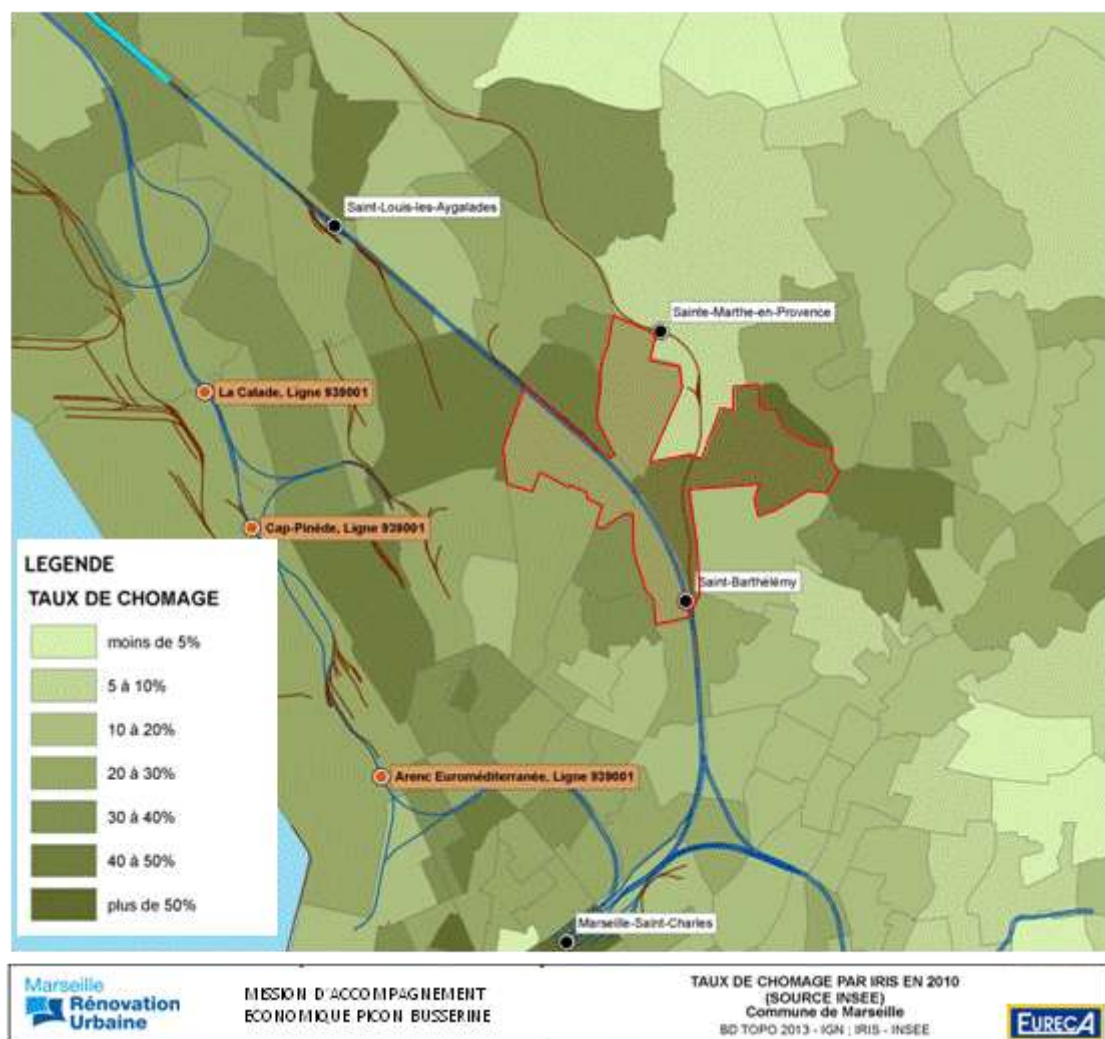
- Un revenu fiscal médian des ménages par unité de consommation de 651€ contre une moyenne de respectivement 1.068€, 1.462€ et 1.619€ sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole d'Aix-Marseille

³ Disparités socio-spatiales en Région PACA-Atlas Territorial, Région PACA-Compas, 11-2013

- Un taux de pauvreté de 74% (part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté soit 954€), soit 564 ménages, contre respectivement 43%, 26% et 18% sur le 14^{ème} arrondissement (9.280 ménages), Marseille et la métropole Aix-Marseille
- Une part d'allocataire dont le revenu est constitué de plus de 50% de prestations sociales, de 61,7%, parmi les plus élevés des 15 IRIS les plus pauvres, contre respectivement 45,4%, 34,7% et 27,8% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole Aix-Marseille
- Une part d'allocataire dont le revenu est constitué de plus de 100% de prestations sociales, de 42,2%, parmi les plus élevés des 15 IRIS les plus pauvres, contre respectivement 30,5%, 23% et 17,9% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole Aix-Marseille
- Un taux de couverture des ménages par le RSA socle de 43,8% contre respectivement une moyenne de 23%, 12,5%, 8,9% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole d'Aix-Marseille
- Un taux de couverture des ménages par la CMU-C de 37,3% contre respectivement une moyenne de 25,3%, 17,8% sur le 14^{ème} arrondissement et Marseille
- Poids des bas niveaux de formation chez les 15 ans et plus : 68,1% contre respectivement une moyenne de 54,5%, 39,7%, 36,1% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole d'Aix-Marseille
- Un taux de surpeuplement accentué (19%) et modéré (23,8%) parmi les plus élevés des 15 IRIS les plus pauvres contre respectivement une moyenne de 5,8% et 14,7% sur le 14^{ème} arrondissement, 3,9% et 9,6% sur Marseille et 2,8% et 7,8% sur la métropole d'Aix-Marseille
- Le poids des familles nombreuses dans l'ensemble des familles culmine à 58% (le plus élevé des 15 IRIS les plus pauvres) contre respectivement une moyenne de 31,1%, 19,8%, 17,1% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole d'Aix-Marseille. De même, dans l'autre extrême, le poids des familles monoparentales dans l'ensemble des familles atteint 40% contre respectivement une moyenne de 39,9%, 36%, 29,9% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole d'Aix-Marseille
- Part des 11-24 ans de près de 30% dans la structure par âge (respectivement 18,6% et 18,1% à l'échelle de Marseille et de la métropole Aix-Marseille) et part des 18-24 ans de 13% (respectivement 10,2% et 9,6% à l'échelle de Marseille et de la métropole Aix-Marseille)
- L'un des plus fort taux de fécondité avec 10,3% (nombre de naissances pour 100 femmes de 15 à 44 ans) contre respectivement 7,1% et 6,6% à l'échelle de Marseille et de la métropole Aix-Marseille
- Part de la population de nationalité étrangère : 26,1% contre respectivement une moyenne de 12,2%, 7,8%, 5,7% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole d'Aix-Marseille

Le taux de chômage sur le périmètre de référence est de 40,5% contre respectivement un taux de chômage moyen de 28,4%, 17,9% et 14,8% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et le département.

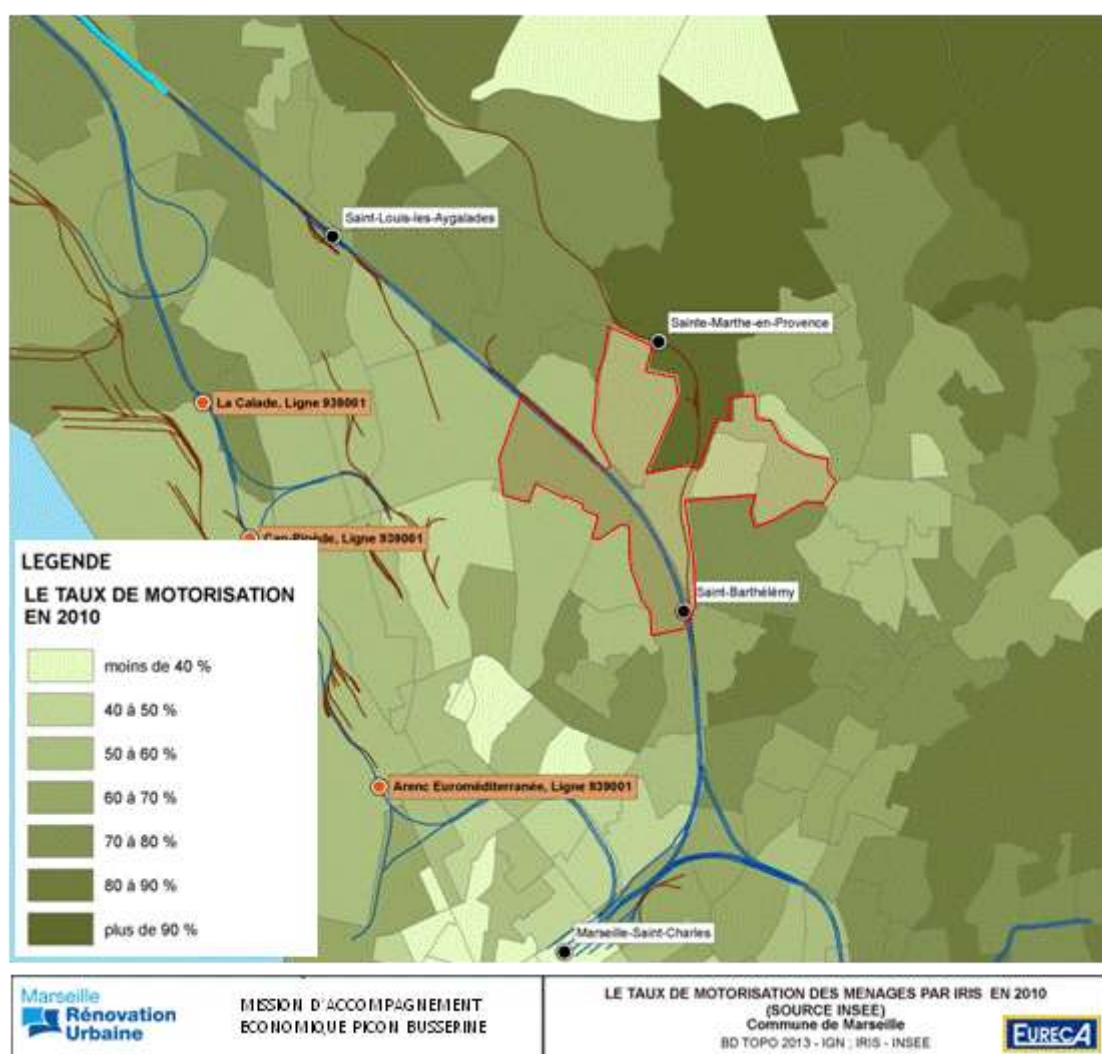
Le taux de chômage sur Centre Urbain Busserine est parmi les plus élevés des 15 IRIS les plus pauvres de la métropole avec un taux de 52,7%.



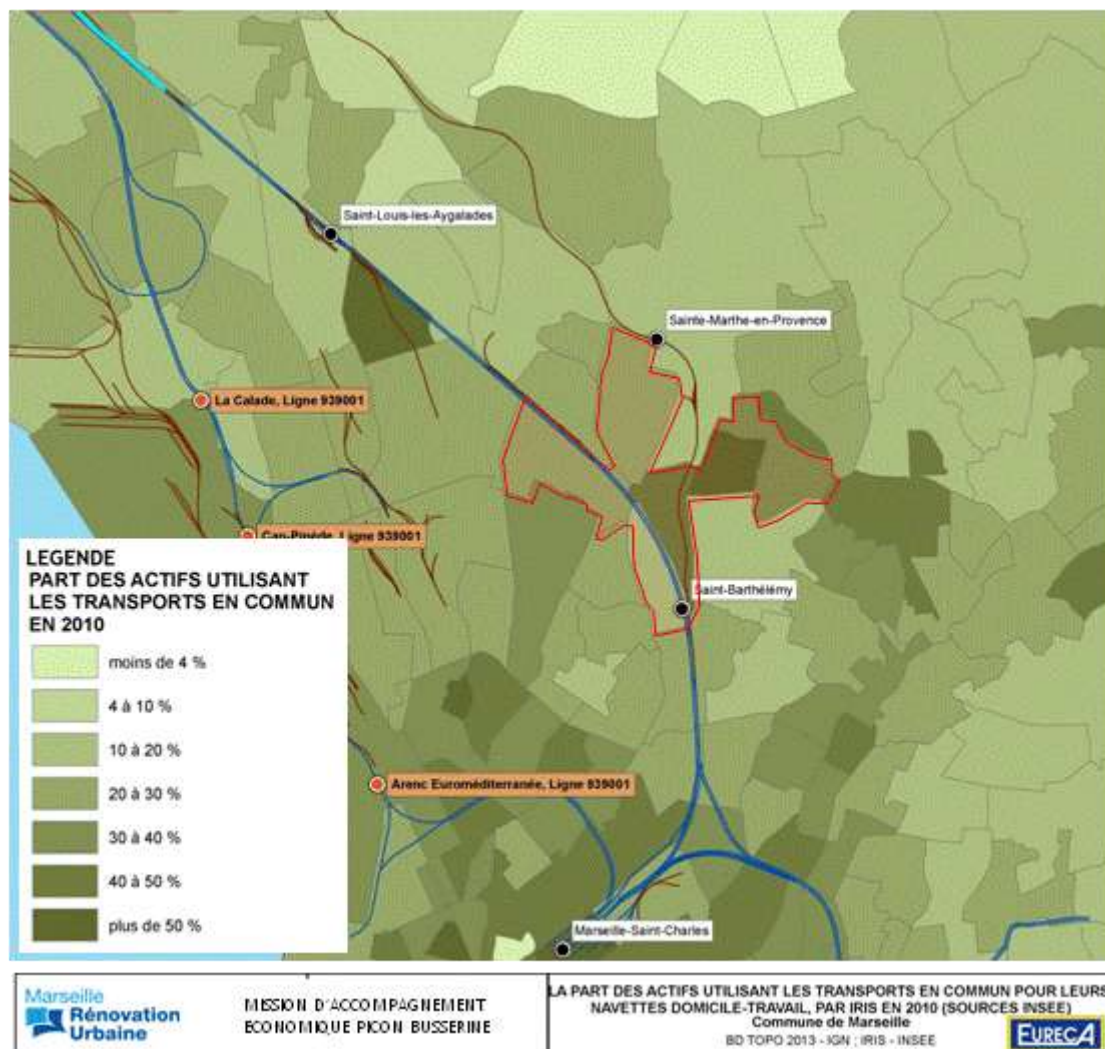
Autre indicateur révélant la précarité de la population de ces IRIS les plus pauvres, la part de la population active occupée de 25 à 54 ans au sein de la population de cette même tranche d'âge qui est de 35% contre respectivement 57,8%, 69,8% et 74,8% sur le 14^{ème} arrondissement, Marseille et la métropole d'Aix-Marseille.

Concernant les déplacements et la mobilité, il est mis en évidence un taux de motorisation des ménages faible, malgré la situation du quartier en périphérie de la ville et l'absence de transport collectif en site propre (métro, tramway, BHNS) hormis la présence d'une halte ferroviaire TER permettant des liaisons entre Marseille et Aix.

La part des ménages ayant au moins une voiture sur les IRIS Centre Urbain Busserine est de 48,9% et de 59% sur le périmètre de référence soit l'un des plus faibles des arrondissements du secteur Nord de la ville, le taux étant de 66,2% sur le 14^{ème} arrondissement et la moyenne communale de 67,9%. Le nombre de véhicules par ménage est du même ordre avec respectivement 0,55 et 0,73 véhicule par ménage pour les IRIS et le périmètre de référence contre 0,87 et 0,90 pour le 14^{ème} arrondissement et Marseille.



La part des actifs utilisant les transports collectifs est en conséquence très importante sur les IRIS et le périmètre de référence avec respectivement 40 à 50% voir plus d'actifs utilisant les réseaux.



2.5 A retenir

A RETENIR ► ENJEUX – QUESTIONNEMENTS

Localisation et accessibilité

- △ Excellente géo-localisation du périmètre d'étude (A507, rond-point de Ste Marthe)
- △ Bon maillage du réseau de voirie local et des cheminements piétons

Fonctionnement urbain actuel et incidences des grands projets en cours

- △ Un projet urbain améliorant la visibilité des trois pôles d'étude et la lisibilité du réseau de voirie par une hiérarchisation de ces usages
- △ Une diminution des trafics motorisés et une facilité des déplacements piétons
- △ Des espaces publics de qualité
- △ Un détournement du potentiel de chalandise motorisé (pas d'échangeur au droit du site) : avantage concurrentiel fragilisé vis-à-vis de ce type de clientèle
- △ Un détournement du potentiel de chalandise motorisé (pas d'échangeur au droit du site) : captation d'une clientèle de passage qui faisait défaut depuis quelques temps (changement d'itinéraires du aux congestions)
- △ Accueil d'une LHNS Est-Ouest à haute fréquence avec un arrêt à chaque pôle d'étude avec une chalandise jusqu'ici inconnu

Les grands projets structurants et leurs incidences

- △ Importance du projet Euroméditerranée : affaiblissement de la lisibilité de l'offre économique et notamment tertiaire des quartiers Nord du périmètre d'étude
- △ Dispositif ZFU favorable à l'attractivité et l'implantation d'activités sur le périmètre d'étude

Caractérisation socio-démographique du quartier

- △ Un poids et une densité de population très importants mais pas de croissance attendue
- △ Un poids et une densité d'emplois faibles mais des concentrations d'activités à proximité (MIN, Camp de Ste Marthe/société Ricard, Arnavants) et une forte progression à l'échelle du 14^{ème} arrondissement
- △ Des caractéristiques économique et sociale de la population très défavorables (une partie du périmètre d'étude fait partie des 15 IRIS les plus pauvres de la métropole)
- △ Faibles taux de motorisation et forte utilisation des TC : clientèle pauvre mais captive des pôles commerciaux locaux

Pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon

- ↳ Rond-point stratégique de Ste Marthe
- ↳ Problème de continuité piétonne depuis le Sud du rond-point (Marie-Magdeleine)
- ↳ Des voies de desserte transversales nouvelles
- ↳ Perte d'une chalandise de transit « A507 » au profit d'une clientèle de passage qui faisait défaut depuis quelques temps
- ↳ Accueil d'un arrêt LHNS à forte fréquentation
- ↳ La proximité de pôles d'emplois (MIN, camp de Ste Marthe/société Ricard)

Pôle de la gare Picon

- ↳ Bénéfice d'un pôle multimodal de quartier
- ↳ Une voie de desserte transversale nouvelle et un parking relais
- ↳ Accueil d'un arrêt LHNS à faible fréquentation : peu de correspondance estimée avec la gare

Pôle Raimu

- ↳ Mitoyen du Centre Urbain au rayonnement large
- ↳ Accueil d'un arrêt LHNS à forte fréquentation

Enjeux –questionnements

- △ Exploiter les complémentarités et les facilités urbaines du projet de rénovation et de la L2 au profit de la dynamique économique locale
- △ Nécessité de capter la chalandise des pôles d'activités et des nouveaux emplois générés par la ZFU
- △ Améliorer l'attractivité et le positionnement des pôles existants au profit des chalandises nouvelles sans rompre les équilibres locaux
- △ Quelles perspectives de développement économique dans ce quartier fortement paupérisé ?
- △ Le PRU aura-t-il en définitive un impact suffisant pour répondre aux développements des zones de projet ?

3 Analyse du marché de l'immobilier d'activité

3.1 La conjoncture actuelle : contexte macro-économique

Le contexte économique constitue le déterminant dans la production d'une offre tertiaire, or la situation actuelle est morose alors que les frémissements de reprise tardent à se concrétiser.

Les notes de conjoncture de la DIRECCTE PACA d'octobre 2015 et 2016 confirment :

- Une faiblesse de l'emploi salarié marchand sur les six dernières années tant dans l'emploi salarié direct que dans l'emploi intérimaire
- Une augmentation continue du chômage sur les 5 dernières années pour atteindre 11,2% de la population active mi-2016,
- Une hausse persistante de la demande d'emploi.

Ces résultats sont corroborés par l'analyse économique des professionnels de l'immobilier⁴ qui pointent le niveau de chômage comme le point noir de l'économie française, alors que les indices de confiance des ménages et du climat des affaires sont toujours peu favorables et que la reprise de la croissance du PIB français reste timide, n'incitant pas de manière générale à l'investissement dans le marché de l'immobilier tertiaire.

3.2 Principales données du marché de l'immobilier tertiaire local

Dans le contexte de crise économique qui perdure depuis 7/8 ans, le marché de l'immobilier tertiaire départemental et métropolitain souffre de la structure de ses transactions très peu orientée vers une clientèle extérieure au département.

Comme le précise l'Agence de Développement Economique des Bouches du Rhône Provence Promotion, 80 à 90% des transactions sont endogènes au territoire. Les 10 à 20% de transactions exogènes ciblent essentiellement les secteurs technologiques (notamment le numérique) et les start-up à fort potentiel ou en fort développement, et débouchent pour Marseille quasi exclusivement par des implantations sur le secteur Euroméditerranée.

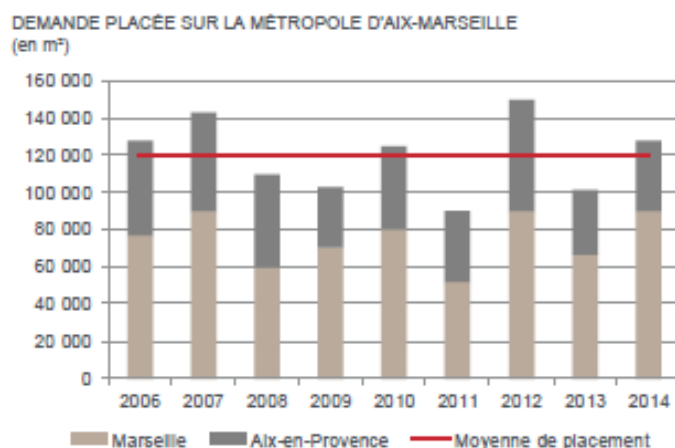
3.2.1 Le marché du bureau : une dynamique surévaluée

Données générales sur la métropole d'Aix-Marseille

Face à la production locale importante de bureaux, ce marché endogène singulier génère une offre disponible toujours plus importante en raison de nombreuses libérations de bureaux de 2^{de} main qui ne répondent plus aux normes techniques et environnementales et aux attentes des acteurs économiques.

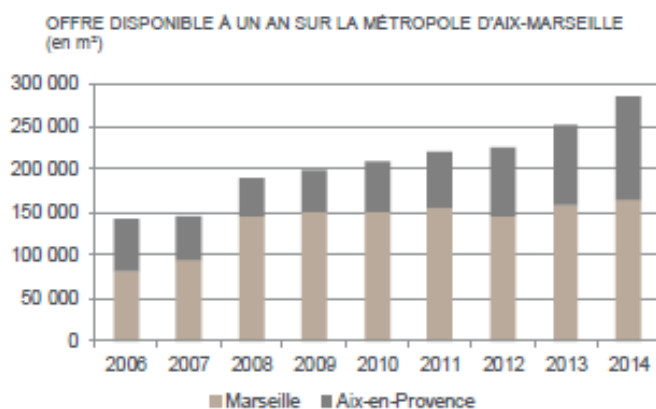
⁴ DTZ Research, reprise des transactions-Marseille Bureaux T2 2015, 27/07/2015-1^{er} trimestre 2016

Le placement de bureaux en 2015 se situe en-dessous de la moyenne des huit dernières années et seule l'année 2014 atteint cette moyenne. Il le doit uniquement à la performance de Marseille et du secteur Euroméditerranée autour de l'opération La Marseillaise (24.000 m² loués sur les 35.000 m² prévus dont 15.000 m² à la CUMPM; les administrations avec également la Ville de Marseille étant particulièrement actives en concentrant plus de la moitié de la demande placée et précisément sur des bureaux neufs).

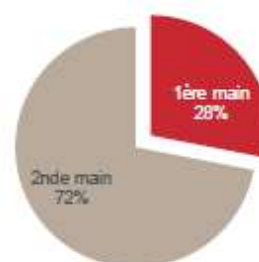


Marché de l'immobilier d'entreprise métropole d'Aix-Marseille, bilan 2014, Keops/Nexity, 2015

La hausse de l'offre immédiatement disponible (à 1 an) se poursuit pour atteindre un niveau record de 290.000 m², représentant plus de deux ans de commercialisation. Cette tendance devrait se poursuivre au regard de la création d'offre régulière sur Marseille où des projets sont encore prévus jusqu'en 2020.



OFFRE DISPONIBLE À UN AN SUR LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE



Marché de l'immobilier d'entreprise métropole d'Aix-Marseille, bilan 2014, Keops/Nexity, 2015

Données de cadrage sur Marseille

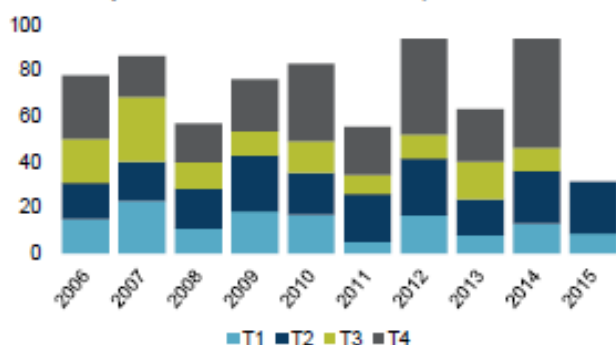
Sur Marseille, 2015 enregistre un bilan mitigé avec une demande placée de 75.000 m², inférieure de 17% à celle de l'année 2014 mais supérieure de 10% à 2013 :

- Les grandes transactions (> à 1.000 m²) qui tirent globalement la demande, affichent un net recul sur un an. 70% ont été réalisées sur le périmètre Euroméditerranée dont deux opérations importantes sur le bâtiment L'Astrolabe. Parallèlement, les petites et moyennes

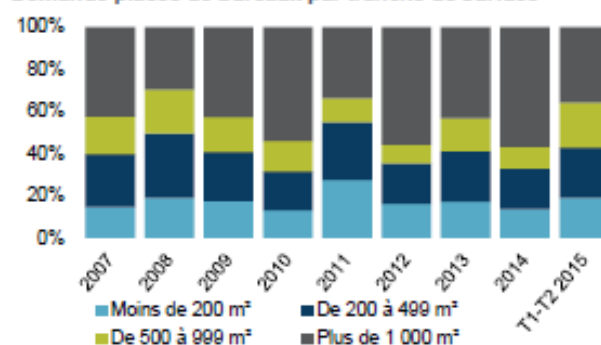
surfaces ont enregistré un bon maintien avec une progression des moyennes surfaces (+11%) au détriment des petites surfaces qui enregistrent un léger repli.

- Euroméditerranée et ses abords (CV) continuent de capter l'essentiel du marché avec 29.000 m² placés soit 40% de la demande. Le secteur Nord Littoral/ZFU est relativement atone avec une part de marché qui se situe à 10%.

Demande placée de bureaux à Marseille, en milliers de m²



Demande placée de bureaux par tranche de surface

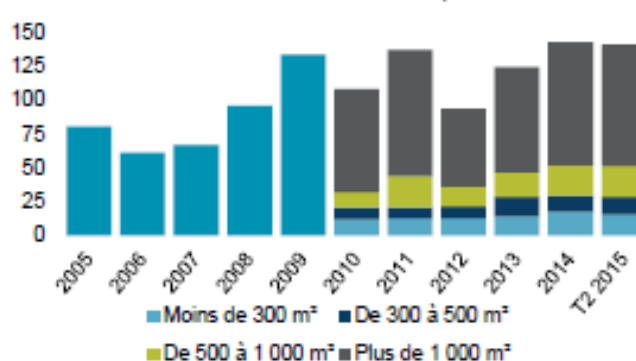


Reprise des transactions, Marseille Bureaux T2 2015, bilan 2014, DTZ, 07/2015

Au niveau de l'offre, après une très forte hausse de +53% en 2 ans de 2012 à 2014, l'offre immédiatement disponible s'est stabilisée en 2015. Mais le phénomène des vases communicants perdure avec un stock de 1^{ère} main qui a baissé (-14%) suite à la commercialisation de plusieurs surfaces récemment livrées sur Euroméditerranée alors que celui de 2^{de} main continue à augmenter (+3%) :

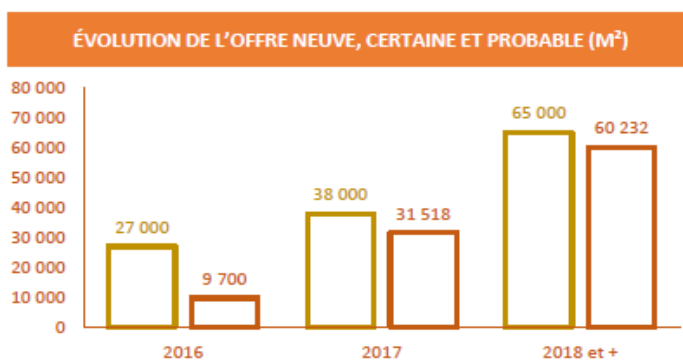
- En termes de typologies de surfaces, l'offre de grandes surfaces reste massive avec un volume de près de 90.000 m² toujours vacants, malgré une légère diminution que l'on retrouve également pour les petites surfaces; seules les moyennes surfaces ont un stock qui progresse.
- En termes de géographie, Euroméditerranée continue de concentrer 40% de l'offre disponible, soit un niveau stable depuis 2014. Une stabilité du stock est enregistrée sur les secteurs Littoral Nord/ZFU avec même une très légère baisse de -5% pour concentrer 20% du stock, et Marseille Sud avec -3% qui concentre 30% du stock, alors que le secteur Marseille Est voit son stock augmenter de +12% suite à des libérations de surfaces en 2^{de} main.

Offre immédiate de bureaux à Marseille, en milliers de m²



Reprise des transactions, Marseille Bureaux T2 2015, bilan 2014, DTZ, 07/2015

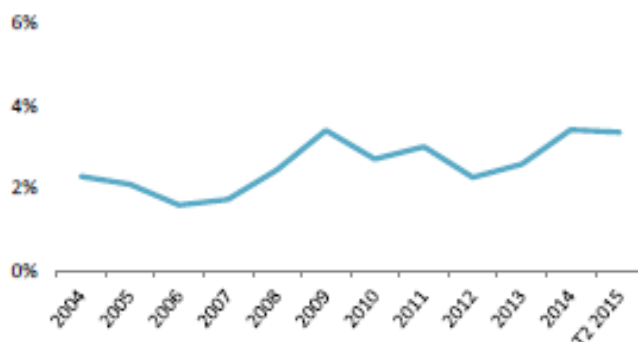
- En termes d'évolution, l'offre immédiatement disponible et le phénomène de vase communicant du neuf vers la 2^{de} main risquent de s'accroître en l'absence de reprise économique notable, car d'autres opérations, notamment sur Euroméditerranée, sont en chantier pour une livraison jusqu'en 2018 pour un total de 87.000 m² (dont les immeubles Calypso et Hermione pour 20.000 m²) dont 40.000 m² restent disponibles. De plus, d'ici là, près de 90.000 m² supplémentaires disposant de permis de construire pourraient être lancés. Cependant les professionnels de l'immobilier s'accordent à préciser que la condition à tout nouveau chantier reste la précommercialisation partielle ou totale de l'opération. A plus long terme, près de 75.000 m² de projets sont actuellement à l'étude et pourraient sortir d'ici à 2018 s'ils obtenaient un permis. Dans les deux cas, plus de 80% des opérations se situent sur le secteur Euroméditerranée.



Dynamique de projet et performances du marché, Euroméditerranée, CBRE, MIPIM 2016

Un autre témoin qui reflète un équilibre fragile du marché sur Marseille est la stagnation du taux de vacance depuis deux ans après une forte augmentation entre 2012 et 2013. Ce taux enregistre une légère baisse sur Euroméditerranée.

Taux de vacance à Marseille

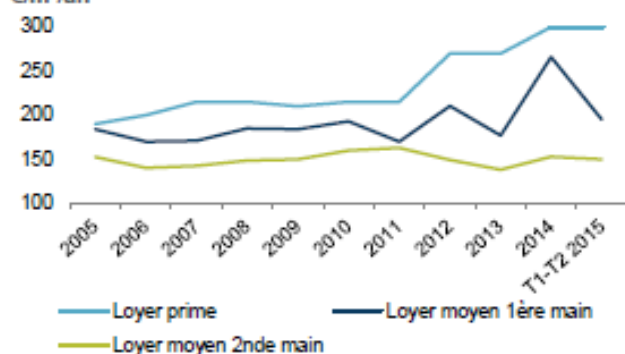


Reprise des transactions, Marseille Bureaux T2 2015, bilan 2014, DTZ, 07/2015

Concernant les valeurs locatives, le volume important de l'offre en bureaux immédiatement disponible alimenté par une offre de 2^{de} main qui ne répond pas aux normes et aux attentes des acteurs économiques, maintient un niveau de loyer très abordable :

- Ainsi, le loyer moyen de 2^{de} main se situe à un peu moins de 150€/m²/an soit son niveau habituel depuis 10 ans mais en baisse après un pic atteint en 2011. Le secteur Euroméditerranée reste le secteur le plus cher de Marseille avec un loyer moyen de 180€/m²/an en 2015. Sur les secteurs Nord Littoral/ZFU et la Vallée de l'Huveaune les valeurs se situent autour de 100 et 110€/m²/an, et sur les secteurs Marseille Sud et Est le loyer se situe autour de 135€/m²/an. Cela traduit un léger tassement par rapport aux niveaux enregistrés en 2014. Ces niveaux de prix sont légèrement appréciés dans l'étude Euroméditerranée, y compris pour les loyers de 1^{ère} main.
- Pour le loyer de 1^{ère} main, après l'exclusive progression en 2014 en raison de la commercialisation de l'opération La Marseillaise autour de 300€/m²/an, la valeur locative a retrouvé son niveau habituel de 195€/m²/an. Les loyers s'échelonnent de 150€/m²/an dans le secteur Nord Littoral/ZFU à plus de 200€/m²/an sur Euroméditerranée.

Valeurs locatives de transactions de bureaux à Marseille, €/m²/an



Reprise des transactions, Marseille Bureaux T2 2015
bilan 2014, DTZ, 07/2015

LOYERS PAR SECTEURS (EN C HT HC/M²/AN)

| | 2 ^{de} main | Neuf et Restructuré |
|---------------------|----------------------|---------------------|
| Euroméditerranée | 200 | 265 |
| Marseille Prado | 150 | 220 |
| Marseille Capelette | 130 | 170 |
| Marseille Est | 130 | 150 |
| Marseille Nord | 130 | 170 |
| Aix Centre | 180 | 200 |
| Aix Les Milles | 140 | 160 |

Dynamique de projet et performances du marché,
Euroméditerranée, CBRE, MIPIM 2016

3.2.2 Le marché des locaux d'activité : en perte de vitesse

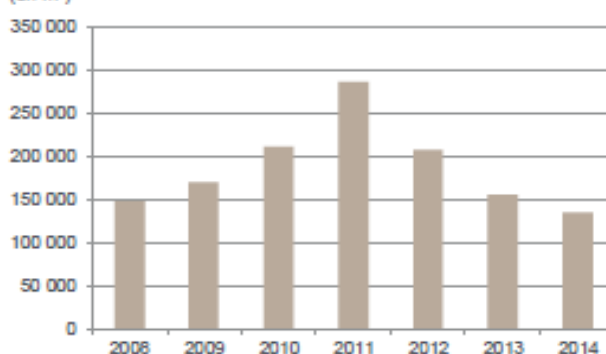
Le marché des locaux d'activités affiche une perte de vitesse sur la métropole depuis le cru exceptionnel de 2011. En 2014, seulement 135.000 m² ont été placés, en baisse de 13% par rapport à 2013.

La grande majorité des locaux d'activités loués ou vendus ont porté sur des bâtiments de 2^{de} main. L'offre en matière de locaux neufs reste clairement insuffisante pour redonner un second souffle au marché.

Sur Marseille, le constat dressé par l'Agence de Développement Economique des Bouches du Rhône Provence Promotion met en évidence une situation encore plus clivante avec une quasi-pénurie de locaux d'activité alors qu'il est considéré une surabondance de bureaux. De nouvelles opérations constitueraient de réelles opportunités pour satisfaire une demande située sur le triangle Marseille Nord, Vitrolles et Marignane. Le transfert du chantier logistique du Canet vers Mourepiane pourrait réactiver localement l'offre autour du bassin.

→ Les locaux d'activités (< 5 000 m²)

HISTORIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE
(en m²)



Marché de l'immobilier d'entreprise métropole d'Aix-Marseille, bilan 2014, Keops/Nexity, 2015

3.2.3 Nouvelles tendances et évolution des produits : les facteurs clé d'implantation

La croissance de l'offre marseillaise en immobilier tertiaire sur les 15 dernières années, avec une production avoisinant les 60.000 m² annuel, portée pour l'essentiel par les grandes opérations urbaines, pose la question de l'adéquation entre la localisation optimale des programmes, le développement urbain de la métropole et les caractéristiques des produits.

Les acteurs de l'immobilier d'entreprise⁵ s'accordent sur la combinaison d'éléments unanimement reconnus comme déterminants pour l'émergence d'un pôle tertiaire et sa réussite à moyen et long terme :

⁵ *Sources :

- Grand Paris et immobilier d'entreprises : tendances futures, JLL, 07/2015
- Regards de l'Agam, l'immobilier de bureau mutations économiques et urbaines, 02/2014
- Entretiens réalisés auprès d'Invexim, Agence Pujol, 10/2015, DTZ Marseille et l'Agence de Développement Economique des Bouches du Rhône Provence Promotion, 08/2016

- La notion de masse critique : la masse critique est le principal critère mis en avant car il conditionne les autres. En effet, un volume et une variété de l'offre sont nécessaires pour permettre une activité régulière du marché local et pour accueillir des entreprises et des activités différentes avec des loyers adaptés aux capacités de chacune. Cette masse critique permet également que les entreprises ne soient pas isolées dans un quartier qui, par exemple, n'est pas prévu pour leur accueil. Les entretiens menés ont démontré que cette notion était un élément déterminant, pour du bureau mais également pour le logement et le commerce.
- L'accessibilité garantie : la desserte en transports collectifs majeurs comme le métro, le tramway ou une LHNS assurant la liaison du site vers les bassins de vie des salariés dans de bonnes conditions de voyage tant en temps qu'en confort, est indispensable. Les transports sont la clé de la connexion des entreprises avec leurs salariés mais également avec leurs partenaires économiques pour qui le temps et la facilité sont stratégiques, certains privilégiant la desserte en TC pour les pôles en milieu urbain, d'autres l'accessibilité routière pour les pôles en périphérie.
- Une vie de quartier et un environnement attractif : la sécurité, les services et les commerces, l'image, la qualité du bâti, des équipements et des espaces verts et plus généralement de l'environnement, impactent fortement l'attractivité d'un site et de son quartier immédiat. Elle est le résultat d'une mixité des fonctions qui permet d'apporter les services nécessaires à la population résidente et aux salariés, laissant derrière elle les zones et les quartiers monofonctionnels. Dans ce schéma, il est nécessaire que salariés et résidents soient chacun diversifiés et en proportions suffisantes d'où l'intérêt de la taille critique des opérations pour assurer la dynamique et la pérennité de l'activité commerciale et de services animant le quartier.

Les principales opérations s'appuient sur cet équilibre entre ces trois éléments clés pour garantir l'attractivité et la réussite des projets.

Dans le détail, l'expérience des acteurs locaux de l'immobilier d'entreprise⁶ sur la bassin marseillais conduit à mettre en considérations des facteurs déterminants très précis dans l'attractivité d'un site et le choix d'implantation des entreprises :

- La sécurité : cet élément est primordial pour le bon fonctionnement du site. La sécurité doit être acquise vis-à-vis des salariés, notamment pour les publics féminins non véhiculés qui privilégient les transports collectifs (TC), de même, pour les actifs travaillant sur des tranches horaires décalées. L'intégration du site et de son fonctionnement dans la vie du quartier d'accueil est un élément important de réussite de cet équilibre.
- Le stationnement : il conditionne fortement l'attractivité d'un site et leur choix d'implantation pour certaines activités fortes pourvoyeuses d'emplois, qui pourraient facilement se détourner de certaines opérations sans un volume de stationnement suffisant.

⁶ *Sources : entretiens réalisés auprès de Provence Promotion, DTZ Marseille, 08/2016, Invexim, Agence Pujol, 10/2015.

- L'ouverture et la connexion des îlots au quartier : cet élément est interdépendant du premier. Une opération complètement fermée peut poser de nombreuses difficultés : absence d'acceptation par les populations résidentes environnantes, impossibilité pour les activités commerciales et de services de s'implanter, mauvaise perception du site par les entreprises à la recherche de locaux, etc ...

3.3 Données du marché de l'immobilier tertiaire sur le secteur Nord de Marseille et les ZFU Nord Littoral et 14-15^{ème} Sud

Le secteur Nord de la ville est marqué depuis plus d'une décennie par la forte mutation économique et l'explosion de la création d'activités et d'emplois initiées par les deux ZFU Nord Littoral et Sud (cf. paragraphe précédent).

Cependant, depuis 2009, le rythme de croissance s'est fortement ralenti reflétant la conjoncture économique difficile ainsi qu'une certaine saturation du foncier disponible.

De plus, les territoires éligibles n'ont pas tous eu les mêmes niveaux de réussite. Certains sont devenus de véritables quartiers d'entreprises, locomotives économiques à part entière, alors que d'autres n'ont pas enclenché cette dynamique, pour diverses raisons (géo-localisation défavorable, foncier indisponible, conditions d'implantation favorables insuffisantes), et n'ont que peu évolué sur ce plan.

Les restrictions des conditions d'exonérations fiscales et sociales pour toutes nouvelles entreprises s'installant après le 1^{er} janvier 2015 (2015-2020) sur le périmètre des deux ZFU a également rebattu les cartes du marché avec comme principaux éléments d'implantation les projets des entreprises, les caractéristiques des sites et les niveaux de loyer correspondants. Les acteurs institutionnels spécialisés⁷ s'accordent à dire que l'intérêt et le niveau de la demande ont diminué depuis les nouvelles conditions d'éligibilité.

Ainsi, certaines opérations rencontrent des difficultés de commercialisation plus ou moins importantes ou sont à nouveau sur le marché, y compris sur des secteurs « phares » de la ZFU comme la zone d'activités Saumaty-Séon :

- Le pôle Plein Ouest situé sur la zone de Saumaty-Séon réalisé en 2009 pour 11.000 m² de bureaux en R+3 pour lequel près de 3.000 m² restent à commercialiser. Au départ axé sur des surfaces moyennes et grandes, il est proposé actuellement des petites surfaces de moins de 200 m² (à partir de 187 m²) avec des niveaux de loyer à partir de 145 € m²/an HT HC (contre 190 € m²/an HT HC à l'origine)
- L'ensemble Le Ponant Littoral sur la zone de Saumaty-Séon réalisé en 2001 pour 7.500 m² en R+2 dont 4000 m² de bureaux et 3.500 m² de locaux d'activités, pour lequel 1.000 m² de bureaux sont actuellement à commercialiser. Au départ axé sur des surfaces moyennes et grandes, il est proposé actuellement des petites surfaces à partir de 118 m² avec des

⁷ *Sources : entretiens réalisés auprès de Provence Promotion, Arthur Lloyd, MAMP-CTMPM-DGDE-Direction de la Compétitivité du territoire - Service Entreprises,08/2016

niveaux de loyer à partir de 130 € jusqu'à 150€ m²/an HT HC en fonction de l'étage (3 lots de 160, 271 et 529 m²).

- L'ensemble récent Grand Bleu, sur le site des Arnavant très attractif, pour lequel près de 3.650 m² sont à commercialiser. Ce bâtiment à usage mixte en R+2 propose des surfaces de bureau à partir de 210 m² avec des niveaux de loyer relativement mesurés à 115 € m²/an HT HC avec une place de parking par tranche de 50 m² (place supplémentaire 1.000 €/an) et 4.700 m² de locaux de stockage .



Locaux Plein Ouest-Saumaty Séon

Locaux Ponant Littoral-Saumaty Séon

Locaux Grand Bleu-Arnavant

Pour certains programmes commercialisés depuis peu, les conditions de mise sur le marché s'avèrent plus difficiles et demandent pour certaines des stratégies commerciales particulières :

- Le village d'entreprises Urban Parc situé sur la ZAC Saint Louis où est implantée l'école de la 2^{ème} chance, bien qu'il bénéficie d'une bonne localisation, mais d'un déficit d'offre de stationnement, ne trouve pas preneur : 5.900 m² restent à commercialiser sur les 6.400 m² existants. Pourtant, cette offre de locaux d'activités mixtes en R+1, divisibles à partir de 270 m², propose des niveaux de loyer contenus à partir de 79 €/m²/an HT HC et des prix de vente à partir de 1.130 € m² HT.
- L'immeuble Cap Sud sur la zone de Saumaty-Séon, livré en 2016 pour 3.900 m² de bureaux et pour lequel près de 1.500 m² restent à commercialiser. Ce bâtiment R+2 à très haute performance énergétique (RT2012) avec vue partielle sur mer, très bien desservi, propose des surfaces à partir de 77 m² avec des niveaux de loyer relativement mesurés de 142 à 168 € m²/an HT HC et des prix de vente de 2.050 à 2.450 € m² HT auquel s'ajoute le coût d'une place de parking.
- Toujours sur la zone Saumaty-Séon, une offre de locaux d'activités mixtes en R+1 de 440 m², rue Gaston Castel, composée 340 m² de locaux d'activités et 100 m² de bureaux, est proposée à un niveau de loyer très contenu de 80 €/m²/an HT HC. Pour des locaux de bureaux purs, les niveaux de loyers sont également très contenus à 117 €/m²/an HT HC en RDC (100 m² disponible) et 140 €/m²/an HT HC en R+1 (285 m² divisibles à partir de 85 m²).
- L'opération Docks libres sur le périmètre Euroméditerranée, jouant la mixité des usages (logements en accession libre et sociaux, résidence étudiante, résidence hôtelière à vocation sociale, crèche, bureaux et commerces), a été réalisée dans un environnement très dégradé et complexe du quartier Saint Mauront, bien qu'au pied d'une station de métro et à proximité immédiate des grands axes. Face à la complexité de commercialisation, le promoteur Nexity a cédé en état futur d'achèvement à un investisseur l'immeuble de bureaux à structure bois BBC en contrepartie de l'installation de

son siège social sur 4 des 5 niveaux de cet ensemble de 3.750 m². Le dernier plateau disponible de 600 m² est proposé à la location au tarif de 170 € m²/an HT HC.



Parc d'activités Urban Parc-ZAC St Louis



Locaux Cap Sud-Saumaty Séon



Immeuble de bureaux Ywwod Docks Libres

Néanmoins, des opérations récentes, ayant certes bénéficié des dispositifs de la ZFU, rencontrent le succès en ayant misé sur des concepts novateurs et différenciés de l'offre habituellement disponible. On peut citer sur le périmètre de la ZFU 14-15^{ème} Sud les opérations suivantes :

- Les ateliers de la Méditerranée situés sur le quartier de La Cabucelle rue éponyme, réalisés en 2007 pour 2.270 m² d'activités et de bureaux (1.570 m² d'ateliers-bureaux liés et 700 m² de bureaux) proposant de petites surfaces en R+1 maximum, presque entièrement occupés (quelques lots relatifs à la rotation). Il est proposé actuellement des niveaux de loyers contenus autour de 68 € m²/an HT HC pour un lot de 316 m² comprenant 264 m² d'atelier au sol avec bureaux de 52 m² au 1^{er} étage, ou encore, sur des niveaux de loyers un peu plus élevés, autour de 140 € m²/an HT HC pour un lot de 150 m², voire très élevés jusqu'à 200 € m²/an pour des lots de bureaux de 15 m² (place de parking en plus).
- Le parc d'activités de la Cité de la Cosmétique en R+2 situé sur la zone industrielle de La Delorme réalisé en 2009 pour 4.500 m² de bureaux entièrement occupés (reste 1 lot de 150 m²). Centré sur les activités de la filière cosmétique et d'un centre d'affaires, il est proposé actuellement des niveaux de loyer relativement élevé autour de 210 € m²/an HT HC (pour le dernier lot).
- L'espace Michaud situés sur le quartier de La Cabucelle rue éponyme, réalisé en 2010 pour 1.200 m² de bureaux proposant de petites surfaces (divisibles à partir de 60 m²) dans un petit immeuble en R+3 avec 40 places de stationnement, bénéficie d'un bon taux d'occupation. Il est proposé actuellement des niveaux de loyers plutôt élevés autour de 175 € m²/an HT HC pour un lot de 400 m² au 3^{ème} étage mais comprenant 12 places de stationnement dont certaines couvertes.
- Le pôle Station Alexandre : livré en 2007, fonctionnant comme un campus, avec de nombreux services aux entreprises, ouvert sur le quartier à proximité, cet espace de bureaux en R+2 de 10.000 est presque entièrement occupé (7 lots restant pour 200 m²). Il propose des surfaces de bureau à partir de 10 m² avec des niveaux de loyer assez élevés situés autour de 180 € m²/an HT HC. Cette initiative a contribué à faire émerger du bd Moretti un pôle de services avec restaurants, services de santé, centre de remise en forme, crèche, banque, etc. Se situent en mitoyenneté, les ensembles Aussiburo livré en 2005 (1.600 m² de bureaux), Le Carré Gabriel livré en 2009 (4.200 m² de bureaux), Le Verone livré en 2010 (1.400 m² de bureaux) constituant un véritable pôle tertiaire ouvert sur son environnement avec ses commerces et ses services de proximité.

- La Palmeraie du Canet : livrée en 2011, fonctionnant comme les précédents, cet espace de bureaux de 6.100 m² en R+2 avec 200 places de parking est presque entièrement occupé (3 lots restant pour 500 m²). Il propose des surfaces de bureau à partir de 50 m² avec des niveaux de loyer situés à 150 € m²/an HT HC avec la place de parking à 960 €/an. En face a été réalisé, un village santé de 2.500 m² dans le même esprit, en concentrant l'essentiel des métiers de la santé.



Les Ateliers de la Méditerranée
87/91 bd de la Méditerranée La Cabucelle,



Cité de la Cosmétique,
rue Jasse, quartier La Delorme



Espace Michaud
rue Michaud, La Cabucelle



Station Alexandre Carré Gabriel-Bd Moretti



Palmeraie du Canet-Bd Moretti

Pour autant, si ces têtes d'affiche constituent des exemples à suivre par la réunion des conditions nécessaires à une commercialisation réussie, il en ressort un marché tertiaire global en manque de dynamique marqué par des difficultés de commercialisation plus ou moins importantes.

A côté d'opérations comme Station Alexandre et La Palmeraie du Canet, les ensembles Aussiburo avec 1.600 m² de bureaux, Le Carré Gabriel avec 4.200 m² et Le Verone avec 1.400 m² rencontrent davantage de difficulté de commercialisation avec respectivement 780 m² (49% de l'offre), 470 m² (11% de l'offre) et 500 m² (36% de l'offre) de bureaux à louer. A juste titre, les niveaux de loyer oscillent entre 120 et 140 €/m²/an HT HC. Concernant le Carré Gabriel, ce bon niveau de commercialisation apparent est essentiellement dû à l'implantation d'acteurs institutionnels comme l'agence Pôle Emploi, le GIP Politique de la Ville et d'autres services administratifs. Sur ce site, les contraintes de stationnement et de visibilité des locaux ont accentué en partie cette situation.

Face à la Palmeraie du Canet, le village santé rencontre à ce jour certaines difficultés de commercialisation avec 1.100 m² divisible (44% de l'offre) à louer et n'hésite pas à ouvrir ces locaux à d'autres domaines d'activités pour un niveau de loyer d'environ 130 €/m²/an HT HC.

Enfin, les opérations à proximité sont nombreuses et constituent autant de surfaces disponibles concurrentielles pour en citer quelques-unes comme Le Condorcet à Saint Henri dont 1.000 m² de bureaux sont disponibles au prix de 130 €/m²/an HT HC comprenant une place de stationnement pour 35 m² de locaux (160 €/m²/an HT HC il y a un an pour 1.300 m² à commercialiser), Le Monticelli sur la zone de Saumaty-Séon (dont 2.600 m² divisibles à partir de 315 m² sont disponibles), et les opérations en cours de réalisation initiées sur la lancée de la dynamique d'Euroméditerranée et des ZFU sont également bien visibles.

On peut citer récemment l'opération L'Angle sur Euroméditerranée (rue d'Anthoine) où 1.400 m² de bureaux divisibles à partir de 300 m² sont proposés au prix attractif de 130 €/m²/an HT HC.

A court terme sera disponible, l'hôtel d'entreprise La Cabucelle, implanté sur le site d'une ancienne friche industrielle au 221 chemin de la Madrague Ville. Ce programme de bureaux/activités de 1.800 m² en R+1 proposera dès 2016 une offre immobilière BBC/HQE pour les créateurs d'entreprises et un accompagnement de proximité pour une centaine de projets chaque année, auquel s'ajoutera à terme un pôle artisanal de 2.000 m², conçu en partenariat avec la Chambre de Métiers des Bouches-du-Rhône, proposant aux TPE et aux PME des locaux à la location ou à la vente.

A court terme, sera également disponible l'immeuble Le Rabelais à Saint Henri sur le périmètre ZFU, en cours de finalisation, pour 2.004 m² de bureaux qui sont à commercialiser. Ce bâtiment R+2 avec 50 places de stationnement, bien desservi, propose 3 niveaux de 667 m² divisibles avec des niveaux de loyers moyens de 165 € m²/an HT HC.

A moyen terme, en début 2018, sera disponible un bâtiment d'activités en R+2 de 5.200 m² au Nord de la zone des Arnavants, divisibles à partir de 300 m² comprenant 300 m² de locaux commerciaux.



Hôtel de La Cabucelle
Madrague-Ville-ZFU Sud



Immeuble L'Angle
rue d'Anthoine, Euroméditerranée



Immeuble d'activités futur
ZI Arnavants

Sur les quartiers Picon Busserine et Grand Saint Barthélémy, peu d'opérations d'importance en locaux tertiaires ont été réalisées. Néanmoins, de nombreuses opérations de petites tailles essentiellement portées par des professions libérales et des professionnels de santé ont émergées et sont à souligner. Il peut être cité sans exhaustivité :

- L'immeuble Amphora, au droit du rond point de Ste Marthe face au centre commercial Picon, livré en 2010 pour 1.000 m² de bureaux en R+2 accueillant exclusivement des activités médicales et para-médicales (laboratoire d'analyses médicales, 12 praticiens) entièrement commercialisés.

- Les locaux d'activités du pôle de services des Flamants reconfiguré en 2011 pour environ 10.000 m² accueillent exclusivement des services publics, des organismes institutionnels et d'enseignement et des services associatifs : l'école de travailleurs sociaux IRTS, l'école d'infirmières IFSI, l'école de formation aux métiers du son (CFPMS) pour un total de 800 étudiants, les services du Conseil Général (dont la Maison Départementale de la Solidarité et le Centre de Planification et d'Education Familiale sur l'avenue Ansaldi), l'ACPM (association de formation pour les entreprises, les salariés et les demandeurs d'emploi), une antenne du bailleur 13 Habitat et des activités associatives et culturelles pour un total de 150 salariés. Sa situation en ZFU a contribué à mettre sur le marché une offre tertiaire d'environ 1.000 m² divisibles à partir de 263 m² dont seulement 263 m² ont été commercialisés à l'association de santé et de soins spécialisés Serena. Le niveau de loyers moyens est d'environ 75 € m²/an HT HC.



Immeuble Amphora
Rd Pt/chemin de Ste Marthe



Pôle de services des Flamants
14 avenue Ansaldi-ZFU



Maison des Solidarités CD13
18 Avenue Ansaldi-ZFU

- Le pôle d'activités du Vallon de Malpassé, réalisé par la société Amétis, situé à l'Est du Centre Urbain en ZFU, est un autre exemple des difficultés de commercialisation de locaux d'activités et de bureaux dans les quartiers sensibles. Développant 20.000 m², il accueille essentiellement des services administratifs (Maison des Solidarités du 13^{ème}, le centre de PMI et les services du Conseil Départemental, Maison Régionale de Santé), des services à la personne avec une résidence foyer-logement pour personnes âgées, deux pôles de santé (pharmacie, centres médicaux généralistes et spécialisés, médecins d'urgence, laboratoire d'analyses médicales, cabinets d'infirmiers et dentaire, centres de kiné-balnéothérapies, centre de rééducation). Trois entreprises de services (nettoyage, finance et assurance) ont élu domicile dans l'un des pôles de santé.
- Les avantages liés aux dispositifs ZFU ont particulièrement eu raison des professionnels de santé dont on peut relever un nombre important de création depuis ces 6/8 dernières années autour du pôle Picon. Au-delà de l'immeuble Amphora et du pôle d'activités du Vallon de Malpassé évoqués ci-dessus, on peut citer :
 - ↳ Le pôle médical de Station Alexandre à proximité du village santé sur le boulevard Moretti
 - ↳ Les deux centres médicaux sur la partie haute du chemin de Gibbes à proximité du centre paramédical (rééducation fonctionnelle, kiné-balnéothérapie), du centre de radiologie-échographie et des cabinets d'infirmiers de soins à domicile de la traverse du Canet, résidence Marie-Magdeleine.

- ↳ Le pôle médical Ste Marthe Jourdan (4 praticiens), rue Jourdan, accueillant des spécialistes et un cabinet dentaire et d'infirmiers, situé face au pôle médical d'urgence sur le chemin de Ste Marthe
- ↳ Le cabinet médical La Maria (4 praticiens), bd Mouton, accueillant des spécialistes (gynécologie-obstétrique, pédiatrie, dentaire).
- ↳ Le centre paramédical (18 praticiens) et la maison médicale (12 praticiens) sur le village de Ste Marthe.
- ↳ Le centre médical (6 praticiens) complété d'une officine de pharmacie, rue Ansaldi, face au pôle départemental de santé.
- ↳ Les quatre centres médicaux (plus de 20 praticiens recensés) présents en linéaire de la résidence Ste Marthe Lou Souléou complétés d'une officine de pharmacie, rue Jean Queillau.
- ↳ Et bien d'autres comme à l'image de ce centre médical installé rue Bertrandon qui propose des locaux à louer mentionnant l'attractivité du dispositif ZFU.



3.4 Picon Busserine - le point de vue des acteurs de l'immobilier tertiaire

Comme cela a été mis en évidence, les acteurs immobiliers s'accordent à dire qu'un site attractif doit combiner plusieurs critères : une masse critique suffisante, une excellente accessibilité, une vie de quartier et un environnement attractif ainsi qu'un niveau de sécurité garantie, une offre de stationnement adaptée aux besoins et l'ouverture et la connexion du site au quartier.

A ce titre, les sites identifiés et/ou potentiels du quartier Picon-Busserine peuvent être caractérisés selon les critères d'analyse suivants :

- Masse critique : le potentiel bâti peut s'avérer important au regard du potentiel foncier disponible (4.000 m² sur le pôle Picon, 3.000 m² sur le pôle de la gare et un potentiel encore bien plus important sur le pôle Raimu suite aux démolitions des bâtiments P et K), sachant que sa transcription bâtie en immeuble de hauteur conséquente (R+5/6) peut être envisagée au regard de l'environnement du quartier, notamment sur le pôle Raimu à la topographie singulière très accidentée.

Néanmoins, il convient de relativiser cette orientation car si ce type d'immeuble est recherché, le choix se portera systématiquement sur une offre de centre-ville ou très proche. Sur un tel quartier, les acteurs ciblent essentiellement une demande pour des immeubles en R+1 à R+2 dans un environnement aéré et très dégagé.

A ce jour, l'offre est inexistante sur ce quartier. Le volume et la nature des projets devront à eux seuls constituer cette masse critique suffisante pour générer l'attractivité nécessaire auprès des acteurs économiques et offrir une bonne lisibilité du site à l'échelle des quartiers Nord.

Autre difficulté supplémentaire, sur la place marseillaise, il est convenu que le 14^{ème} arrondissement (hormis les quartiers du Canet et des Arnavaux) n'est quasiment pas référencé sur le marché tertiaire par les principales agences de promotion et de commercialisation du territoire. Ce marché très limité reste l'affaire de commercialisateurs locaux. Concernant le secteur St Barthélémy-Le Merlan, le référencement est inexistant et reste donc une adresse à créer. Il en est conclu qu'elle ne démarrera qu'avec une demande locale.

- Accessibilité : il est convenu que le site bénéficie d'une relative bonne localisation, mais inférieure à celle du pôle du Canet et des Arnavants, et d'une bonne accessibilité notamment depuis l'autoroute Nord (A7) via l'avenue Arnavon et demain la L2 malgré l'absence de bretelle au droit des sites qui constitue un handicap certain. L'accès par le chemin de Ste Marthe jusqu'au centre-ville et l'autoroute A7 au Sud et au Nord est considéré comme moins pratique compte tenu de la charge de trafic et des encombrements récurrents sur cet axe.
- Vie de quartier et environnement immédiat : de manière quasi unanime, cette partie des quartiers de Ste Marthe et Saint Barthélémy pose des problèmes récurrents dans la vie quotidienne par son très grand niveau de pauvreté (environnement et habitat très dégradés, niveau commercial de très faible qualité, saleté et dépôts sauvages, nuisances diverses, incivilités, dégradations, délits divers, voir même radicalisation ...) qui lui affuble

une mauvaise réputation. Pour certains, c'est un critère rédhibitoire qui n'offre aucune possibilité de développement pérenne, pour d'autres c'est une opportunité à saisir pour une programme qualitatif et accessible mais à certaines conditions (cf. ci-dessous).

- Sécurité : elle est évoquée comme un critère déterminant de la réussite d'une opération précisément sur ce quartier, notamment pour une offre de bureaux qui emploie généralement une part importante de public féminin :
 - En premier lieu, concernant la desserte du site avec des transports collectifs fiables et sécurisés notamment tôt le matin et en début de soirée. Le projet de LHNS et son cadencement peut répondre à ce critère. Il nécessite d'être opérationnel avant la commercialisation pour rendre crédible les opérations.
 - En second lieu, aux abords du site, sur l'espace public, et dans l'enceinte du site : la gestion de la sécurité aux abords du site est dépendante de l'intégration de l'opération dans son environnement. Un choix de fermeture totale du site, très sécurisé au niveau des accès offre un certains confort aux usagers mais ne favorise pas l'intégration du fonctionnement du site dans son environnement local; une fracture entre population résidente et salariés peut s'opérer. Un choix d'ouverture et de perméabilité du site avec le quartier favorise l'appartenance du site au quartier mais demande inévitablement une panoplie complète de système de surveillance.
 - ↳ Des exemples de malveillance sont évoqués sur le site Euroméditerranée au cœur du quartier d'affaires conduisant en dernière extrémité des entreprises à mettre en place des navettes privées entre le lieu de travail des salariés et les parkings ou les stations de métro les plus proches. Il paraît peu envisageable que la typologie d'entrepreneurs ciblés s'acquitte de tels dispositifs relativement onéreux à moins qu'ils ne relève de la puissance publique.
 - ↳ A contrario, certaines opérations ont su concilier l'ouverture des sites et leur visibilité dans des environnements fragiles comme les opérations Station Alexandre, La Palmeraie du Canet situées en mitoyenneté du groupe La Marine Bleue mais entre les deux avec de fortes ruptures urbaines. Sur ce dernier point, ce n'est pas le cas sur Picon Busserine où les programmes feront partie intégrante du fonctionnement urbain local et seront au cœur du quartier.

Il est tout de même admis que l'équilibre est précaire entre sécurité et ouverture, et demande une attention régulière de la part des gestionnaires de site. Globalement, la situation est considérée comme défavorable sur ce secteur du quartier Saint Barthélémy malgré la mitoyenneté du futur boulevard urbain Salvador Allende.

- Stationnement : il est considéré comme l'une des clés de l'attractivité dans des opérations de bureau à moins qu'il s'agisse d'une implantation en hyper-centre entièrement desservie par des transports collectifs performants. Dans le cas de Picon Busserine, le stationnement privatif sécurisé en quantité suffisante est évoqué comme une obligation, plutôt gratuit au regard des caractéristiques défavorables du quartier, et en dernier recours payant comme cela est pratiqué dans certaines opérations (mais dont le succès est au rendez-vous). Il est un maillon incontournable dans la chaîne de l'accessibilité et une garantie de sécurité supplémentaire.

- Ouverture et connexion au quartier : ce thème abordé sous le prisme de la sécurité est également considéré comme stratégique dans le cadre de l'implantation de services dédiés aux usagers du site. La seule fréquentation par ces derniers n'offre pas le plus souvent une clientèle suffisante pour rendre pérenne ces activités. L'ouverture à l'environnement est donc une nécessité pour la dynamique commerciale du site. Les avis sont très partagés sur le quartier Picon-Busserine et son caractère mono-fonctionnel très dégradé socio-économiquement, compte tenu de la présence active du pôle Picon déjà très bien implanté et de l'omniprésence du Centre Urbain du Merlan qui interrogent sur un éventuel potentiel de services sur les pôles de la gare et Raimu. Sur d'autres secteurs davantage assimilés à des quartiers de ville (Les Crottes, La Cabucelle, Le Canet, Saint Louis), des rez-de-chaussée commerciaux pourraient répondre en partie aux problèmes de vie de quartier et de sécurité ; dans un ensemble d'habitat social de cette envergure, les acteurs sont dubitatifs.

Enfin, la situation actuelle, à court et moyen terme du marché de l'immobilier tertiaire et notamment de bureaux qui est dressée par les acteurs, ne semble pas garantir la pérennité d'un projet d'immobilier de bureaux en l'état sur le site. En effet, compte tenu d'un marché de l'emploi toujours atone et d'une hausse continue de l'offre immédiatement disponible (à 1 an) représentant à ce jour 2 ans de commercialisation auxquels s'ajoutent les handicaps soulevés par les acteurs interrogés, il est convenu de rester prudent.

Certains d'entre eux estiment même qu'il y a une surabondance de bureaux qui ne risque pas de désenfler avec l'arrivée massive de m² au sein de l'extension d'Euroméditerranée, et, localement, avec les dispositions plus restrictives de la ZFU. Il est convenu de garder à l'esprit que le secteur St Barthélémy-Le Merlan ne bénéficie d'aucun référencement pour l'offre tertiaire de bureau et de locaux d'activités, et reste donc une adresse à créer ; celle-ci ne démarrera donc qu'avec une demande locale.

A ce niveau, dans les projets des acteurs commerciaux implantés sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe » (cf. chapitre suivant), il est à noter que l'un d'entre eux dans le cadre d'une réalisation pure à court terme d'environ 1.000 m², à côté de l'immeuble Amphora, en plus des locaux commerciaux de rez-de-chaussée, va créer environ 400 à 500 m² en R+1 et R+2 avec parking destinés à de l'activité tertiaire. La cible d'entrepreneurs visée sont des TPE locales de type agence d'assurance, expertise comptable ou encore cabinet d'ingénierie potentiellement intéressés.

A l'inverse, le marché des locaux d'activités enregistre un niveau d'offre qui semble sous-dimensionnée face aux besoins. Certains opérateurs s'accordent à dire que la proximité du site des Arnavants et du MIN des Arnavaux constitue un atout pour le développement de cette offre y compris sur le quartier Picon Busserine si les conditions de desserte sont optimisées.

Il est enregistré une véritable appétence pour les locaux d'activités en milieu urbain dans le cadre des contraintes environnementales et de leurs coûts sur les transports entraînant une redistribution des fonctions logistiques en ville.

On notera que le transfert du chantier logistique du Canet vers Mourepiane vient se greffer comme un handicap supplémentaire avec la perte de potentiel d'activités induites autour du chantier et de services externalisés dédiés à la logistique que peut générer ce type d'activités.

3.5 A retenir

A RETENIR ► ENJEUX – QUESTIONNEMENTS

La conjoncture actuelle : contexte macro-économique

- △ Une conjoncture économique peu favorable (pas de reprise de l'emploi, hausse du chômage, faible indice de confiance ...) et une reprise qui se fait toujours attendre

Principales données du marché de l'immobilier tertiaire local

- △ Un marché surperformé par la dynamique Euroméditerranée et ZFU : développement du bureau en cours et à venir avec près de 600.000 m² d'activités attendus
- △ Un marché du bureau endogène générant une forte offre disponible de 2^{de} main
- △ Une offre de bureaux disponible croissante représentant environ 2 ans de commercialisation
- △ Des niveaux de loyers abordables, notamment en 2^{de} main (A noter des baisses de prix en 1 an)
- △ Un manque d'offre en locaux d'activités diversifiés
- △ Des facteurs clé d'implantation dont ne dispose pas/ou peu le périmètre d'étude malgré des réussites servant d'exemple

Données du marché immobilier tertiaire sur le secteur Nord et ZFU Nord Littoral et 14-15^e Sud

- △ Des exigences d'aménagement élevées : vers des standards de qualité favorable à l'image de l'offre mais ...
- △ Des exigences d'aménagement élevées : ... mais des coûts d'aménagement qui doivent pouvoir être absorbés par les niveaux de prix de vente (bureaux entre 1 400 et 1 800 € HT/m² et locaux d'activités entre 1 000 et 1 300 € HT/m²)/loyers (bureaux entre 100 et 130 € m²/an HT HC avec places de parking incluses et locaux d'activités entre 70 et 90 € m²/an HT HC avec places de parking incluses)
- △ ZFU : des réussites servant d'exemples (Station Alexandre, Palmeraie du Canet) ... mais peu d'opérations d'importance sur le Grand St Barthélémy (Amphora) ainsi que des déceptions sur des opérations pourtant très qualitatives (locaux mixtes Urban Park) et des exemples proches ayant rencontré des difficultés de commercialisation de locaux (Amétis)
- △ De nombreuses disponibilités sur le secteur Nord sur des opérations récentes et en cours de commercialisation
- △ Proximité de pôles logistiques importants (Arnavants/MIN) mais perte d'attractivité potentielle à terme pour des locaux d'activités et logistique suite au transfert du chantier logistique du Canet à Mourepiane (demande endogène uniquement et à condition)

A RETENIR ► ENJEUX – QUESTIONNEMENTS

Picon Busserine - le point de vue des acteurs de l'immobilier tertiaire

- △ Un marché peu visible et difficile à commercialiser par absence de référencement : adresse à créer difficile au regard de la conjoncture générale et du marché local peu favorables
- △ Un environnement local considéré comme difficile et défavorable à l'implantation d'activité

Pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon

- ↳ Une opération « ZFU » réalisée sur le site « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon (Amphora)
- ↳ Identification d'implantation de nombreux professionnels de santé « ZFU » à proximité (bd Jourdan, Bertrandon, chemin de Ste Marthe, ...)
- ↳ Un projet à court terme d'environ 400 à 500 m² de locaux tertiaire en R+1 et R+2 avec parking par l'un des commerçants en place sur le pôle

Pôle de la gare Picon

- ↳ RAS

Pôle Raimu

- ↳ un potentiel de construction important (foncier et hauteur possible)

Enjeux –questionnements

- △ Mettre en place une veille commerciale pour saisir les opportunités d'implantation au profil « L2 »
- △ Quelles stratégie définir et retenir pour une éventuelle réalisation tertiaire à terme ? Anticiper le PRU et les effets de la L2 ou attendre de voir ses résultats au risque de « perdre le marché » ?
- △ Comment positionner le périmètre d'étude comme une offre potentiellement « intéressante » à terme sur le marché des locaux d'activité ?

4 Analyse du fonctionnement commercial local

4.1 L'environnement commercial métropolitain

4.1.1 Le tissu commercial départemental

Le tissu commercial des Bouches-du-Rhône est maillé par la présence de 41 pôles commerciaux (1.084.000 m²) qui concentrent 41% de la surface de vente totale du département évaluée à 2.638.000 m².

Cette concentration commerciale de premier plan génère 18 milliards d'euros de chiffres d'affaires soit un résultat proche de la saturation en termes de potentiel de consommation et de dépenses commercialisables estimés à 19 milliards d'euros.

Selon les acteurs institutionnels spécialisés⁸, ce différentiel de 1 milliard d'euros correspondant à environ 200.000 m² de surfaces commerciales potentielles, est déjà fortement entamé par les dernières réalisations et les projets imminents qui vont effectivement rentrer sur le marché dans les mois à venir puisqu'ils totalisent 175.000 m² de surfaces commerciales effectives.

Les 25.000 m² restant risquent d'être allègrement consommés avant l'échéance 2030 au regard des projets et des intentions de développement qu'ont manifestés les professionnels du secteur. Cette situation a par ailleurs *gelé* des projets d'envergure sur le bassin marseillais comme au Nord Tivoli Parc sur la terrasse inférieure de Grand Littoral avec 23.000 m² de surface commerciale (10 moyennes surfaces, 35 boutiques et 20 restaurants et des équipements de loisirs), Bleu Capelette à l'Est (42.500 m² de surface totale accueillant 70 boutiques et restaurants ainsi qu'un multiplexe de 12 salles) et Key Biscane au Sud (9.000 m² de surface totale accueillant 9 moyennes surfaces dédiées à l'équipement de la personne, de la maison et la culture/loisirs).

⁸ Entretiens réalisés auprès de MAMP-Direction de l'économie- service Stratégie Prospective et développement des territoires, et de la Ville de Marseille – direction des Projets économiques (cf. paragraphe précédent entretiens réalisés).

4.1.2 Le tissu commercial marseillais

Dans ce contexte de tension, l'environnement commercial sur le bassin marseillais met en évidence trois pôles à rayonnement régional et trois pôles majeurs⁹ constituant pour certains des destinations importantes voire privilégiées pour les résidents des quartiers du périmètre d'étude :

Les trois pôles à rayonnement régional structurent l'armature marseillaise au centre et sur les entrées de ville, au Nord avec Grand Littoral dont le rayonnement impacte le périmètre d'étude, et à l'Est :

- Le centre-ville avec 3.500 cellules et plusieurs pôles d'attraction avec l'hypercentre St Ferréol (orientée mass-market), Rome (populaire) et Paradis-Grignan (moyen-haut de gamme), le Centre Bourse totalisant 39.300 m² comprenant le grand magasin Les Galeries Lafayette (14.000 m²) et une galerie marchande de 68 boutiques pour 7 millions de visiteurs par an, Noailles, Les Terrasses du Port, dernier entrant sur ce *marché* des pôles majeurs avec 61.000 m² et 190 boutiques dont un grand magasin Printemps de 6.000 m², un supermarché Monoprix de 2.500 m² et un Décathlon de 2.200 m², et enfin Les Voutes, Les Docks ...

Sa zone de chalandise estimée à 1,5 millions d'habitants impacte de manière secondaire le périmètre d'étude Picon Busserine au regard de la proximité des autres poids lourds du bassin marseillais.

- Le centre commercial Grand Littoral avec 78.000 m² comprenant un hypermarché Carrefour totalisant 16.300 m² (90^{ème} place en 2011 des 100 plus gros hypermarchés de France avec environ 129 millions d'euros) et une galerie marchande de 200 boutiques dont Primark (6.000 m²) et 15 moyennes surfaces avec une forte dominante en équipement de la personne pour 12 millions de visiteurs par an.

Sa zone de chalandise estimée à 940.000 habitants impacte par voie de conséquence assez fortement le bassin de vie du périmètre d'étude par sa proximité relative malgré des liaisons peu aisées entre ces deux bassins.

- Le centre commercial La Valentine avec trois pôles d'attraction, Centre Valentine avec un grand magasin sous enseigne Printemps et 95 boutiques, Valentine Grand Centre comprenant un hypermarché Casino totalisant 17.100 m² (au pied des 100 plus gros hypermarchés de France avec environ 125 millions d'euros), 2 moyennes surfaces et 65 boutiques, et Grand V avec des galeries marchandes complètes restructurées et requalifiées comprenant 10 moyennes surfaces et 30 boutiques, l'ensemble pour 78.500 m² et plus de 12 millions de visiteurs par an.

Sa zone de chalandise estimée à 1,1 d'habitants autour de la vallée de l'Huveaune n'impacte pas ou peu le bassin de vie du périmètre d'étude. Néanmoins, la liaison directe par la future autoroute A507 pourrait modifier les équilibres de chalandise actuels en faveur de ce pôle à l'Est du territoire.

Globalement ces pôles majeurs souffrent actuellement de ce poids de chalandise limité dont les aires ont tendance à se superposer et de l'évolution grandissante du e-commerce.

⁹ Définition issue du diagnostic et potentiel de développement Ville de Marseille – Document d'Aménagement Commercial MPM – PIVADIS –2013

Les pôles majeurs sont également au nombre de trois avec le Centre Urbain du Merlan mitoyen du périmètre d'étude, et les pôles Auchan Saint Loup à l'Est et le centre commercial Bonneveine au Sud de la commune.

Localisés en périphérie proche du tissu urbain, il structure les aires de chalandise des principaux bassins de vie au Nord, à l'Est et au Sud de la commune :

- Le centre commercial Carrefour Le Merlan avec plus de 20.000 m², comprenant un hypermarché et une galerie marchande entièrement restructurée et requalifiée pour plus de 5,5 millions de visiteurs par an, cristallise les comportements d'achats sur son aire d'attraction primaire. Sa zone de chalandise concise est estimée à 275.000 habitants, correspondant environ aux trois arrondissements Nord et à une partie du 3^{ème}, 4^{ème}, 12^{ème} et 16^{ème} arrondissements.
- ↳ La locomotive du centre repose sur l'hypermarché Carrefour qui après une dégringolade du chiffres d'affaires¹⁰ durant quelques années jusqu'en 2011, se retrouve à nouveau à quelques marches des 100 plus gros hypermarchés de France avec environ 120 millions d'euros pour 12.200 m². L'établissement a subi de nombreux conflits sociaux à répétition entre 2002 et 2010 avec des réminiscences ponctuelles jusqu'à ce jour (fermeture durant quelques jours en juin 2016) qui ont détérioré notablement son image. De plus la recrudescence des braquages et des incivilités dans un quartier dit difficile par une majeure partie de la clientèle des extérieurs ont encore accentué ce déficit.
- ↳ La galerie comprend 43 boutiques réparties selon les familles de produits suivantes avec une part non négligeable d'exploitants indépendants :

| Non spécialisé | Hygiène-santé-beauté | Equipement de la personne | Equipement de la maison | Culture-loisirs | Cafés-restauration |
|---|---|--|---|---|---|
| Bazar Zeeman (équipement de la personne mixte-enfant, équipement de la maison, culture-loisirs) | <u>Pharmacie</u> Pharmacie Assaf <u>Optique</u> Alain Afflelou Atol La Générale d'Optique <u>Parfumerie</u> Athénais Yves Rocher <u>Coiffure</u> Tout Pour La Coiffure Fabio Salsa <u>Esthétique-beauté</u> Body Minute <u>Centre Médical</u> | <u>Habillement</u> Alive Celio Eram Jem'K Navy Club Navy Club Women and Kids Okaïdi Marc Orian Pimkie TS Home <u>Maroquinerie</u> La Storia de Monika <u>Bijouterie-horlogerie</u> Histoire d'Or Montre Service | <u>Linge de maison-art de la table</u> As de la maison | <u>Fleuriste</u> Cœur de Fleurs <u>Tabac-presse-jeux</u> Presse PPLM <u>Jeux-jouets</u> Micromania Manège <u>Téléphonie-multimédia</u> Jem Photo-service | <u>Resto rapide</u> Quick La Briocherie Aux 3 délices Pasta Délice <u>Restaurant</u> Le Safari <u>Café salon de thé</u> La Rose de Tunis <u>Services</u> Cordonnier-clé-minute DABx2 3 boutiques occupées par les services Carrefour |

¹⁰ Classement 2013 (96^{ème} place en 2010)

La composition s'oriente essentiellement vers l'équipement de la personne (13 boutiques) et l'Hygiène-Santé-Beauté (10 cellules). Suivent les secteurs culture-loisirs et cafés-restauration (6 cellules chacun). Les autres cellules sont complétées par des services.

Il est à préciser que 11 cellules sont vacantes dont une moyenne surface anciennement occupées par l'enseigne C&A d'environ 1.000 m² soit un taux de vacance très élevé de 21%, le plus important au sein de l'offre Klépierre en France¹¹, gestionnaire de ce centre commercial. La direction régionale¹² confirme ces résultats par les difficultés de commercialisation actuelles essentiellement dues au peu d'intérêt que portent les grandes enseignes nationales sur ce centre, et n'exclut pas de diversifier ses cibles locatives (une activité tertiaire occupe déjà une cellule).

¹¹ Rapport financier, Klépierre, 2014

¹² Cf liste d'entretiens réalisés (entretien réalisés auprès du service de commercialisation)

4.2 L'environnement commercial sur le secteur Nord

4.2.1 Fonctionnement et équilibres commerciaux du secteur Nord

Les analyses de l'observatoire commercial de la Ville de Marseille¹³ sur les quartiers Nord de la commune, au droit de la ZFU 14-15^{ème} Sud, définissent une organisation territoriale complexe et dense de l'offre commerciale avec une logique d'axe à l'Ouest, route de Lyon (ex-RN7), et une démultiplication des micro-pôles de proximité au centre et à l'Est où se situe le périmètre d'étude. La représentation cartographique sur la carte suivante en est la meilleure illustration.

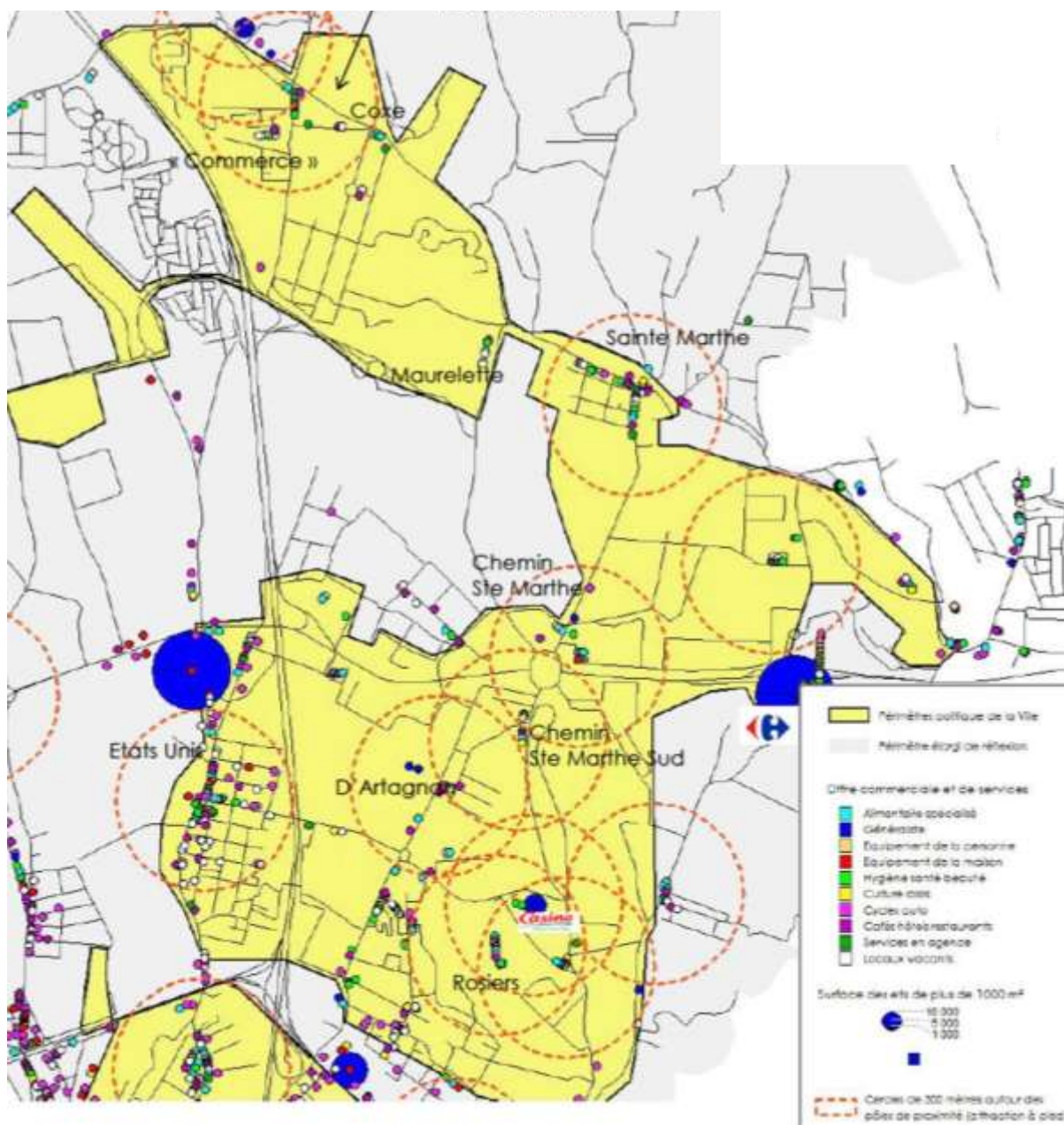
Cette offre enregistre un taux de vacance très important qui dépasse les 30% ayant fortement augmenté au cours des trois périodes d'analyses (moins de 25% en 1993, 27% en 2003 et environ 30% en 2012).

Cette dominante de micro-pôles traduit une large répartition de petites surfaces au sein duquel se situent le Centre Urbain du Merlan avec son hypermarché et sa galerie marchande (cf. analyse paragraphe précédent) ainsi qu'une grande surface spécialisée de bricolage Point P (12.000 m²) sur le quartier de Maison Blanche à proximité du boulevard Capitaine Gèze.

Ce chevauchement de micro-pôles de proximité sur le secteur centre et Est fragilise le fonctionnement des établissements, d'une part, par leur redondance de composition pour certains, et d'autre part, par la segmentation et la limitation des zones de chalandise.

Si certains sont voués à un équilibre structurel précaire, à un déclin inéluctable voir à une disparition, comme les micro-centres commerciaux des grands ensembles (Saint Barthélémy, Castellas, Maurelette, Marine Bleue, Les Rosiers), d'autres se maintiennent et profitent essentiellement de leur géo-localisation sur de axes de passages importants à l'image de certaines activités opportunistes qui s'implantent seules sur des axes de transit important (primeurs avenue Moretti au croisement Moretti/Gibbes, multiservices alimentaire au croisement avenue du marché National/ Queillau, ...).

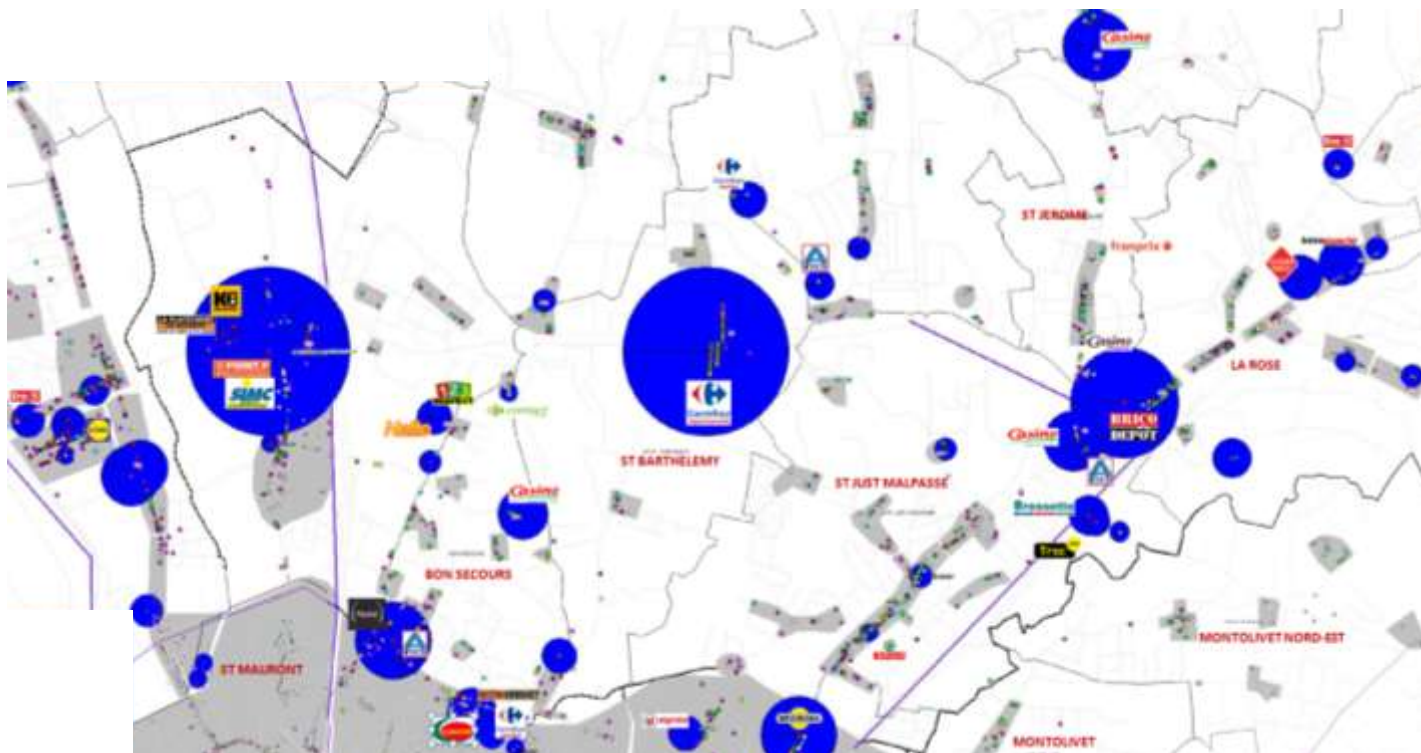
¹³ Monographie commerciale de la Ville de Marseille, Pivadis SM Conseil, 2013.



Source : Mission d'identification des freins aux implantations des activités économiques, Pivadis SM Conseil, 10/2013

Par famille d'activité, l'analyse met en évidence ce constat :

- En alimentaire, le secteur enregistre une diminution constante de l'offre au détriment de laquelle se substituent des enseignes de proximité de la grande distribution (U Contact, Contact Marché, Carrefour Market, Netto, Franprix, Casino Shop ainsi que des enseignes de hard-discount), l'ensemble sous la domination de l'offre de l'hypermarché Carrefour. Néanmoins, l'offre sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon se maintient plutôt bien (quatre cellules en activité actuellement).



Source : fond issu de la monographie commerciale de la Ville de Marseille, Pivadis SM Conseil, 2013 – EURECA 2016

- En hygiène-santé-beauté, le maillage du secteur est relativement complet notamment avec une forte présence d'officine de pharmacie compte tenu de la densité de population (numéris clausus), et de salons de coiffure et d'esthétique, activités la plus dynamique au niveau national en termes de salon par nombre d'habitants. Se maintiennent encore quelques opticiens sur les noyaux villageois de St Joseph et de Bon Secours-Les Rosiers à distance du Centre Urbain qui monopolise cette offre. Sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon, le rayonnement de la pharmacie éponyme et du centre médical ne sont plus à démontrer mais ils restent les deux seules activités de ce secteur présentes sur le pôle.
- En équipement de la personne, l'offre est absente du secteur, les derniers commerces ayant disparu entre 2007 et 2013 (Ste Marte, mail St Barthélémy). Seul subsiste, une offre sportswear sur le village St Joseph qui est rattachée à la famille culture-loisirs par son enseigne Sport 2000. L'offre est totalement concentrée sur le Centre Urbain du Merlan.
- En équipement de la maison, la situation est équivalente à la famille précédente avec une représentation unique sur le Centre Urbain du Merlan.

- En culture-loisirs, l'offre reste limitée ne répondant que partiellement aux besoins courants, notamment par une bonne représentation des tabac-presse-loterie, bien implantés sur le périmètre d'étude (Picon, Ansaldi, Ste Marthe) et des boutiques de téléphonie mobile et point-phone, néanmoins en difficulté avec un marché arrivé à maturité : fermetures sur le centre Picon, sur l'avenue Ansaldi ainsi que deux boutiques dans la galerie marchande du Centre Urbain. Les fleuristes sont également bien représentés y compris sur le périmètre d'étude (villages de Ste Marthe et du Merlan, pôle Marie-Magdeleine et Centre Urbain). Pour le reste, l'offre est quasiment absente (photographie, magasin de sport, salle de gym uniquement sur Saint Jérôme et cité SNCF, animalerie, salle de jeux, cinéma, informatique, jardinerie ...).
- En cafés-restaurants, le secteur est d'autant plus limité que le niveau qualitatif est faible, essentiellement orienté sur une offre en snacking/pizzeria, et parfois limité à un positionnement ethnique (kebab, ...). Encore une fois, l'offre la plus cohérente se situe sur le Centre Urbain du Merlan avec une diversité de l'offre (restauration traditionnelle, brasserie et restauration rapide sous enseigne Quick). Il est à noter que le pôle Picon bénéficie d'une enseigne Mac'Donalds à forte notoriété, dernière en activité après la fermeture du restaurant-crêperie sur le centre commercial Picon.
- En cycles auto, le secteur est relativement bien pourvu notamment en garage de réparations automobiles (villages de Ste Marthe et du Merlan, avenue Ansaldi), souvent des indépendants, et en stations-services (villages St Joseph et Saint Jérôme, avenue Ansaldi, Bon Secours).
- En activités de services en agence (banques, assurances, agences immobilières et de voyages, multiservices-cordonnerie, funéraire, ...), le secteur pâtit d'un maillage incomplet. On retrouve ce type d'activités sur les villages de Saint Joseph (banque), Ste Marthe (agences postale et immobilière), Le Merlan (banque, agences postale et immobilière, Saint Jérôme (agence immobilière, banque, ...), Bon Secours (agence postale). Le constat est que les services bancaires et d'assurances sont peu représentés sur ce secteur malgré leur très forte attractivité habituellement observée auprès des usagers.

Concernant le positionnement prix de l'offre, celle-ci est très faible en se positionnant essentiellement vers le bas de gamme, en corrélation avec les indices de niveau de vie présentés dans le chapitre précédent.

Cela se traduit par un niveau qualitatif très faible des cellules observées avec une structure très vieillissante qui nécessite des rénovations et des mises à niveau importantes pour remettre les cellules à leur optimum.

Ces éléments qualitatifs défavorables corrélés à une démultiplication de micro-pôles de proximité limitant leur attractivité intrinsèque induit une fragilité très importante qui conduit à des rotations élevées et à des fermetures inévitables que confirme le taux de vacance en vigueur.

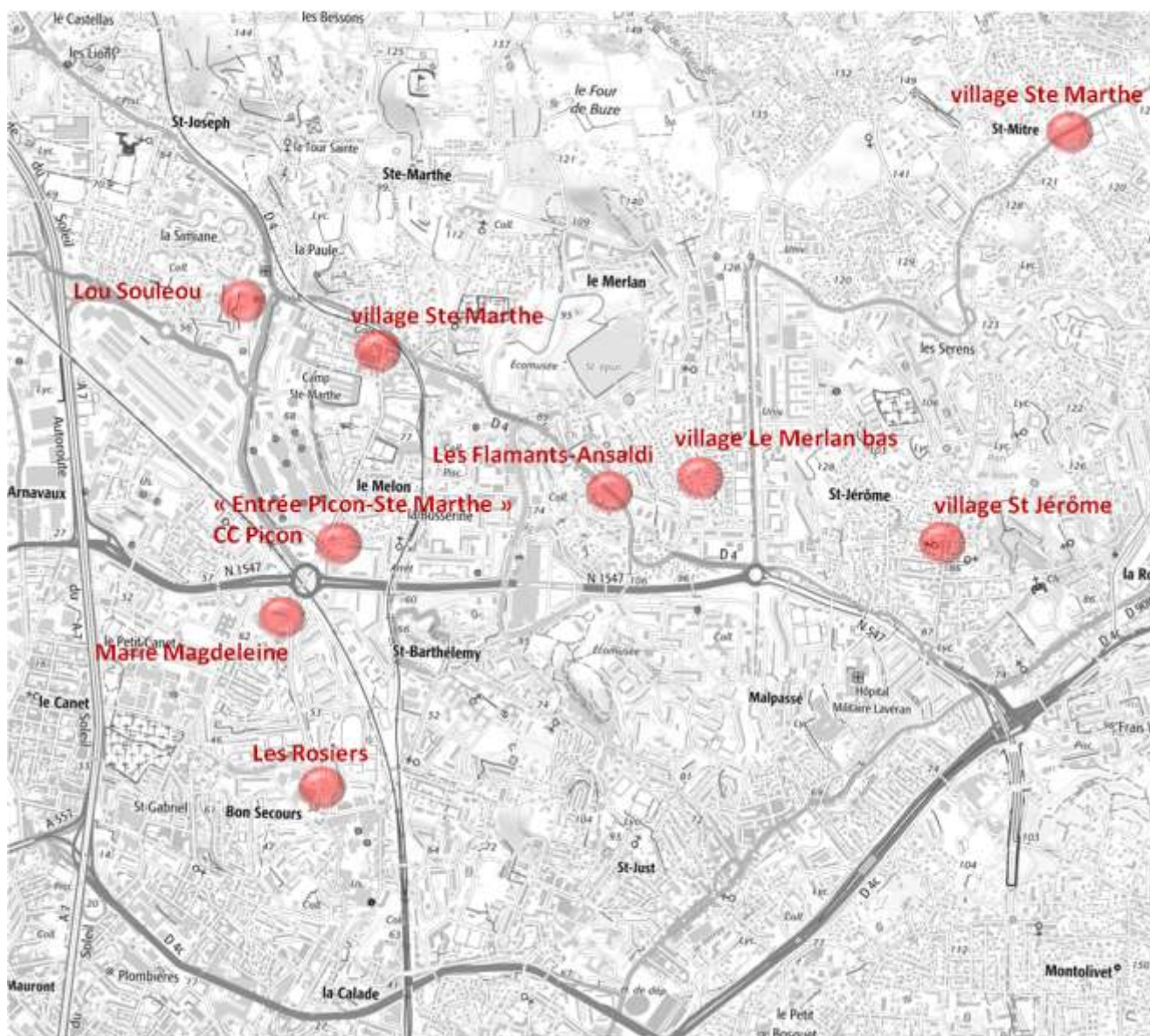
L'analyse du bureau d'études SM Conseil met en avant un niveau de *viabilité incertaine* à moyen terme très élevé de 68% contre un taux acceptable pour l'équilibre d'un territoire qui devrait évoluer autour de 35%, la moyenne nationale étant de 47%.

Globalement, l'offre située au centre et à l'Est de la ZFU 14-15^{ème} Sud est très peu qualitative, fragilisée et reste peu structurée avec une multitude de micro-pôles qui nuisent à la lisibilité et l'attractivité de l'offre de proximité. Au centre de ce territoire, rayonne la très forte emprise du Centre Urbain du Merlan et celles de quelques satellites en soft et hard discount très clairement identifiés par la chalandise locale.

4.2.2 Les principaux pôles et quartiers à vocation commerciale

Une approche ciblée de la composition commerciale des pôles du périmètre d'étude et ses abords rend compte de leur singularité dans le paysage commercial local et des éventuelles interactions ultérieures avec les sites à projet du périmètre d'étude.

Neuf pôles de proximité ont été analysés sur l'un des sites et autour des sites à projet du périmètre d'étude.



- Le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon bénéficie du croisement des principaux flux de transit du rond-point de Ste Marthe qui à terme seront en partie diminués par la création de l'A507, sans pour autant les supprimer loin delà (cf. chapitre précédent). Sa particularité est, depuis la démolition du bâtiment D, de fonctionner avec deux entités distinctes : le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe » et le pôle CC Picon distant de 50 m l'un de l'autre. Ce pôle dispose à ce jour d'une offre de proximité limitée.

Le premier rayonne essentiellement par sa visibilité depuis le chemin de Ste Marthe alors que le second héritier d'une situation marchande quasi autarcique au sein de l'ensemble Picon-Busserine, n'a pas encore tiré bénéfice de sa nouvelle attractivité.

En effet, les travaux et les aménagements en cours ont porté un sérieux ralentissement d'activité à l'ensemble. Le premier est suffisamment armé pour résister à ce désordre fonctionnel alors que le second s'est fortement fragilisé avec de nouvelles fermetures.

Sur le site « Entrée Picon-Ste Marthe », on recense une pharmacie dont l'attraction dépasse largement les limites du quartier, une épicerie multiservices (boulangerie/boucherie/supérette) disposant également d'une notoriété certaine sur son bassin de vie, un laboratoire d'analyse médicale à l'enseigne reconnue dans son milieu et un cabinet médical au sein de l'immeuble Amphora, et une enseigne de restauration rapide dynamique Mac Donalds. Tous ces exploitants ont des projets et des intentions d'extension nécessaires au développement de leur activité (cf. paragraphe suivant), hormis le Mac Donalds qui reste en phase d'attente jusqu'à la fin des travaux de couverture de la L2.

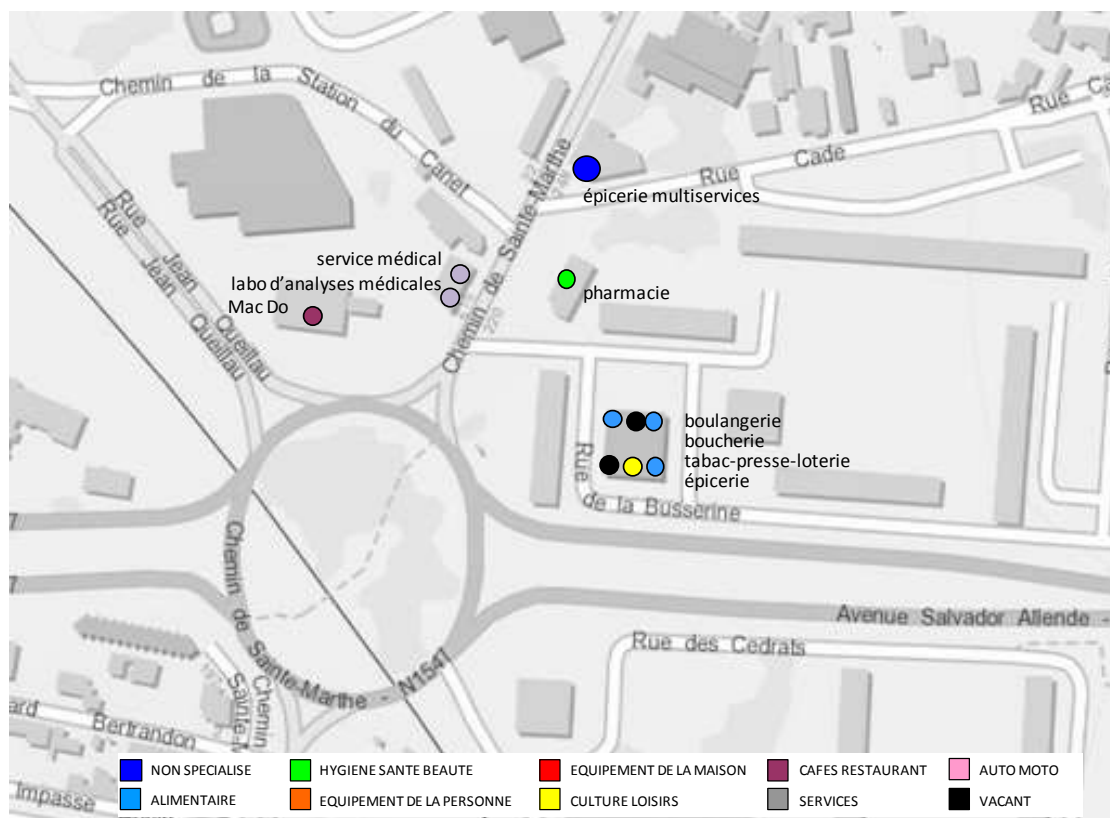


Sur le site CC Picon, subsistent une épicerie, une boulangerie, une boucherie qui souffrent d'un manque important de clientèle ayant entraîné par ailleurs la fermeture d'un restaurant (crêperie) et d'un taxi-phone. Seul le tabac-presse limite son déficit de clientèle par la nature même de son activité qui bénéficie d'une clientèle environnante très dépendante (tabac, presse quotidienne, loterie).



Globalement, la notion de pôle ou de centralité est difficilement identifiable sur ce site. La proximité du pôle Marie-Magdeleine au Sud du rond-point limite encore un peu plus sa lisibilité et laisse apparaître un ensemble commercial éclaté et déstructuré.

Néanmoins, l'offre s'est à peu près maintenue jusqu'à ce jour malgré l'impact préjudiciable des chantiers en cours. Le projet foncier dédié à une offre commerciale et de services dans le cadre du PRU devrait permettre de renforcer son statut passant ainsi d'une micro-polarité à un pôle de proximité, d'autant plus que certains commerçants et professionnels du site ont des projets de développement à cet égard (cf. paragraphe suivant).



- Le pôle Marie-Magdeleine, pendant du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon, au Sud du rond-point de Ste Marthe bénéficie de la même importance du trafic de transit.

Il dispose également d'une offre limitée mais bénéficie d'une locomotive représentée par l'enseigne de soft discount Contact Marché (ex Dia) du groupe Carrefour. Sont actifs un fleuriste, un caviste avec un point chaud de boulangerie, une boutique de téléphonie mobile, une pizzeria, une boucherie, et, légèrement déporté sur un autre pied d'immeuble, une alimentation de nuit, un snack/restauration rapide. Une seule cellule vacante est comptabilisée.

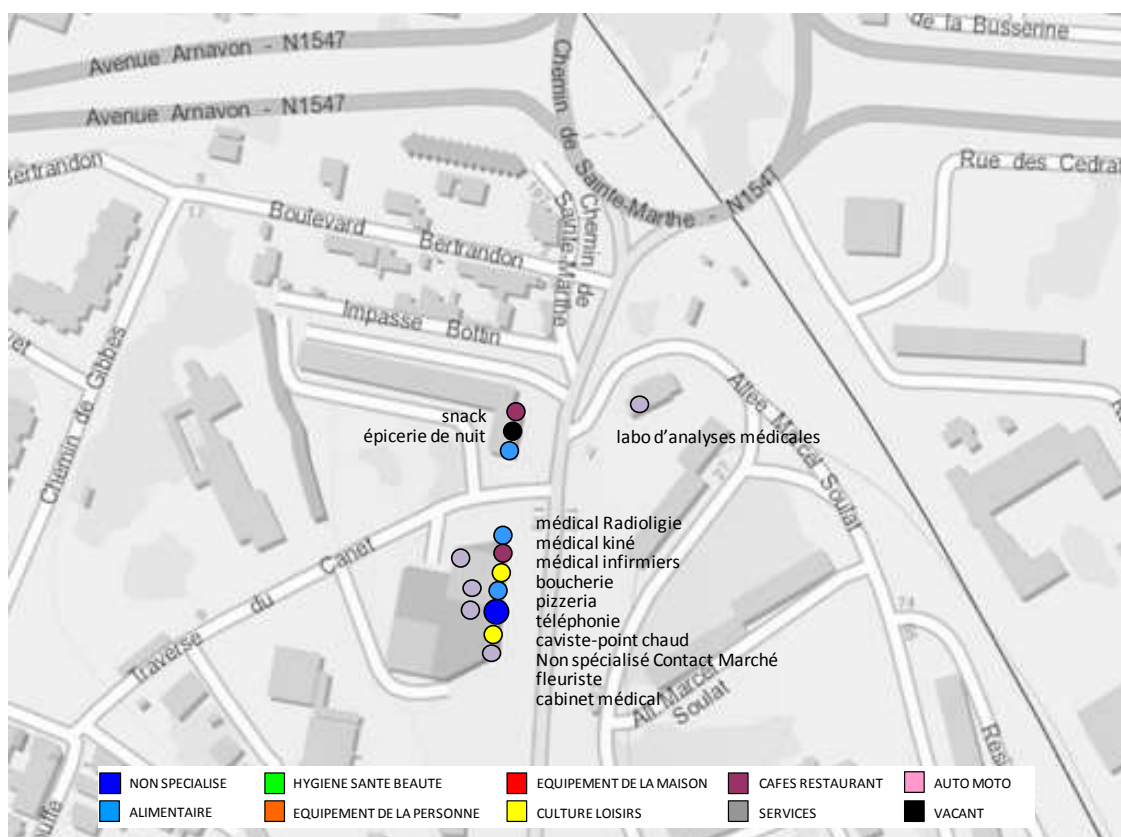
Le pôle dispose d'une offre de services médicaux complète avec un cabinet médical, un centre de kinésithérapie, un cabinet d'infirmiers, un centre de radiologie et, face à la résidence Marie-Magdeleine, un laboratoire d'analyses médicales.



Il est à noter que la rotation de l'offre est assez rapide sur ce site : une mercerie, un salon de coiffure et un magasin d'audiovisuel ont laissé place à une épicerie de nuit, un snack et une cellule vacante. La boucherie traditionnelle a laissé place à une boucherie hallal et l'enseigne Dia a laissé place, dans le cadre de la restructuration du groupe Carrefour, au récent concept Contact Marché positionné dans les quartiers à faible pouvoir d'achat.

Malgré, la présence des chantiers à proximité, la dynamique se maintient sur ce site avec la réalisation de travaux de mise en valeur récents (panneaux de signalétique verticale renouvelés, enseignes bandeau éclairés) et la nouvelle dynamique impulsée par l'enseigne Contact Marché.

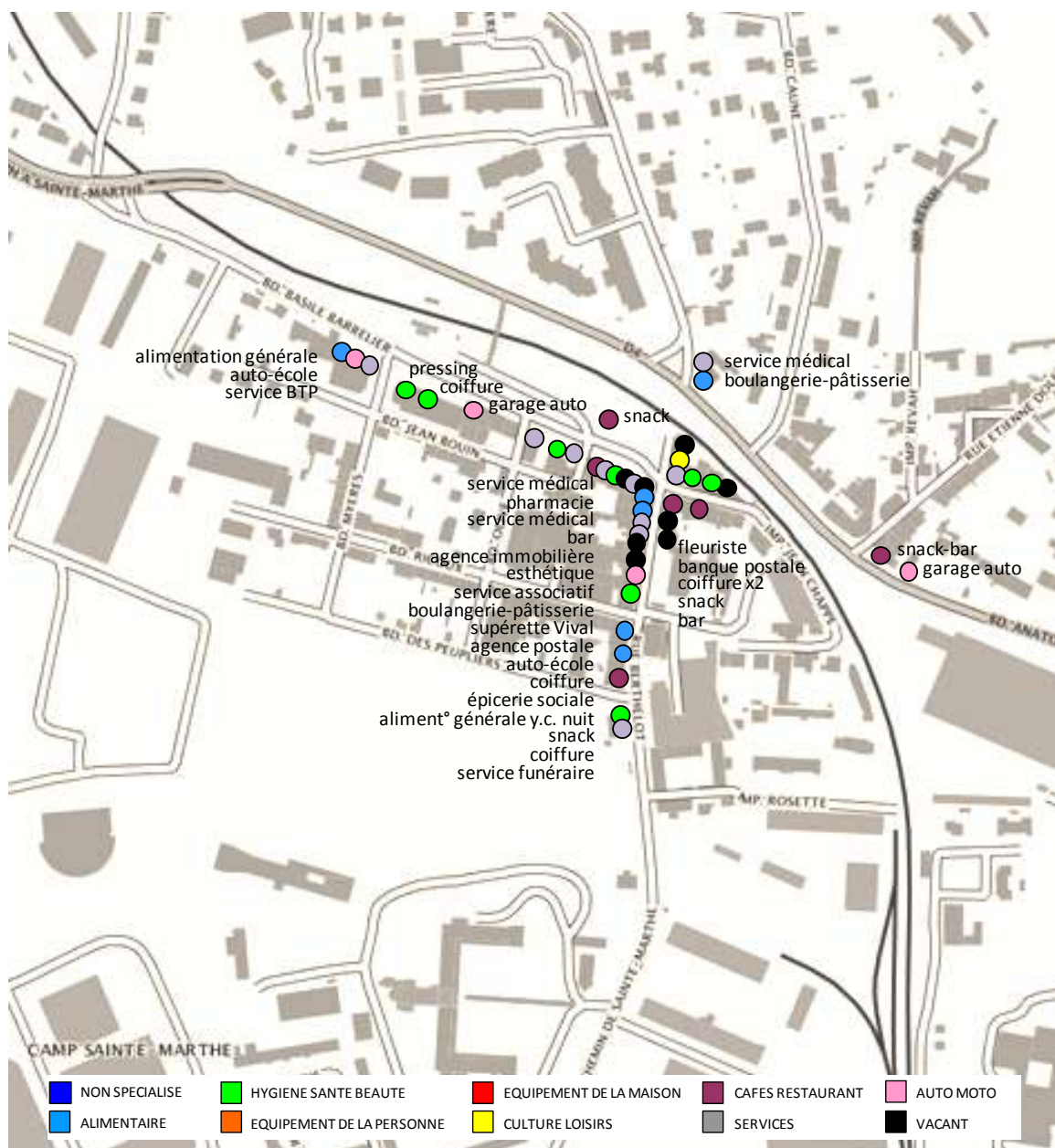
Ce pôle de proximité présente toutes les caractéristiques pour se maintenir dans d'assez bonnes conditions.



- Le village de Ste Marthe, à proximité du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon, bénéficie du chemin de Ste Marthe, axe de passage important reliant le Nord de la commune au centre-ville, et profite de la gare SNCF qui contribue à la dynamique générale du pôle.

Il dispose de l'essentiel d'une offre de proximité mais a vu ses dernières années de nombreuses fermetures en alimentaire notamment (boucherie-charcuterie, deux épiceries) et en équipement de la personne.

Les services médicaux sont nombreux notamment avec deux centres médicaux, prenant place essentiellement dans des locaux à vocation commerciale. Un service funéraire, un pressing et deux auto-écoles sont encore présents. Décentrée du village, une troisième auto-école est présente sur le boulevard Jourdan.



Le cœur de village, au droit de la place Durand, a bénéficié d'une requalification récente qui a sensiblement amélioré la qualité et le fonctionnement des espaces publics tout en conservant une offre de stationnement conséquente à la quelle s'ajoute celle de la gare dont les espaces publics ont été également entièrement requalifiés.



Globalement, le pôle de proximité du village de Ste Marthe bénéficie d'une bonne géo-localisation qui lui permet de capter un volume important de flux de transit. Son offre de proximité traduit encore une bonne attractivité locale avec une offre anormale qui se maintient (auto-école, pressing, coiffure, esthétique) et la présence d'une agence postale, malgré une fragilisation de son offre alimentaire.

Si les nombreux programmes immobiliers réalisés à proximité et à venir (ZAC des Hauts de Ste Marthe) lui offrent un potentiel plus important, il enregistre une fragilisation de son offre alimentaire que viennent compenser les services médicaux, nombreux à s'installer dans d'anciennes cellules commerciales éligibles au dispositif de la ZFU.

- Le pôle des Rosiers bénéficie d'une géo-localisation attractive au cœur du quartier Bon Secours, captant les flux de transit Nord-Sud sur le chemin de Ste Marthe et Est-Ouest sur l'avenue Moretti.

Il se structure autour de trois entités distinctes :

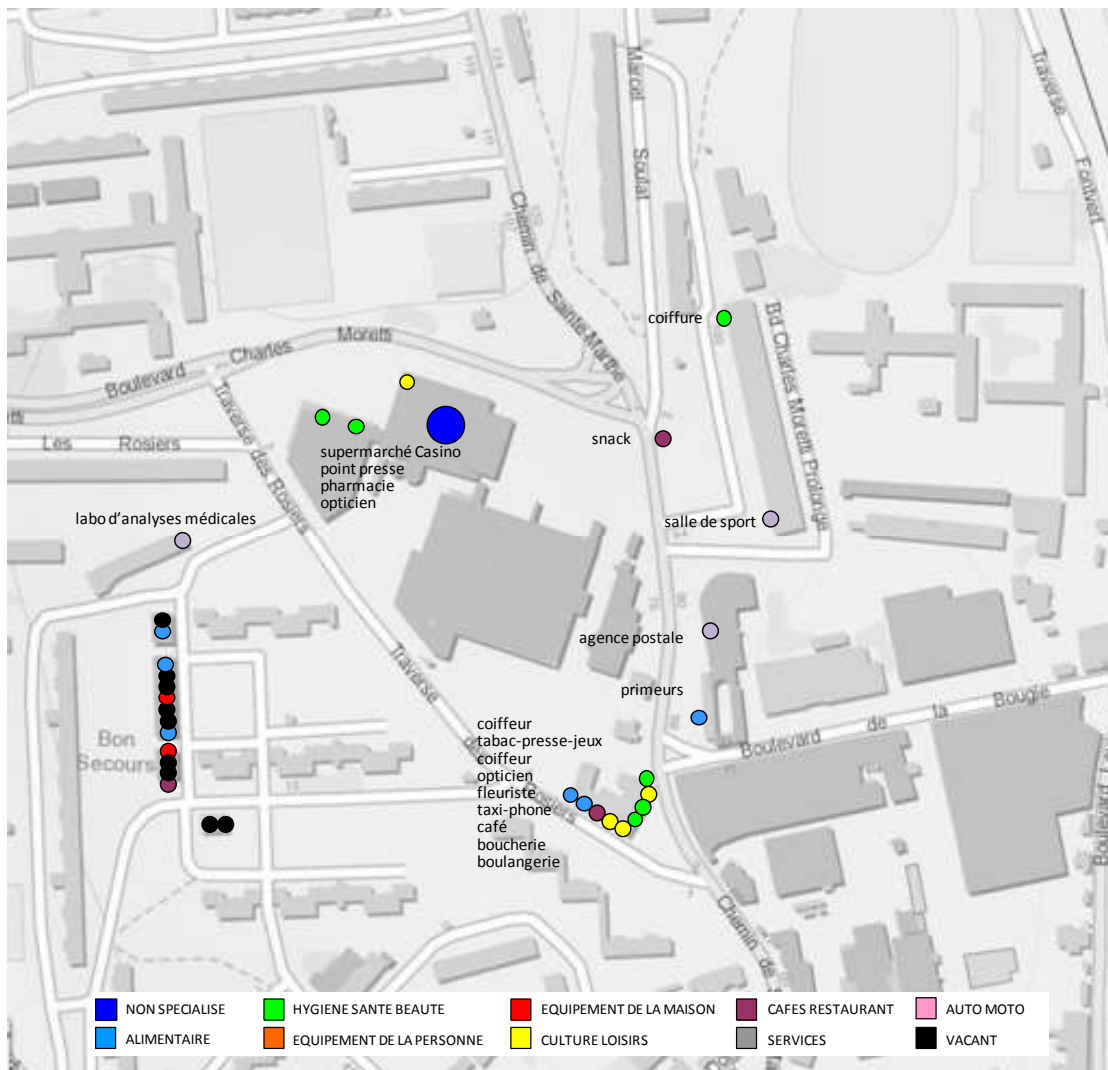
- La première accueille un supermarché Casino de 1.500 m², un opticien, une pharmacie et un point presse sur l'avenue Moretti.
- La deuxième est composée d'une micro-polarité d'une dizaine de cellules environs (boulangerie, boucherie, café, taxi-phone, fleuriste, deux salons de coiffure, opticien, primeurs et agence postale).
- Enfin la troisième se résume à quelques cellules visibles depuis le chemin de Ste Marthe côté cité SNCF (snack, salle de sport et salon de coiffure).

Autour du supermarché, il n'est à déplorer aucune cellule vacante.

Un autre pôle de proximité, décentré et isolé au sein de la cité des Rosiers, enregistre des difficultés pour maintenir une offre active avec plus de 50% de locaux vacants. Seule son offre en services médicaux lui permet de maintenir une petite attractivité.



Bien implanté autour du supermarché qui génère une attractivité conséquente sur son environnement, ce pôle légèrement déséquilibré dans son organisation spatiale Progressivement, maintient son activité et se positionne comme un pôle relais à l'échelle du quartier. A contrario, le micro-pôle de la cite des Rosiers reste soumis à un avenir incertain.



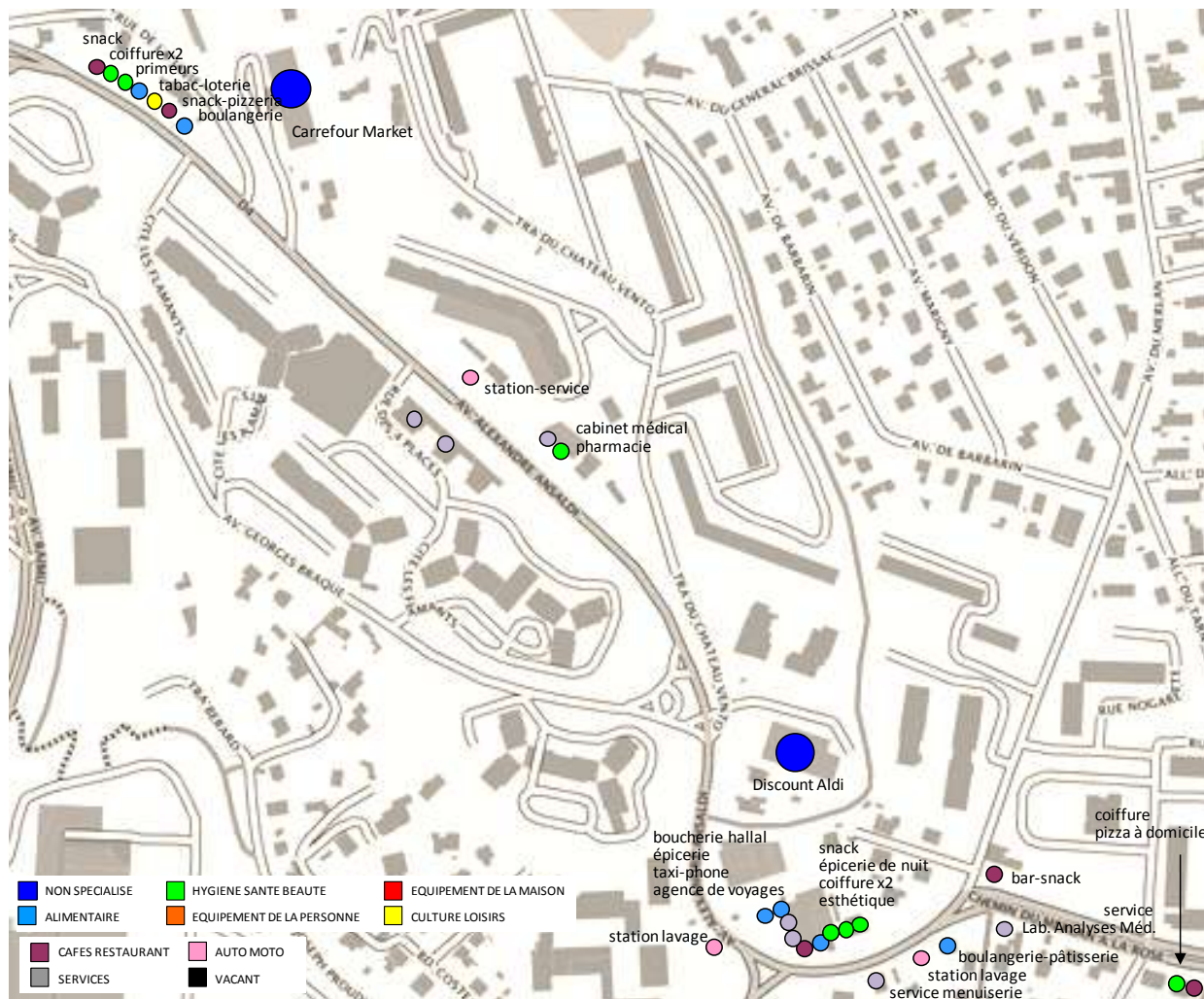
- Le pôle des Flamants-Ansaldi s'étire le long de l'avenue éponyme sur laquelle sont implantées deux enseignes attractives à l'échelle du bassin de vie : un discounteur Aldi et un supermarché Carrefour Market.

Il bénéficie d'une station-service, d'une pharmacie, de deux pôles médicaux et, aux extrémités de cette section de l'avenue, de deux petits regroupement commerciaux, l'un au Nord dans un ensemble bâti agrandi et requalifié comprenant sept cellules (primeurs, boulangerie, 2 salons de coiffure, 2 snacks), et l'autre au Sud, étiré le long de l'avenue jusqu'au chemin du Merlan à La Rose, regroupant un petit pôle d'une quinzaine de cellules avec comme particularité une épicerie de nuit, une agence de voyages, deux stations de lavage, ainsi qu'un laboratoire d'analyses médicales, trois salons de coiffure et un salon d'esthétique.

Depuis peu, l'offre semble se structurer sur l'axe autour du pôle d'activités des Flamants avec l'implantation d'une pharmacie et de cabinets médicaux et la création d'une Maison des Solidarités du Conseil départemental.



Il est à noter que l'offre commerciale de proximité implantée dans le tripode des Flamants n'est plus active dans le cadre du programme de rénovation urbaine.

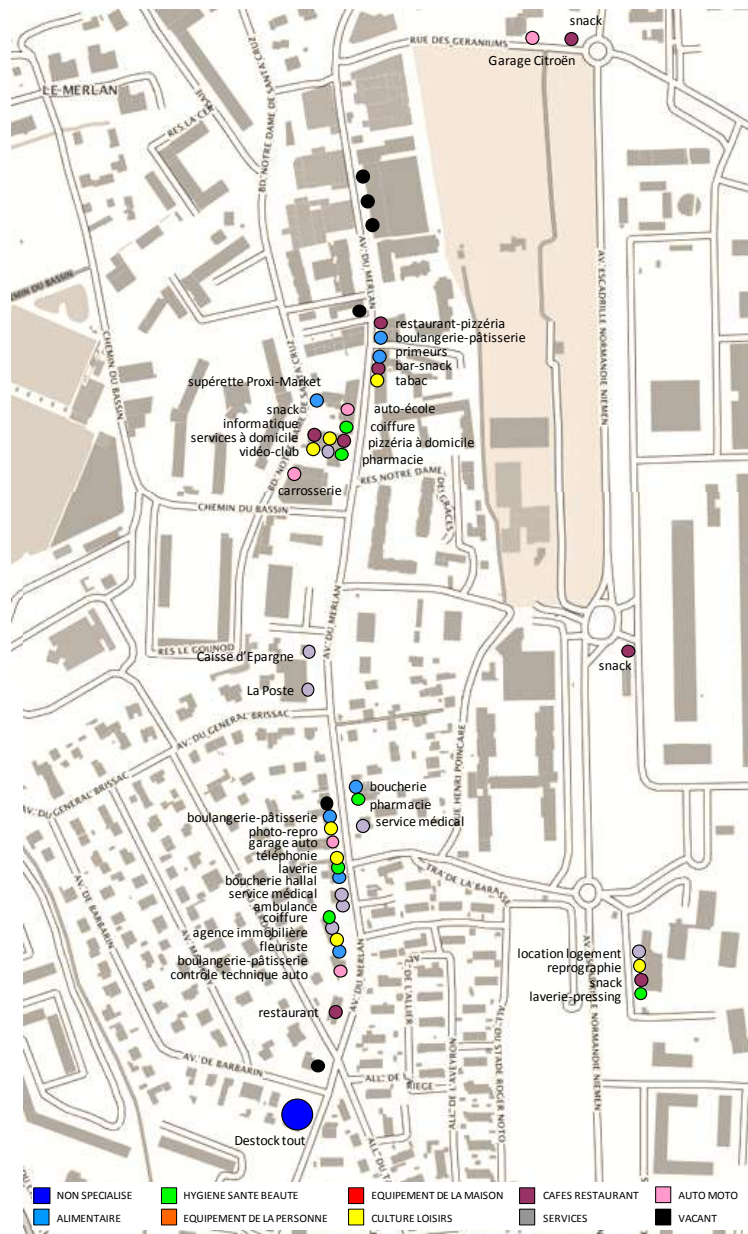


Progressivement, les implantations successives le long de l'avenue Ansaldo autour des deux enseignes de la grande distribution sont en voie de faire évoluer ce site de plusieurs pôles de proximité et micro-pôles à un statut de pôle relais à l'attractivité élargie à l'ensemble du quartier et ses environs.

L'absence de vacance, pourtant très élevée sur les 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements, et les dernières réalisations autour de la pharmacie et du Carrefour Market le confirment.

- Sur le village Le Merlan bas et haut, pôle plus éloigné du périmètre d'étude, on compte l'essentiel des commerces et services de proximité, notamment en alimentaire, en HSB (malgré la présence de seulement 2 coiffeurs) et cafés-restaurants. Sont absents les secteurs équipement de la personne et de la maison ainsi qu'en culture-loisirs, les librairies-presse (un seul tabac est présent sur le Merlan haut). Peu de services sont présents, essentiellement des services médicaux sur la partie basse et deux agences bancaires entre les deux centralités dont une agence postale. Il est à noter la présence d'une boutique de déstockage d'environ 250 à 300 m² très attractive auprès de la population locale, située au bas du village.

Du côté du pôle universitaire, sont présents quelques activités essentiellement tournées vers la population étudiante notamment de restauration rapide (3), de laverie-pressing (1), de reprographie-photocopie (1) et de services immobiliers pour étudiants (1).



Globalement, le pôle du village du Merlan qui répond aux besoins de la population du quartier et des hauteurs (Hauts de Ste Marthe, La Batarelle) est fortement concurrencé par la proximité du Centre Urbain du Merlan et des moyennes surfaces du pôle Ansaldi.

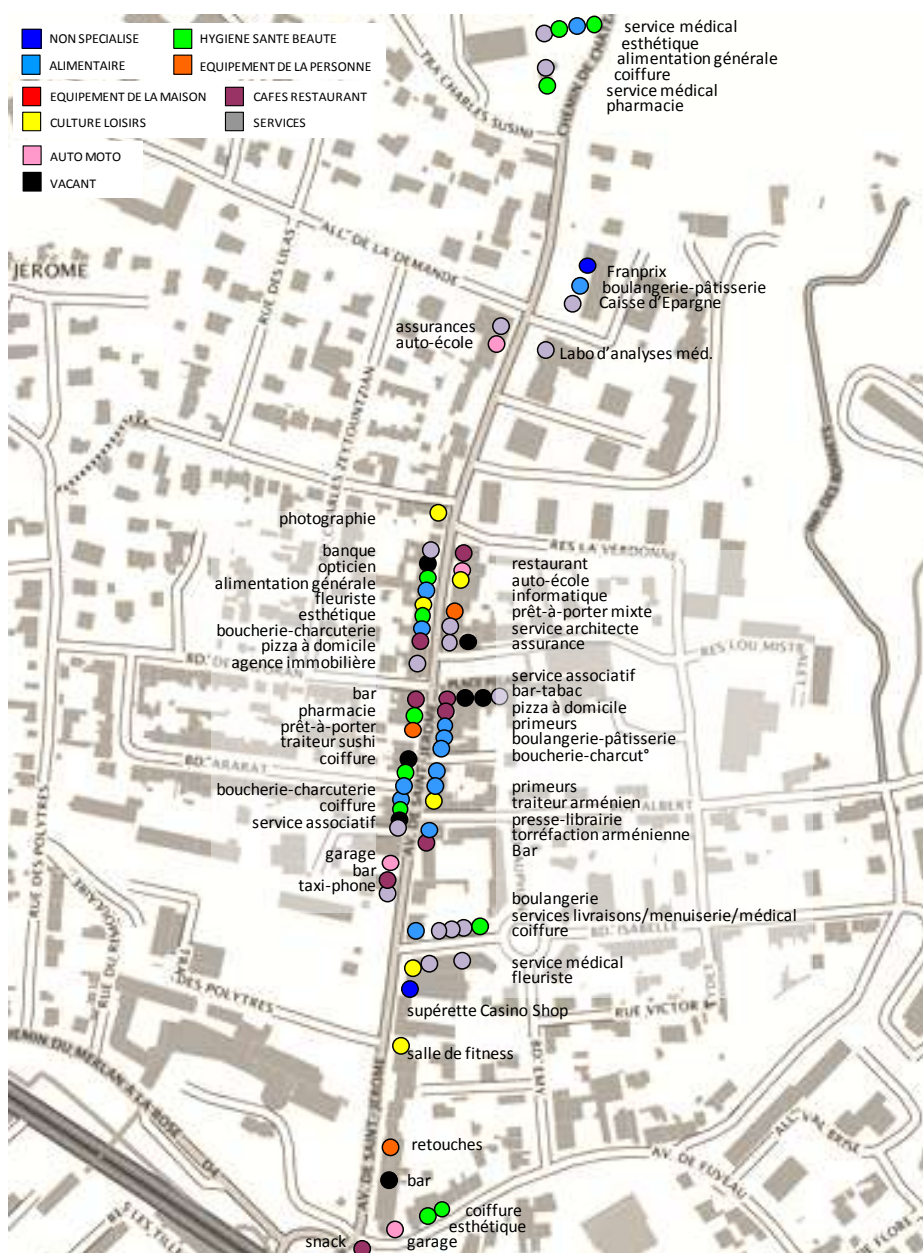
A ce titre, l'offre locale est relativement limitée par rapport aux besoins locaux voir sous-représentée sur certaines familles d'activité, notamment en boucherie, coiffure et banque. Peu d'évolutions sont possibles.



- Le village de St Jérôme, pôle assez éloigné mais le plus dense parmi la sélection, dispose d'une offre complète notamment en alimentaire avec deux supérettes (Franprix et Casino Shop), deux alimentations générales, deux boulangeries, trois boucheries-charcuteries, deux primeurs et quelques spécificités (traiteur, torréfaction).

L'offre en HSB est complète malgré l'absence de parfumerie/produit de beauté, dont on rappelle l'offre à proximité du centre commercial Le Merlan.

Il est l'un des rares pôles comprenant une activité en équipement de la personne (deux prêt-à-porter, -mixte et féminin-, et une retouche). On y trouve une offre assez diversifiée en culture-loisirs avec une librairie-presse, un tabac-loterie, un photographe, deux magasins d'informatique et deux fleuristes. Dans le secteur cycles-autos, il est à noter la présence de deux auto-écoles. Les services médicaux sont également bien représentés.



La situation du pôle au barycentre de trois offres majeures de la grande distribution, Carrefour Le Merlan, Géant Casino Croix Rouge et Géant Casino Saint Mitre, relativement éloignées, permet de pérenniser une bonne densité commerciale avec une représentation cohérente de l'ensemble des secteurs d'activités.

Malgré cette concurrence, un taux de vacance non négligeable de 12% environ et un nombre important de cellules occupées par des activités de services, la supérette Petit Casino, situé en bas de l'avenue, a muté en Casino Shop, concept beaucoup plus attractif, alors qu'en haut de l'avenue, l'agence Pôle Emploi a dernièrement laissé la place à une supérette Franprix.

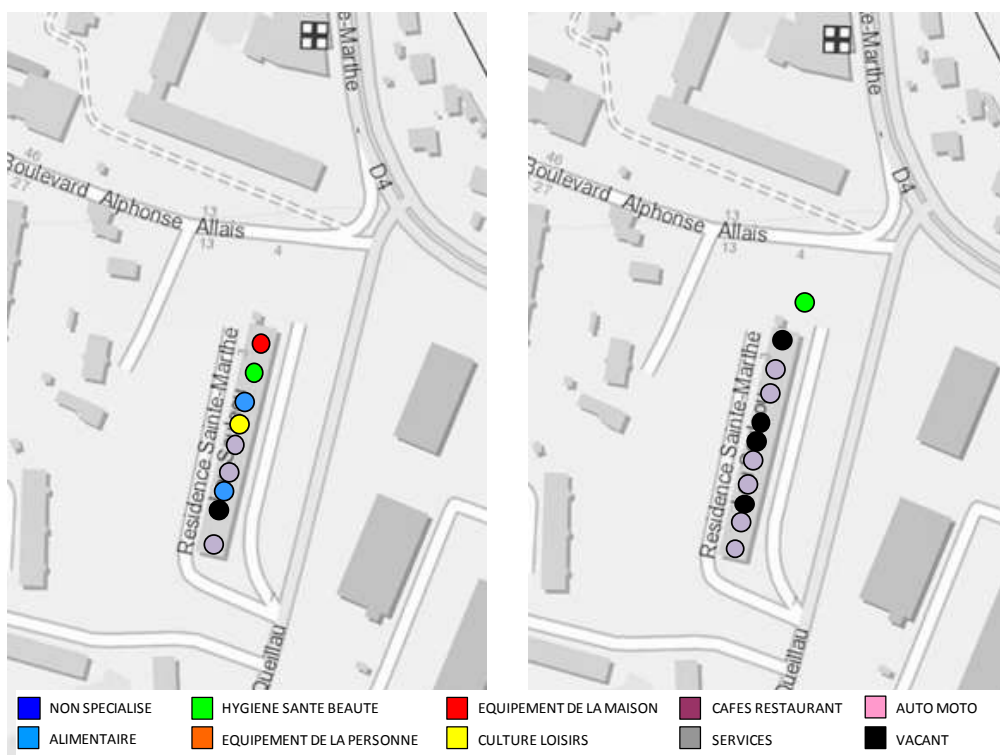
Ce renfort ultime (pas d'offre non spécialisée supplémentaire acceptable) contribue à l'attractivité et à la dynamique globale du pôle en répondant plus largement aux besoins locaux de son bassin de vie, sans déstructurer son offre de proximité.



- Le pôle Queillau-Lou Souleou, localisé au sein du périmètre de la ZFU, est analysé dans ce rapport car il constitue un cas atypique par la mutation qu'il a subit en quelques années.

Cette micro-polarité de moins d'une dizaine de cellules, composée auparavant d'une offre de proximité comprenant un service associatif, une boulangerie, deux cabinets médicaux un vidéo-club, une épicerie, une pharmacie, une boutique de location en matériel de photocopie, se compose actuellement exclusivement de services médicaux avec une pharmacie déplacée à l'extérieur de la résidence au droit du boulevard de la Forge.

Ainsi on compte un cabinet d'infirmières, un centre médical diversifié (médecins, kiné, dentiste, infirmières), un centre de kiné, un carré médical de spécialistes (endocrinologue, gynécologue, rhumatologue), un cabinet paramédical d'orthopédie-kiné.



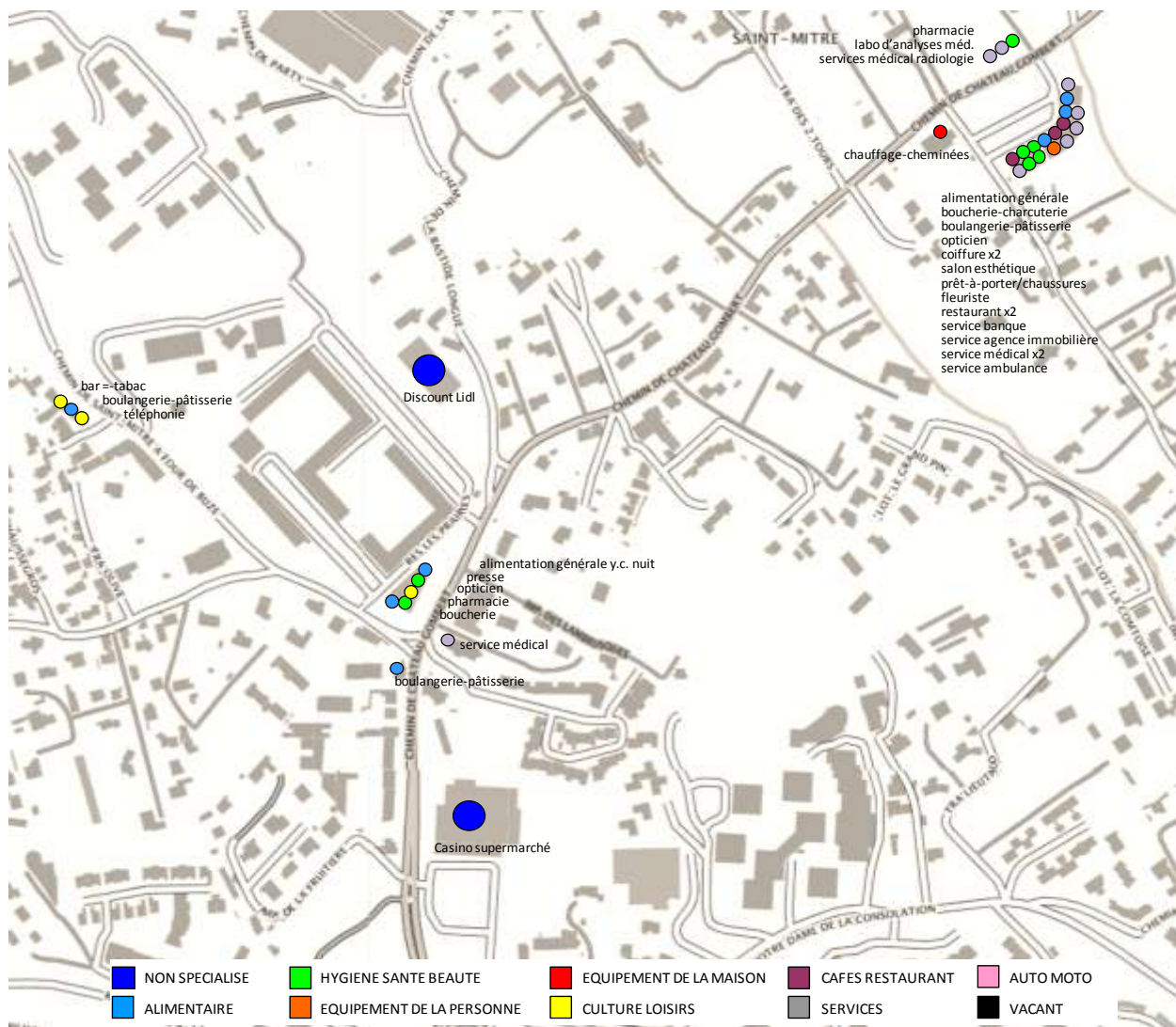
juin 2014



mai 2015

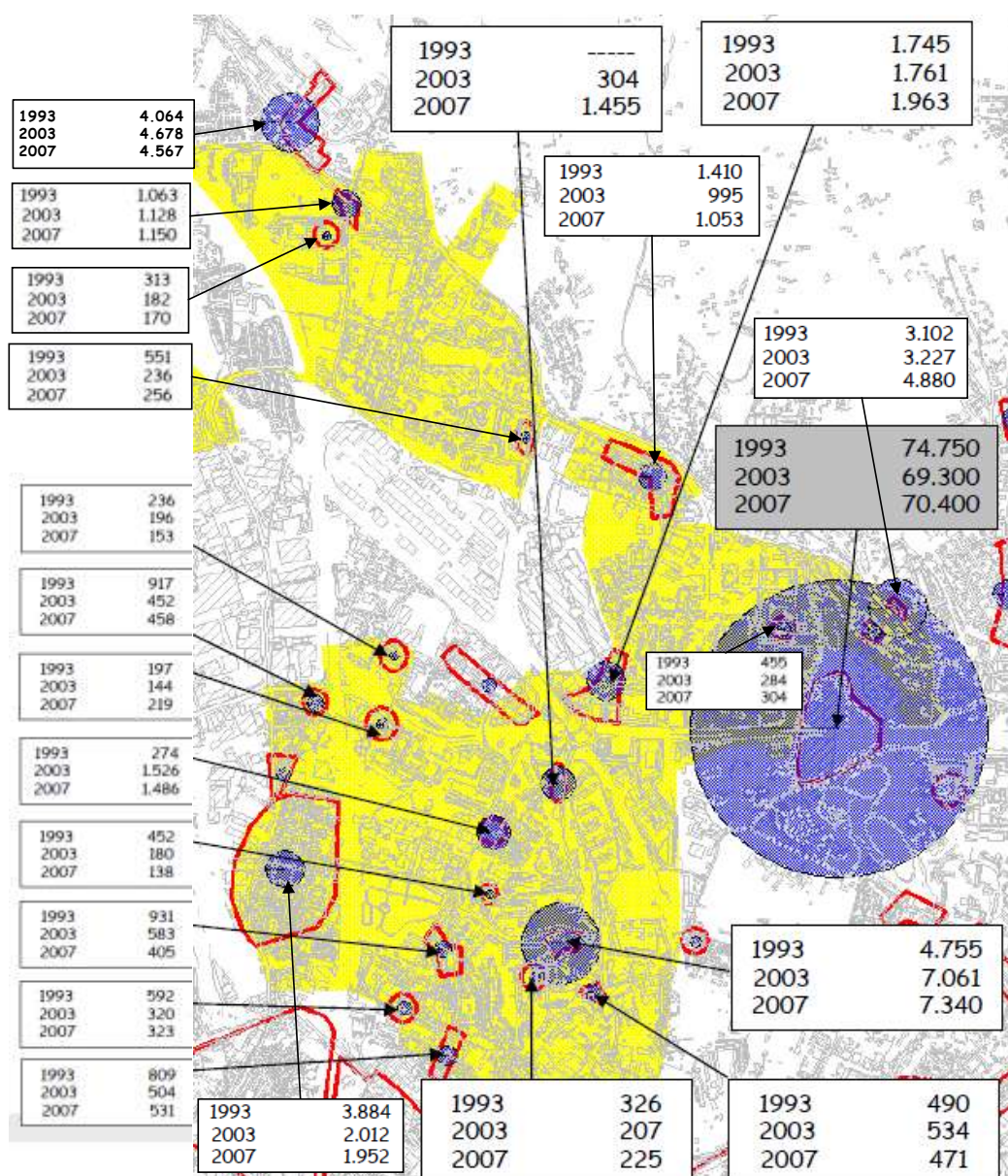
- Le pôle de proximité de Saint Mitre est analysé dans ce rapport car, à l'opposé de celui de Lou Souleou, son développement et son positionnement ont permis un bon équilibre entre activités de proximité et de services, sans être déstabilisés au profit des secondes par les incitations du dispositif ZFU non actif sur ce territoire.

Sa cohérence et sa diversité constituent ses principaux éléments d'attractivité permettant de maintenir un bon niveau qualitatif sur une vingtaine de cellules, malgré la présence à proximité du Géant Casino Saint Mitre (2.500 m²) et d'un hard-discount Lidl.



En synthèse, cette offre commerciale multi-pôles d'environ 500 cellules, structurée autour de nombreux micro-pôles de proximité répondant de manière limitée aux besoins locaux, est fragilisée par un fort taux de vacance, autour de 30%, qui induit des manques récurrents dans certains postes et secteurs d'activités de proximité (alimentaire, équipement de la personne et de la maison, culture-loisirs et services).

Ces caractéristiques auxquelles s'ajoutent un positionnement bas de gamme, une absence d'enseignes nationales, des cellules aux niveaux qualitatifs faibles, limitent l'attractivité d'ensemble où quasiment seuls les pôles accueillant des grandes et moyennes surfaces non spécialisées se démarquent (pôles-relais Les Flamants-Ansaldi, Les Rosiers, Casino-Castellas), en dehors des centralités villageoises du Merlan, de Saint Joseph et de Saint Jérôme.



Source : Diagnostic commercial ZFU de Marseille, Pivadis SM Conseil, 06/2007

4.2.3 Les perspectives et les enjeux attenants du pôle commercial Picon Busserine et des zones de projets

Dans ce contexte, le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon et les zones à projets au sein du périmètre d'étude, se situent à la croisée des chemins au regard des éléments de fonctionnement urbain actuels et futurs et des enjeux économiques locaux que met en exergue l'analyse précédente.

Sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon

L'environnement immédiat du pôle va complètement muter. Après la couverture de l'A507 et la création d'un boulevard urbain requalifié accueillant la LHNS B4 avec un arrêt au droit du pôle commercial et des axes de dessertes transversaux, celui-ci bénéficiera d'une lisibilité et d'une attractivité fortement améliorées.

D'autant plus que la démolition du bâtiment D ouvre de nouvelles perspectives avec la possibilité d'un pôle commercial unifié regroupant le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe » et le centre commercial Picon. L'exploitation d'un potentiel commercial de 3.000 m² proposé dans les analyses urbaines du GIP-MRU offre une multitude de choix de développement qu'il convient néanmoins de confronter à la réalité économique et urbaine.

Le contexte commercial local n'incite pas à la création de surfaces supplémentaires uniquement dans l'optique de créer le centre commercial de proximité idéal mais d'œuvrer à la complémentarité de l'offre afin de répondre correctement à la dynamique et aux besoins locaux.

Il convient d'être mesurer dans les équilibres de composition commerciale et de services, à l'opposé de ce qu'il a été constaté, par exemple, sur le pôle Queillau-Lou Souleou qui a complètement muté vers une offre de services médicaux.

Il convient de l'être également dans le volume des surfaces de vente créées afin de ne pas déstabiliser l'offre environnante. A ce titre, l'analyse du bureau d'études SM Conseil¹⁴ éclaire ce principe de précaution. Elle précise qu'en présence d'un marché théorique important (forte densité de population autour du pôle malgré un faible pouvoir d'achat), il est dommageable d'observer un éclatement de l'offre dans ce secteur stratégique représentée par trois pôles : « Entrée Picon-Ste Marthe », CC Picon et Marie-Magdeleine.

Un axe de travail structurant est d'améliorer à moyen et long terme la visibilité et la complémentarité de cette centralité et d'éviter les concurrences entre sites.

L'analyse urbaine plaide pour un projet volontariste où le potentiel de fréquentation restera important après l'ouverture de l'A507 (transit important, LHNS B4 ...).

L'analyse économique va dans ce sens mais de manière plus mesurée compte tenu de l'environnement économique et de la dynamique commerciale fragilisée. Les déséquilibres locaux de l'appareil commercial, où des manques ont été identifiés de manière ciblée, offrent une opportunité de structurer ce pôle, malgré la proximité du Centre Urbain : coiffure et esthétique,

¹⁴ Diagnostic commercial ZFU de Marseille, Pivadis SM Conseil, 06/2007

agences bancaires et d'assurances et, dans une moindre mesure, optique, pressing-blanchisserie et les activités en lien avec les flux de passage (traiteur-rôtisseur, sandwicherie, viennoiserie, DAB ...). Toutes ces activités constituent une opportunité de renforcement et de diversification de l'offre commerciale de proximité sans déstabiliser l'existant, pouvant contribuer à améliorer la lisibilité globale du site, d'autant mieux pour le projet PRU que certains exploitants ont des projets de développement et des besoins d'extension sur site (cf. paragraphe suivant).

Concernant l'intérêt d'implanter une supérette (moins de 400 m²), le changement d'enseigne de la supérette en Contact Marché, orientée soft-discount, sur le pôle mitoyen Marie-Magdeleine devrait répondre à ce besoin d'élargir la zone de chalandise, n'invitant pas à privilégier un format commercial de même type sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon. Néanmoins, en cas de nécessité d'agrandissement, il convient d'être en mesure d'offrir sur place les possibilités foncières nécessaires pour répondre aux besoins (par exemple, par le rachat de cellules mitoyennes pour l'extension avec proposition de nouveaux locaux sur site pour l'activité impactée).

Pour l'activité existante, les enjeux s'orientent précisément sur la qualité de l'offre avec la remise aux standards commerciaux des cellules.

Sur la zone à projet « gare de Picon-Busserine »

Le constat précédent conduit à la prudence ; face à l'offre pléthorique de micro-polarités le plus souvent fragilisées et à l'incitation au regroupement de certaines d'entre elles, il apparaît peu judicieux d'en créer de nouvelles.

L'analyse urbaine tend en ce sens avec de moindres flux sur le boulevard Allende apaisé, malgré une desserte directe de la gare depuis celui-ci, et surtout de faibles volumes de montées/descentes attendus à l'arrêt « gare de Picon » de la LHNS B4. Malgré des correspondances possibles lui octroyant une fonction de pôle multimodal, ce site fonctionne essentiellement avec un bassin de vie de proximité.

La proximité immédiate (à 200 m environ) du pôle de proximité « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon-Marie Magdeleine qui présente un fort potentiel de restructuration et de développement et celle du Centre Urbain du Merlan quasiment tout aussi proche, n'offre quasiment aucun potentiel d'implantation commerciale et de services. Il restera donc à explorer davantage sur les besoins en services à la population ou encore sur les besoins en équipements et locaux pour des activités associatives et socio-culturelles.

Sur la zone à projet « Raimu »

Mitoyen du Centre Urbain du Merlan, le constat sur la zone à projet « Raimu » pourrait être identique à celui de la « gare Picon-Busserine ». Néanmoins, l'analyse urbaine laisse envisager la possibilité d'implanter quelques activités en lien avec les flux passants, sachant que les flux sur l'avenue Raimu requalifiée seront quasiment identiques après la mise en circulation de l'A507 et que la fréquentation à l'arrêt Raimu de la LHNS B4 sera l'un des plus importants de la ligne.

Si une petite offre commerciale opportuniste par captation des flux à l'angle Raimu/Allende peut être envisagée, elle ne suffira pas à animer ce secteur dont l'occupation, la fonction économique et le volume restent à définir.

4.2.4 L'état d'esprit et le positionnement des exploitants locaux

Une série d'entretiens a été effectuée auprès des professionnels locaux afin d'évaluer leur état d'esprit vis-à-vis des projets de la L2 et de rénovation urbaine sur le quartier Picon-Busserine, ainsi que sur le fonctionnement de leur activité et l'impact qu'ils pourraient avoir sur celle-ci.

Le premier constat mis en avant par les exploitants est la mise en évidence de zones de chalandise relativement limitées correspondant au bassin de vie de proximité, auquel s'ajoute pour certains pôles la chalandise des flux de passage. Ce résultat corrobore ceux des analyses présentées dans les paragraphes précédents. Quelques particularités émergent comme le fort rayonnement de la pharmacie Decaroli, reconnu par ses homologues, ou encore de l'offre non spécialisée Destock Tout sur le pôle du Merlan qui répond à une majorité des besoins locaux.

Un autre résultat corroborant l'analyse précédente est l'absence de progression du niveau d'activité (chiffre d'affaires stable). Il confirme la stabilité et la hiérarchie établie des zones de chalandise. Au droit du chantier de la L2, les résultats se traduisent inévitablement par une baisse du chiffre d'affaires plus ou moins importante selon la proximité des travaux et des nuisances qu'ils génèrent sur le fonctionnement des pôles (cf. description détaillée ci-dessous). Néanmoins, certains résultats sont positifs comme celui de la supérette Contact Marché sur le pôle Marie-Magdeleine.

Le regard porté sur le contexte économique est globalement unanime de la part des exploitants avec une morosité ambiante et une faiblesse du pouvoir d'achat nuisibles à l'activité commerciale de proximité. Il est admis que la concurrence avec l'offre en soft et hard-discount est devenue frontale et que la différenciation qu'un commerce de proximité pouvait fournir à sa clientèle en termes de qualité, de conseil ou de services n'existe quasiment plus. La présence de moyennes surfaces de ce type et la politique d'implantation massive de supérettes par les grandes enseignes nationales dans les pôles de proximité périphériques et en centre-ville en témoignent. De plus, le développement des centres commerciaux avec leur galerie marchande a créé des habitudes de consommation qui s'assimilent à celles des pôles de proximité.

De plus, il est admis que l'insécurité chronique et l'image qu'elle véhicule des quartiers Nord ne contribuent à l'amélioration du contexte. Le plus pénalisant est la proximité des trafics de stupéfiants qui constituent une barrière à l'entrée sur certains pôles, notamment ceux implantés dans les grands ensembles ou à proximité comme les pôles Picon et le Mail sur Saint Barthélémy. La situation se caractérise le plus souvent par un équilibre instable que doivent gérer les exploitants qui redoutent les débordements, nuisibles à la commercialité des lieux. Pour d'autres, il est redouté le vandalisme ou le cambriolage des locaux ou un braquage dont sont victimes certaines activités (tabac-presse, supérette, pharmacie, téléphonie, kiosques). L'essentiel de la déliquescence des micro-polarités au sein des grands ensembles est attribuée à cette insécurité permanente.

Enfin, les projets de couverture de la L2 et de rénovation urbaine sont plutôt favorablement accueillis bien qu'ils ne résoudront aucunement les problèmes chroniques de précarité des populations locales, d'insécurité, de trafics et d'image dégradée du quartier.

Le développement du pôle Picon n'est pas vécu comme une nouvelle concurrence dans la limite d'un développement raisonnable et du type d'activités implanté, étant considéré comme existant.

Cependant, le regard porté sur les deux autres zones à projet est plus circonspect, les exploitants étant dubitatifs sur le projet autour de la gare. Le pôle de la gare Picon est considéré comme une plaque tournante du trafic de stupéfiants avec le surnom peu élogieux de « gare d'Aix », point de départ de l'alimentation du marché aixois ! Néanmoins, la transformation urbaine est considérée comme un moyen de rompre cet usage, tout en étant unanime qu'il ne fera que déplacer le problème sur le quartier.

Quant à la zone de projet « Raimu », la mitoyenneté du Centre Urbain n'incite à aucune réflexion prospective pour y développer une offre commerciale et de services, à moins qu'elle ne constitue un potentiel pour accueillir des équipements et des structures, considérés trop peu nombreux, en faveur des jeunes du quartier.

Il ressort par pôle :

- Pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »

Les exploitants considèrent leur pôle comme très dynamique et attractif par son implantation stratégique « entre deux », captant à la fois les flux Est-Ouest et Nord-Sud. Si le projet de couverture et de requalification est globalement bien accueilli, certains estiment que la perte des flux due à cette réalisation risque d'être pénalisante pour l'activité.

Les chantiers en cours ont engendré un ralentissement notable de l'activité estimée actuellement entre -10 et -20% du chiffre d'affaires par rapport à une année sans travaux.

Cependant, la dynamique à long terme est réelle au regard des projets de développement qu'envisagent les exploitants de ce pôle et l'attrait qu'il exerce sur des professionnels situés aux environs.

L'exploitant de l'épicerie Abed engage actuellement, en face de sa boutique actuelle, la réalisation d'un centre commercial de 1.500 m² environ dans une structure en R+2, avec en rez-de-chaussée sur un plateau de 500 m² des activités commerciales de boucherie, primeurs et poissonnerie, et en étage des activités tertiaires pour 400 à 500 m², complétés d'une offre de stationnement d'une quarantaine de places. La boutique actuelle devrait être entièrement requalifiée pour se recentrer sur les activités de boulangerie-pâtisserie et d'alimentation générale et créer une offre de restauration.

L'officine de pharmacie et d'autres professionnels de santé, dont le laboratoire d'analyses médicales du pôle à l'enseigne d'un des poids lourds de ce secteur, ont exprimé leurs besoins importants d'agrandissement. Ils sont fortement intéressés pour un regroupement sur l'offre foncière du projet PRU. Leurs besoins sont estimés entre 1.500 et 2.000 m² voir plus, jusqu'à 3.500 à 4.000 m², en fonction des associations et partenariats réalisés avec des confrères locaux (centre médical d'urgence, centre de kinésithérapie et balnéothérapie, médecins spécialisés, ...) également intéressés par la géo-localisation du projet et la visibilité qu'apporte le regroupement en un même lieu.

Quant aux deux autres zones de projet, leur viabilité commerciale est considérée comme inexistante faute d'une trop forte proximité du pôle Picon et du Centre Urbain. Néanmoins, ils constituent des opportunités pour répondre aux problématiques locales de l'insécurité, des trafics illicites et de la prise en charge des publics jeunes par l'implantation d'un

commissariat de police (à délocaliser du Centre Urbain), d'activités culturelles (théâtre, cinéma, pôle multimédia) et de loisirs (équipements sportifs couverts).

- Centre commercial Picon

La situation est considérée comme désespérée par les professionnels du centre Picon. Les nuisances des chantiers de la L2 et des démolitions et l'isolement qu'ils procurent (dégradation de la voie d'accès, livraisons et dépôt de matériel, va-et-vient incessant de poids lourds, poussières et nuisances sonores continues) ont contribué à fortement ralentir l'activité.

La présence de trafics de stupéfiants en lieu et place du centre constitue une source de conflits régulière avec les commerçants qui se considèrent démunis face à ce problème. La très faible déambulation autour du centre et la faible fréquentation extérieure ne permet pas de constituer un rempart à ces activités illicites.

Deux cellules ont déjà fermées (crêperie, taxi-phone), la boucherie n'ouvre qu'irrégulièrement afin de minimiser ces charges et la boulangerie ne survit que par sa fonction de proximité et de dépannage. L'épicerie, établie de longue date et reconnue pour ses fonctions de dépannage (petit panier) et sociale (prêts, crédits), et le tabac-presse-loterie, unique dépositaire local, bénéficient d'une clientèle captive importante et semble les moins touchés. Les pertes de chiffres d'affaires annoncées se situent entre -25 et -60%.

Leur inquiétude est notoire concernant le devenir du centre commercial et leur relocalisation dans de nouveaux locaux. De manière unanime, jusqu'à ce jour un transfert était souhaité compte tenu de l'attractivité dont bénéficiera le nouvel espace commercial. Mais la majorité d'entre eux estiment qu'ils ne pourront se maintenir en activité jusqu'à l'échéance du transfert au regard des pertes de chiffre d'affaires enregistrées. L'indemnisation pour arrêt de l'activité devient un scénario clairement envisageable par certains. Seul le tabac-presse-loterie exclut cette possibilité compte tenu des investissements très importants réalisés lors du rachat de l'activité il y a moins de quatre ans.

En termes de contraintes et d'enjeux, sur la base des montants d'indemnités d'évictions évalués par le bureau d'ingénierie C.GIIC en 2015¹⁵, le budget provisionné par le PRU permettrait l'indemnisation de l'ensemble des activités hormis celle du tabac-presse-loterie beaucoup trop importante. A titre de comparaison, le montant de l'indemnité de cette activité correspond à l'ensemble des montants des quatre autres activités.

Par ailleurs, cette activité de tabac-presse-loterie est une locomotive importante, au même titre que la pharmacie, pour la dynamique d'un pôle commercial de proximité. Dans le cadre du projet envisagé, sa relocation sur site s'impose.

¹⁵ Cf. Mission d'évaluation commerciale – diagnostic centre Picon, C.GIIC, 05/2015.

- Pôle Marie-Magdeleine

La majorité des exploitants bénéficie d'une certaine ancienneté. Le pôle est considéré comme dynamique par sa géo-localisation qui lui confère une bonne attractivité. La bonne complémentarité commerciale est également appréciée permettant de capter à la fois la chalandise de proximité et des flux passants.

La supérette soft-discount Contact Marché, depuis son changement d'enseigne (ex-Dia), a enregistré une progression non négligeable de son chiffre d'affaires en détournant une partie de la chalandise du chemin de Gibbes tournée vers l'enseigne Netto, et du quartier Bon Secours tournée vers le supermarché Casino-Les Rosiers. Si sa clientèle majeure est composée des ensembles Font-Vert, cité SNCF, Marie-Magdeleine, Belle Viste et Marine Bleue, celle de Picon Busserine n'a pas encore franchi le pas. Il est acquis qu'au-delà du chantier actuel générant de nombreuses nuisances, la coupure urbaine du boulevard Allende et du rond-point de Ste Marthe ont toujours limité l'accessibilité depuis ce quartier. Il est souligné que l'insécurité est le point critique de ce secteur avec une série de braquage à répétition qui obère la pérennité des activités du pôle.

Les autres activités dites de proximité, notamment le fleuriste, le caviste et la boutique de téléphonie, captent paradoxalement une part importante de transit évoluant du secteur Plombières jusqu'aux quartiers de Saint Joseph et Ste Marthe. Pour les autres activités, la clientèle se limite au quartier, ainsi qu'à ceux de Bon Secours et Nord Canet, mais celle de Picon-Busserine reste limitée. Leur activité souffre du chantier actuel avec des pertes de chiffres d'affaires évaluées entre 8 et 15%. Au regard du vieillissement de la clientèle fidèle, qui « disparaît » et de l'insécurité croissante (dégradations, incivilités et tensions), certains exploitants envisagent une cession pour se délocaliser à moyen terme.

Le projet sur Picon n'est pas considéré comme une concurrence supplémentaire et ne suscite pas d'intérêt d'implantation particulier. Il est juste espéré qu'il redynamisera le secteur après l'achèvement des travaux. Les deux autres pôles à projets leur paraissent incongrus au regard de l'insécurité ambiante et de la proximité du Centre Urbain, d'autant plus que certains commerçants ne connaissaient pas l'existence de la gare Picon.

- Pôle de Ste Marthe

Les exploitants estiment disposer d'une bonne géo-localisation aux confins de nombreux quartiers leur procurant une clientèle variée et de passage importante. Certaines activités installées de longue date (pressing, coiffure, auto-école, fleuriste) maintiennent leur activité de bonne manière, enregistrant des progressions pour certaines. Ces progressions sont la conséquence de fermetures voisines, comme pour le pressing suite à la fermeture successive des pressings du Centre Urbain, de Saint Joseph et de Marine Bleue, ou le fruit d'un travail de sélection de la clientèle comme pour l'auto-école. Pour les autres, la perte de chiffre d'affaires depuis le début du chantier est estimée de -10 à -15%, la clientèle en transit se détournant de cet axe de passage pour d'autres itinéraires.

Néanmoins, de manière générale, les exploitants estiment que le quartier s'est appauvri et que l'offre se paupérise notamment sur la rue Berthelot. Les nombreux programmes d'habitations au Nord du village constituent donc une clientèle bienvenue.

Les principaux problèmes que rencontre le pôle sont le manque d'offre de stationnement depuis la requalification appréciable des espaces publics du village et les incivilités récurrentes qui nuisent à l'attractivité du pôle. La création d'un pôle plus important sur Picon peut à ce titre constituer une menace si l'offre de stationnement est améliorée et que l'offre se densifie. Les deux autres pôles à projets les interrogent quant à une viabilité commerciale, d'autant plus que certains commerçants ne connaissaient pas l'existence de la gare Picon.

- Pôle Les Rosiers

Les exploitants semblent confronter à la fois à des difficultés économiques, certaines activités étant sur le point de fermer, et à l'insécurité importante qui nuit à l'attractivité du site. La proximité de l'agence postale et du supermarché permet de conserver une clientèle locale mais vieillissante alors que la population paupérisée des grands ensembles s'évade vers le Centre Urbain ou les hard-discounts situés sur le quartier Plombières.

Les projets commerciaux au sein du programme de rénovation urbaine ne sont pas considérés comme une concurrence supplémentaire mais soulèvent la crainte du déplacement des problèmes d'insécurité à proximité de leur activité et l'impression que leur quartier est encore une fois laissé pour compte.

- Pôle Les Flamants-Ansaldi

Les exploitants rencontrés n'estiment pas être en concurrence directe avec le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon qui ne profitent pas des mêmes bassins de chalandise. De fait, la requalification du pôle, comme toutes opérations de rénovation urbaine et de requalification d'un centre commercial, est considérée comme positive pour l'attractivité et l'image du quartier à moins que ne s'implante un supermarché qui déséquilibrerait le commerce local.

- Pôle Saint Joseph

Les commerçants du noyau villageois de Saint Joseph ne s'estiment pas impactés par le chantier de la L2 mais davantage par la paupérisation de la population du quartier qui s'évade au profit des centres commerciaux. Néanmoins, l'activité se maintient grâce à une clientèle locale fidèle et provenant des quartiers environnants. Le problème d'insécurité est permanent avec de nombreuses dégradations et des braquages considérés comme traumatisants. Le face à face avec la cité La Maurelette pose le problème de la présence du trafic de stupéfiants aux yeux de la clientèle.

- Pôle Le Merlan bas

Les exploitants se sentent éloignés du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon et considèrent la requalification de ce site comme une amélioration pour l'ensemble du quartier. Le pôle du Merlan bénéficie d'une clientèle de passage captée importante avec la particularité d'une clientèle paupérisée venant du Sud du quartier alors que le haut bénéficie d'une clientèle venant du Nord, plus aisée, convergeant vers le centre-ville et l'accès à l'autoroute (axe Malpassé/La Rose à Château-Gombert).

Des difficultés sont soulignées pour accueillir la clientèle dans de bonnes conditions (stationnement et voirie inadaptés, comportements et incivisme récurrents). Les problèmes d'insécurité ne sont pas évoqués de manière aussi prégnante que sur les autres sites enquêtés.

4.3 Caractérisation de la demande commerciale

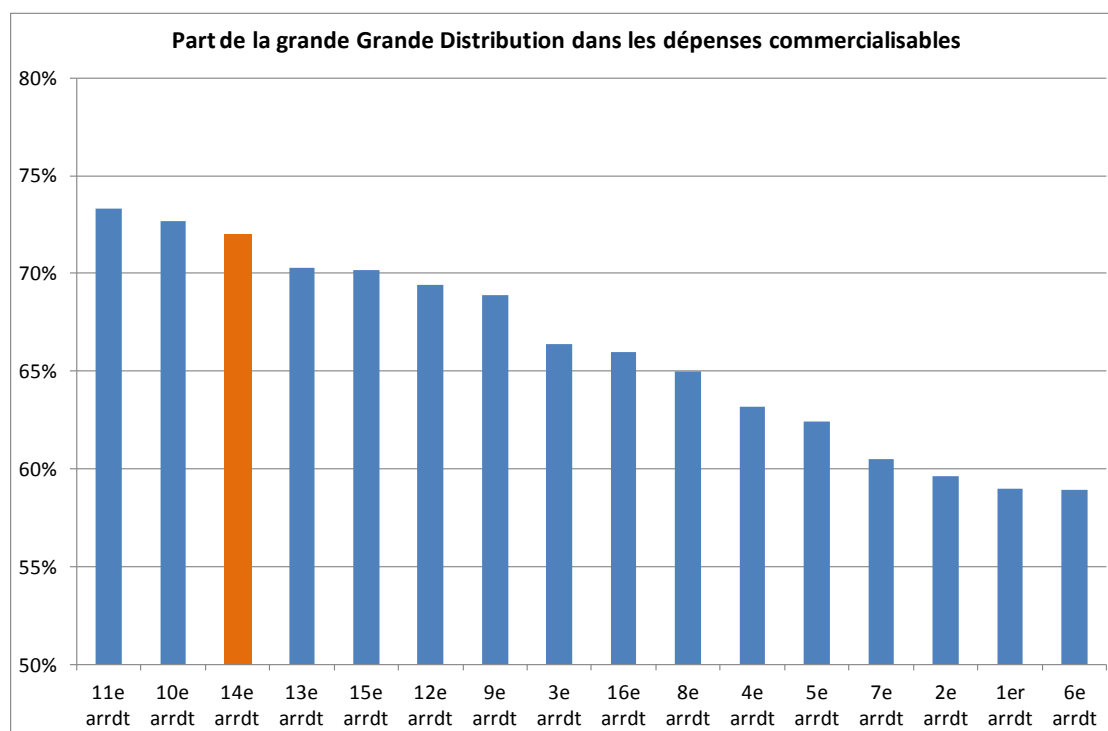
4.3.1 Analyse des dépenses commercialisables des ménages du 14^{ème} arrondissement

L'analyse des dépenses commercialisables des ménages à partir de l'étude départementale SATURNE en 2005, qui commence réellement à *dater* face aux évolutions majeures des cinq dernières années, indique néanmoins les principaux ordres de grandeurs des aires d'attractions des grands équipements commerciaux caractérisés dans les paragraphes précédents.

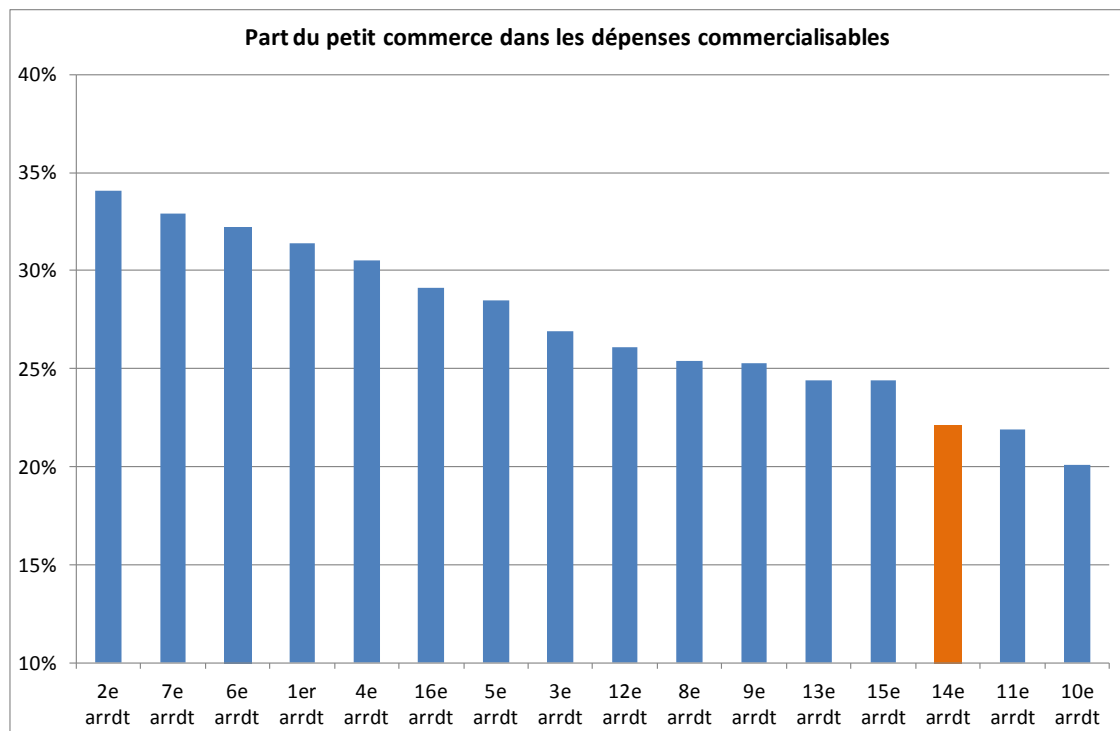
La présence de pôle historique du Centre Urbain Le Merlan depuis 1976 en mitoyenneté du périmètre d'étude et du centre commercial Grand Littoral depuis 1996 à proximité, est intéressante à plus d'un titre pour évaluer le niveau d'attraction et leur rayonnement au sein des principaux arrondissements mais également pour discerner les effets induits et les logiques de complémentarité des pôles secondaires situés à proximité et identifier les pôles à l'attractivité endogène singulière.

Il a été retenu une analyse comparative des arrondissements où figurent les pôles majeurs du Merlan et de Grand Littoral puis de mener une analyse détaillée des principaux arrondissements à proximité du Centre Urbain du Merlan afin de bien mettre en évidence les comportements d'achats différenciés en fonction du lieu de résidence, de la facilité d'accès et de la proximité de certains équipements.

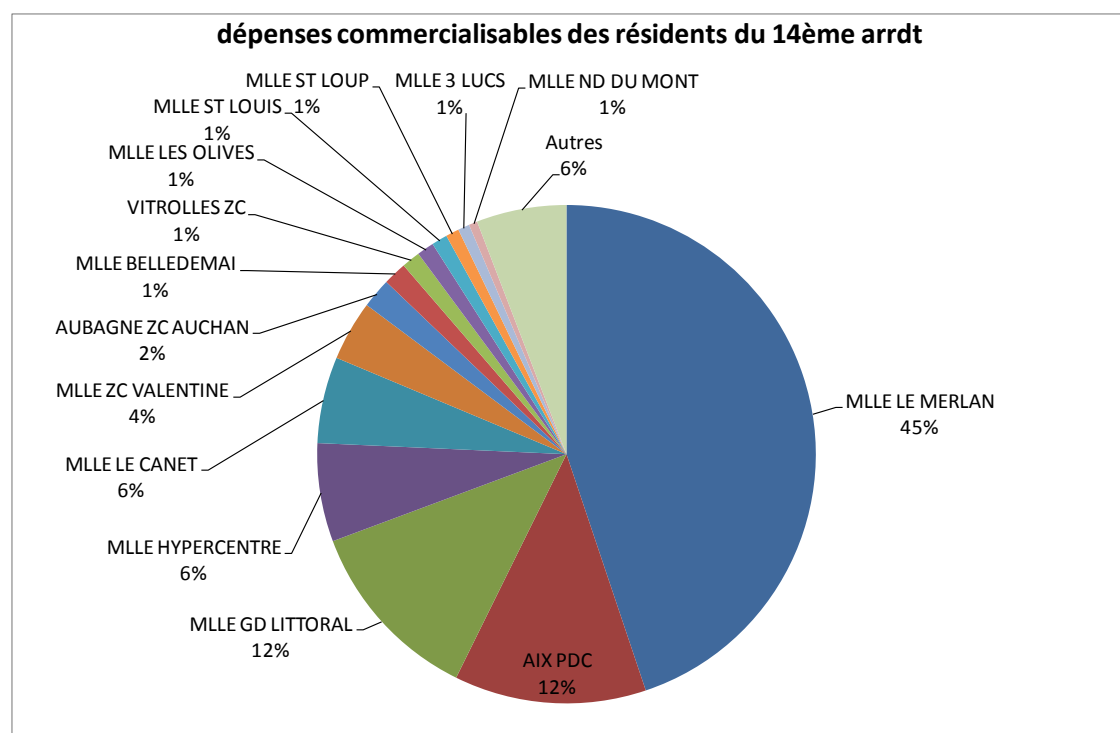
Le premier constat est que par type de vente, le 14^{ème} arrondissement fait partie du trio de tête des arrondissements qui consomment le plus dans l'offre de la grande distribution. Le profil socio-économique populaire et dégradé mis en évidence précédemment et la situation en périphérie mettent en évidence des profils très rationnels.



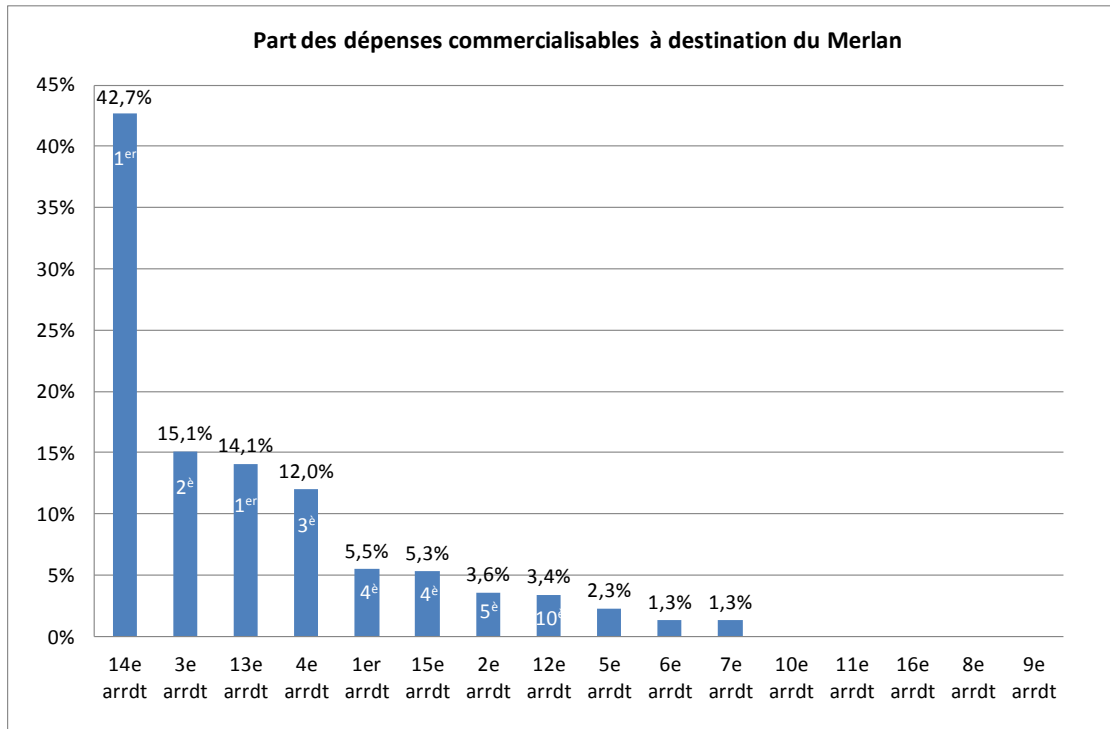
Par symétrie, ce type de profil de consommation est peu orienté vers l'offre commerciale de proximité ; le 14^{ème} arrondissement se retrouvant cette fois-ci dans le trio de queue de peloton.



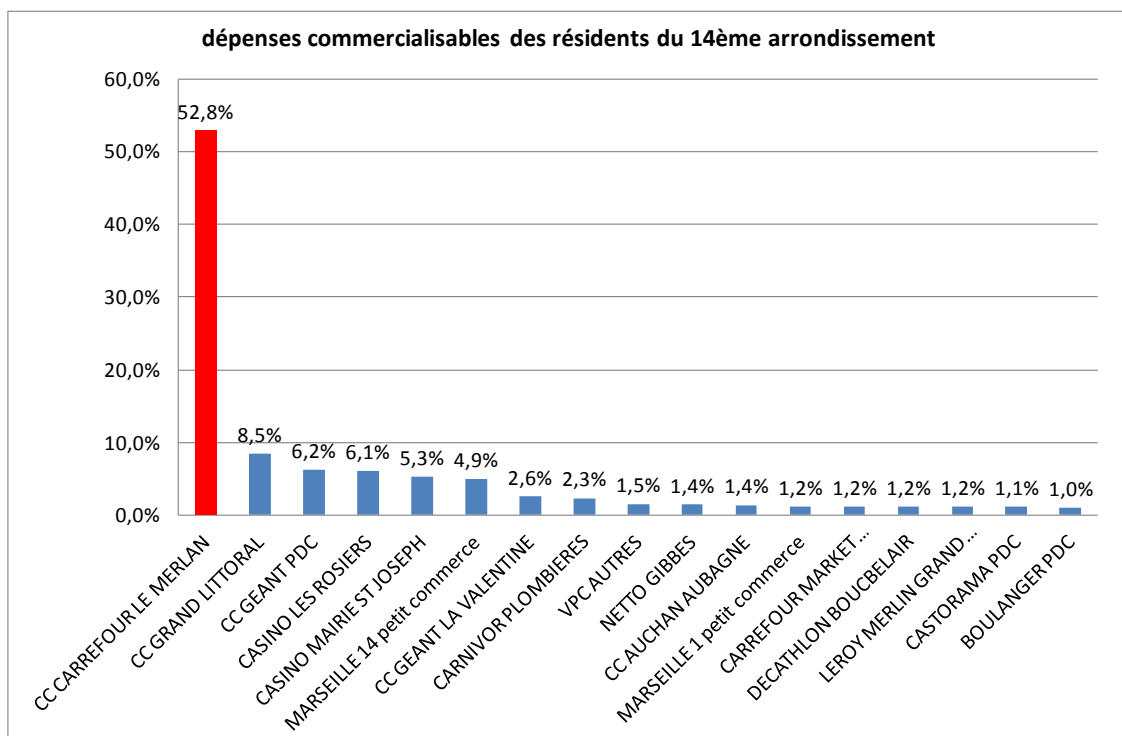
Au sein des dépenses commercialisables effectuées sur Marseille et ses proches abords, une l'approche par quartier met en évidence une hégémonie du quartier du Merlan et de son offre locale qui laissent supposer une bonne représentation de son offre en grandes et moyennes surfaces (Centre Urbain du Merlan, supermarchés et hard-discounts) :



Cette attractivité se ne dément pas sur les autres arrondissements à proximité où les parts des dépenses commercialisables à destination du quartier du Merlan sont parfois conséquentes au point de se situer parmi la ou les principales destinations comme dans le 13^{ème}, le 3^{ème} et le 4^{ème} arrondissements :

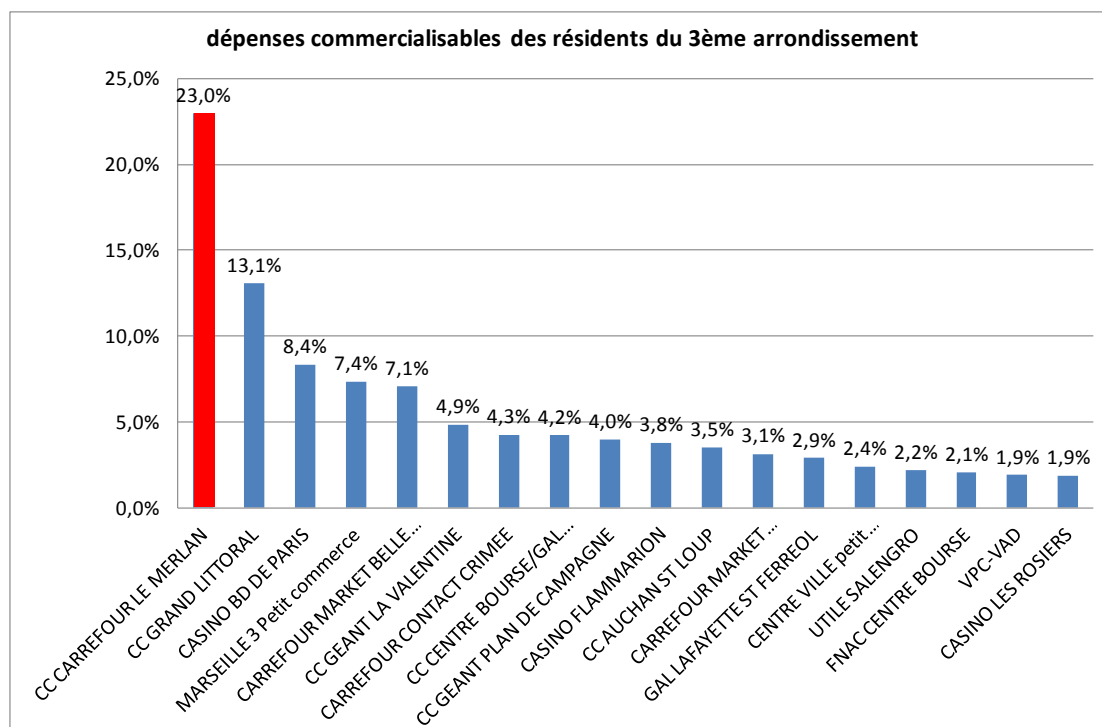


Par magasin, pôle ou centre commercial représenté au sein des dépenses commercialisables du 14^{ème} arrondissement, le Centre Urbain du Merlan est confirmé comme la destination principale avec 52,8% dépenses faites par la population de l'arrondissement :

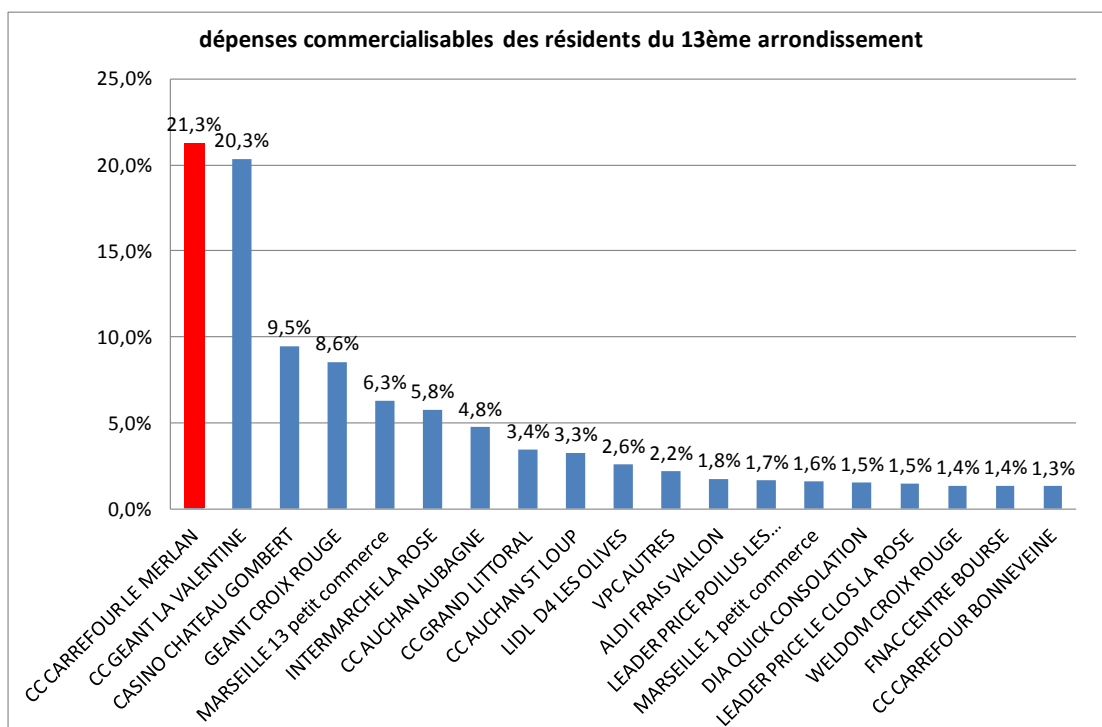


Parmi les autres résultats représentatifs, le centre commercial Grand Littoral se situe loin derrière avec le centre Géant Plan de Campagne et trois destinations du 14^{ème} arrondissement : les supermarchés Casino des Rosiers et St Joseph et les commerces de proximité de l'arrondissement.

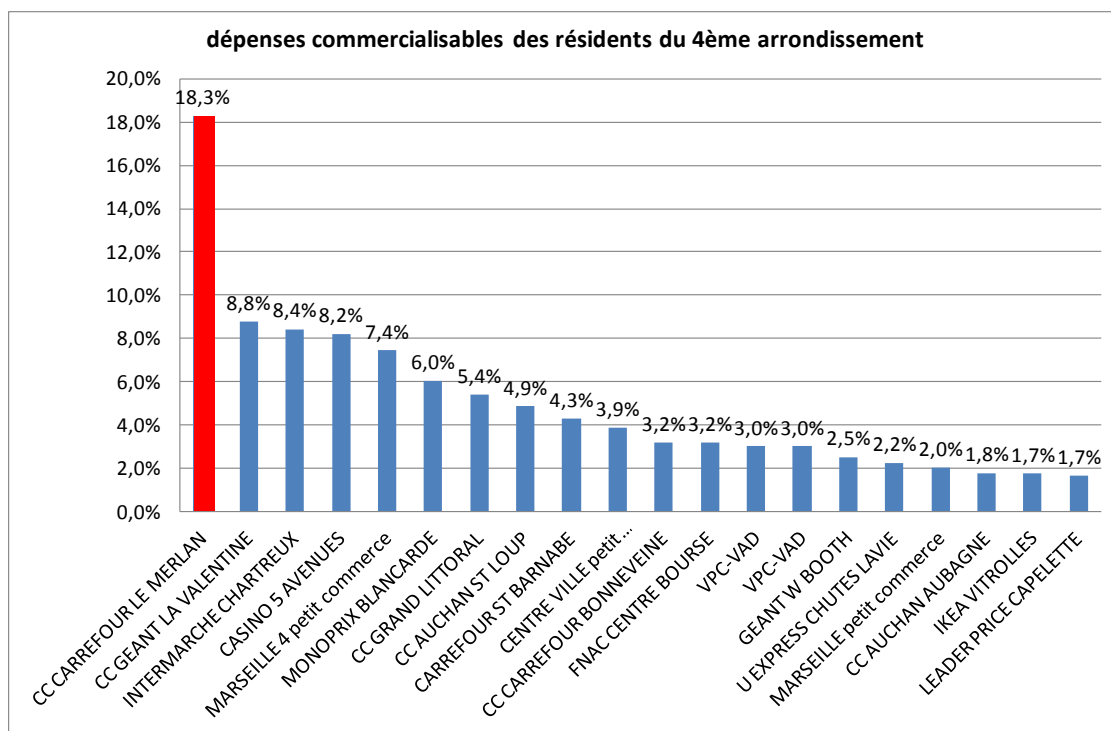
Il en est de même concernant les dépenses commercialisables du 3^{ème} arrondissement mais le barycentre des destinations se replace sur le centre-ville, très dense commercialement ...



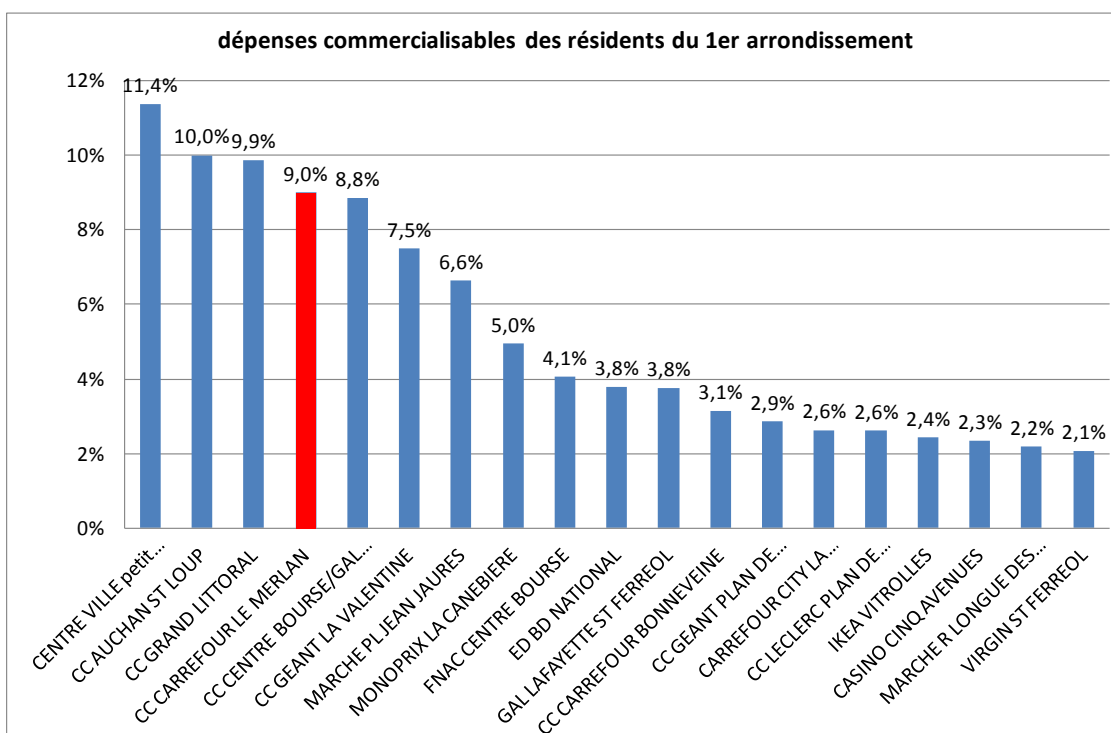
... Alors que celles du 13^{ème} arrondissement après le Centre Urbain du Merlan se déplacent fortement à l'Est sur leur aire de chalandise primaire :

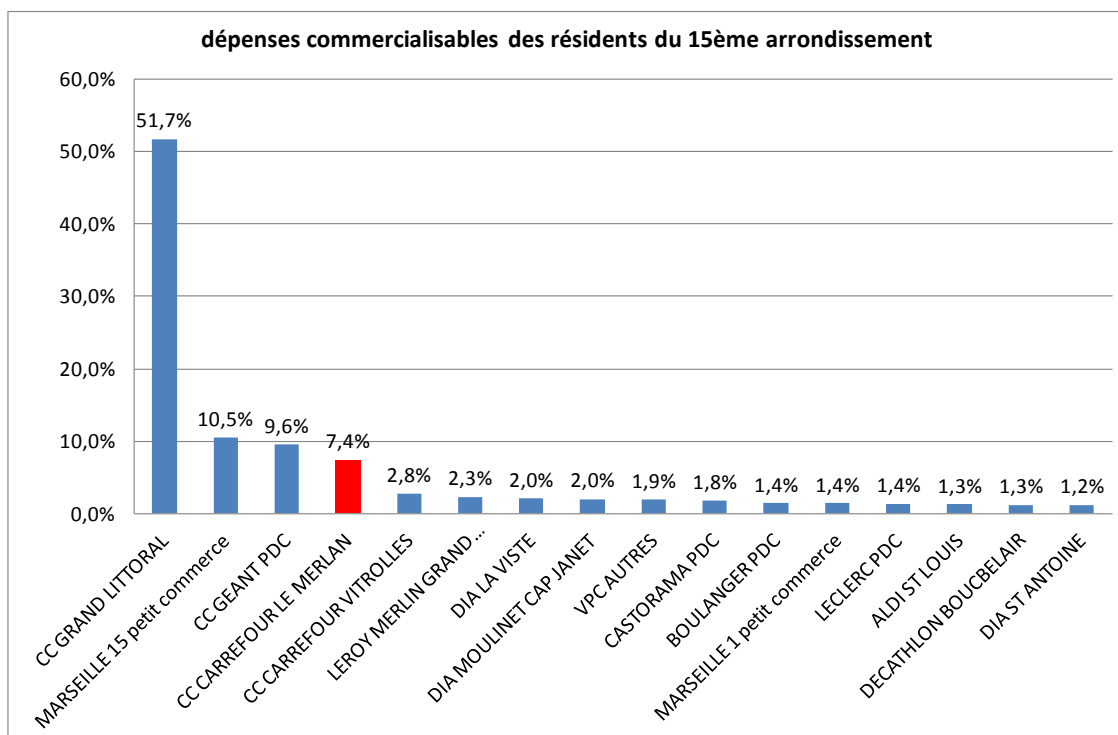


Le Centre Urbain du Merlan est toujours en tête des destinations dans le 4^{ème} arrondissement malgré une représentation légèrement plus faible :

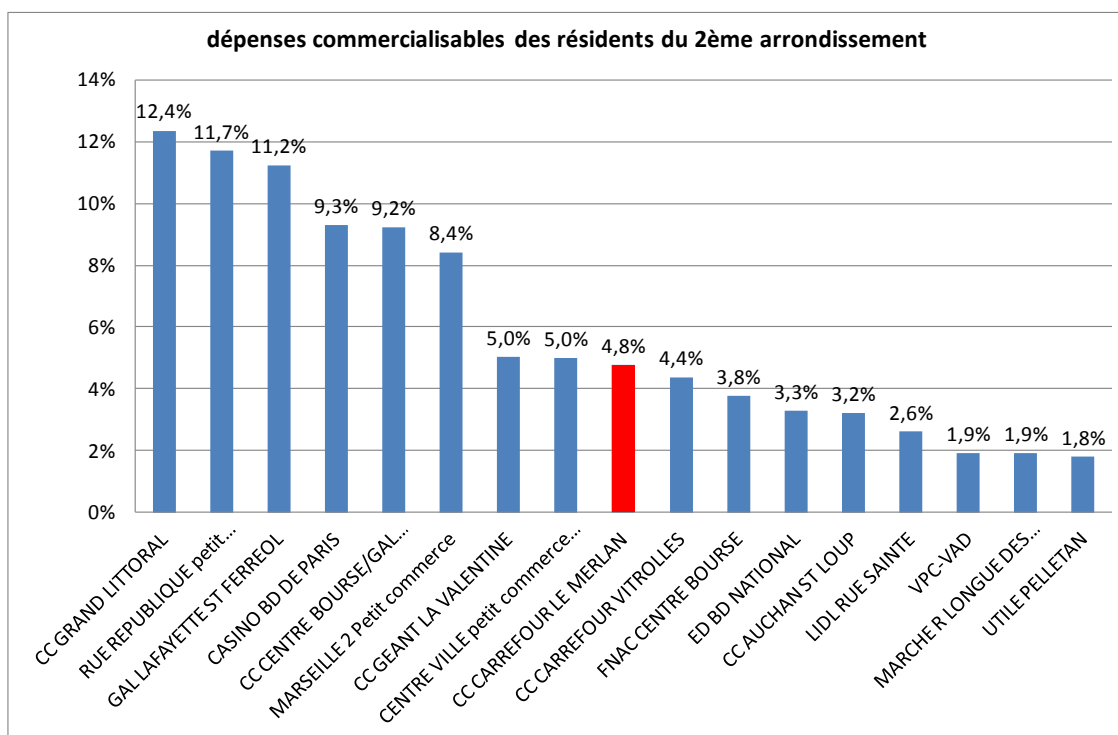


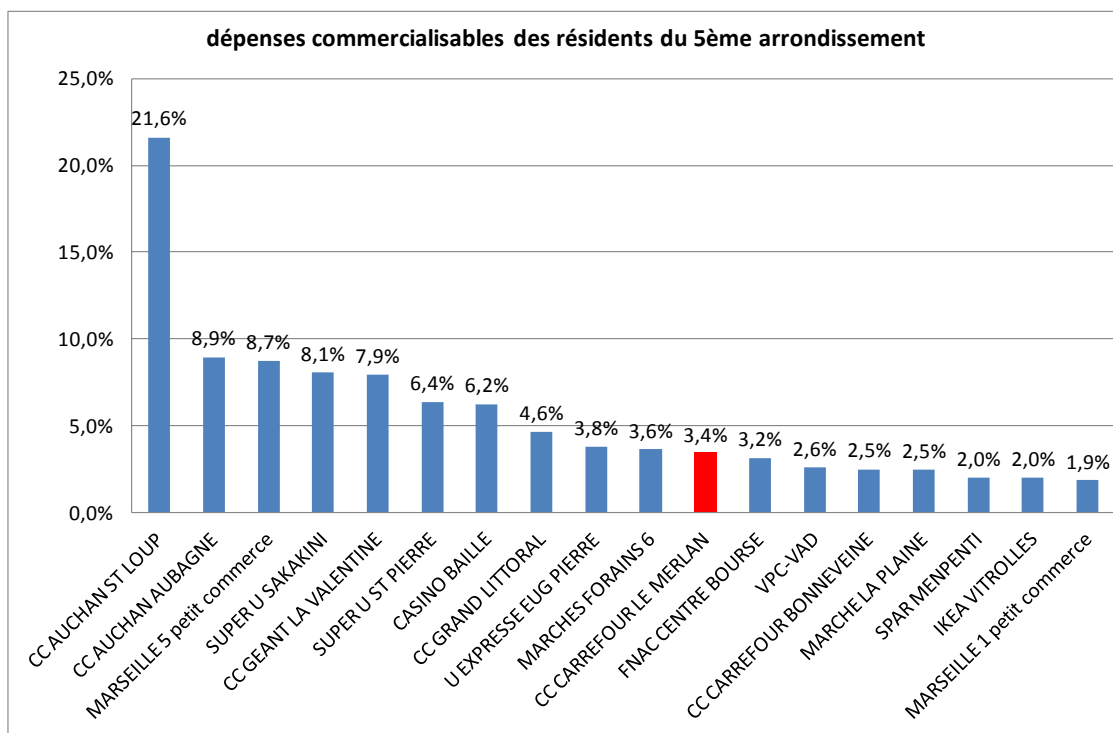
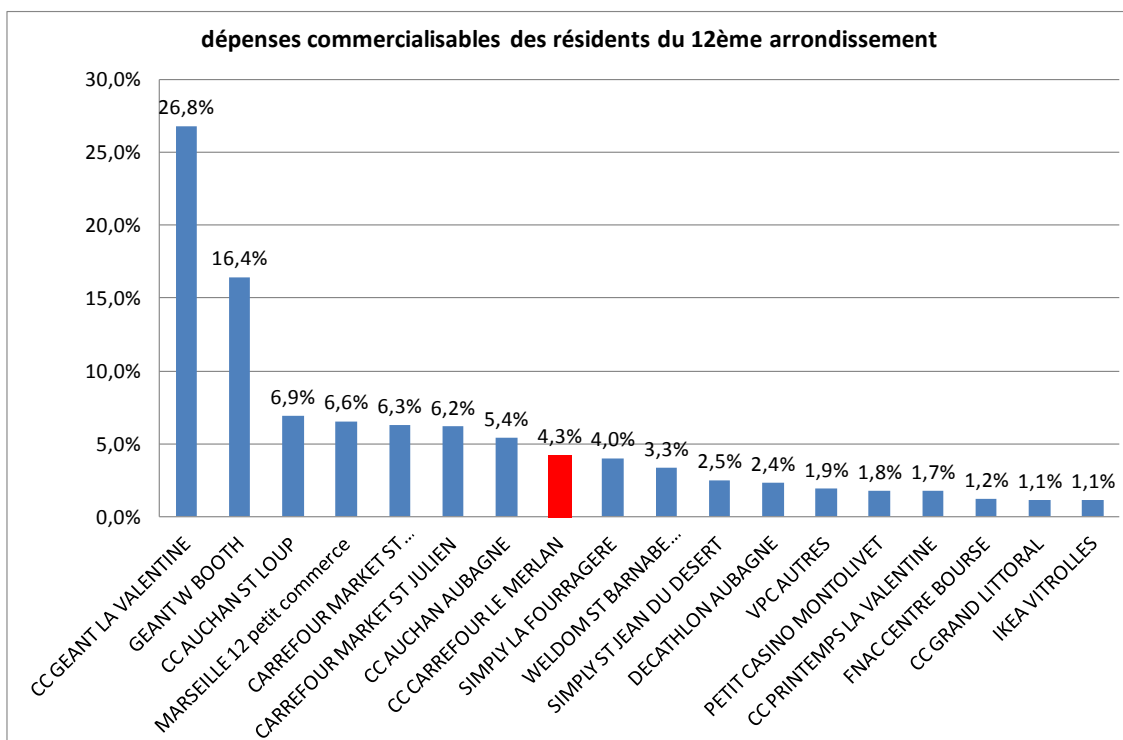
Ensuite, cette part du Centre Urbain du Merlan diminue d'autant plus que le lieu de résidence s'éloigne. Elle est encore correctement représentée dans les 1^{er} et 15^{ème} arrondissements situés au centre Nord et au Nord de la ville avec 9% et 7,4% de part respective :





Les dépenses commercialisables à destination du Centre Urbain du Merlan apparaissent encore mais de manière secondaire dans les arrondissements du 2^{ème}, 12^{ème} et 5^{ème} arrondissements avec des parts respectives de 4,8%, 4,3% et 3,4% :



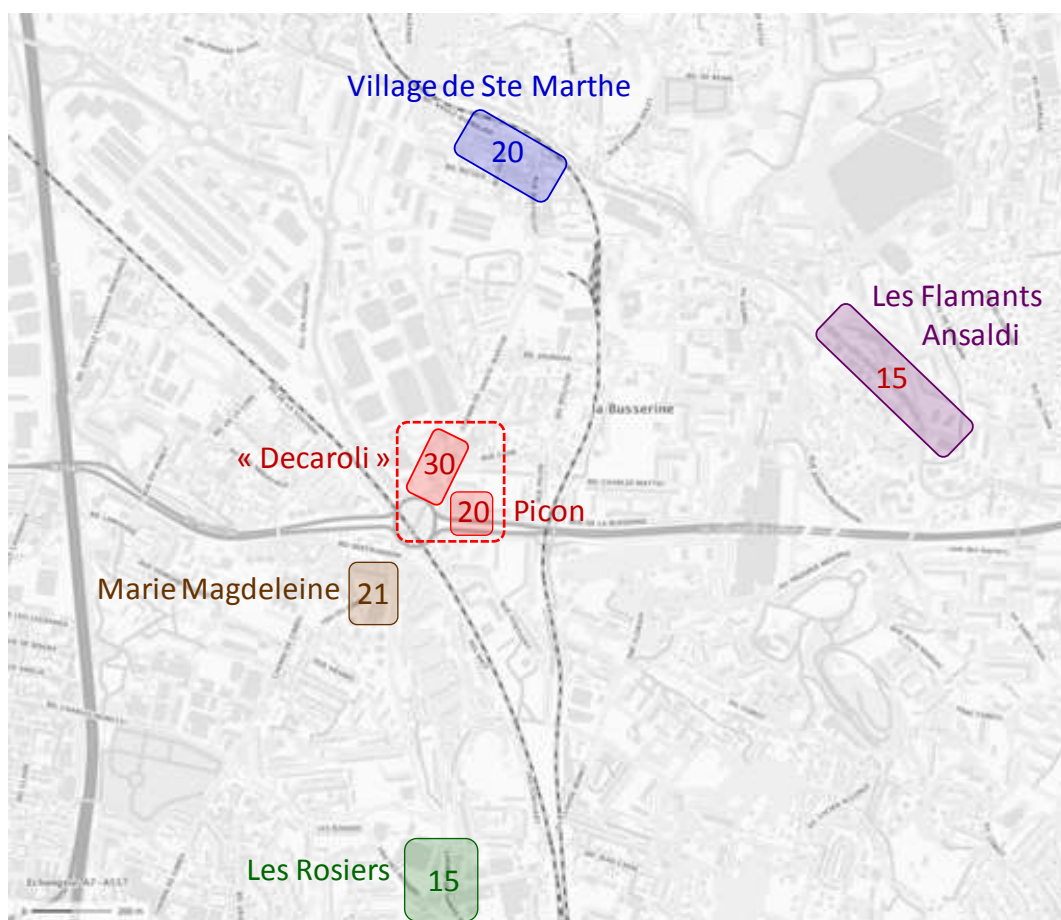


Par son implantation de longue date et le poids de son hypermarché Carrefour, le Centre Urbain du Merlan constitue une destination majeure pour la population des arrondissements du Nord de la ville. Il joue également le rôle de locomotive de proximité pour les résidents du 14^{ème} arrondissement qui semblent « sédentariser » une large part de leurs achats sur les nombreux satellites commerciaux du quartier (supermarchés, pôles de proximité ...).

4.3.2 Enquête de chalandise sur les principaux pôles commerciaux du quartier

Sur les bases de l'analyse macro-économique précédente qui a mis en exergue la domination du centre Urbain du Merlan, il devient donc nécessaire de vérifier comment se comportent la clientèle des pôles de proximité qui l'entoure et quel est leur niveau d'attachement à cette offre.

Plus particulièrement, depuis chacun des six pôles commerciaux investis par cette large enquête auprès de 120 ménages, il a été caractérisé les pratiques de consommation générales et plus particulières du pôle commercial « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon ainsi que les perceptions, les atouts et les faiblesses, les attentes et les besoins qu'il génère auprès du public.



Attraction par postes de dépenses sur chaque pôle enquêté

L'analyse du motif de consommation au jour de l'enquête met en évidence les singularités et ce qui constituent les locomotives des six pôles investigués.

Le principal motif de venue sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe » est la pharmacie éponyme (42%) et son pôle médical (21%) qui offrent un rayonnement et une lisibilité pour l'ensemble du pôle et celui du CC Picon, mitoyen. Ce dernier profite de cette notoriété puisqu'une forte proportion de sa clientèle va également à la pharmacie (31%) et à l'épicerie multiservices Abed (34%). Ainsi, seul le tabac-presse-loterie constitue un motif de consommation essentiel sur le pôle CC Picon. Il est confirmé par la bonne représentation de cette activité (16%), à la même hauteur

que l'épicerie multiservices Abed, dans les motifs de venue sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe ».

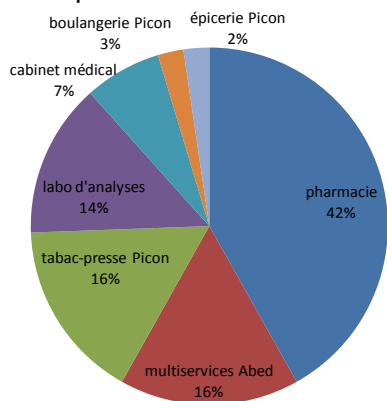
Le pôle Marie-Magdeleine est essentiellement sollicité, avec près de 50% de motifs de venue, pour sa supérette Contact Marché, l'enseigne discount de Carrefour.

Le pôle de Ste Marthe, plus conséquent, au cœur du village, est davantage sollicité pour la diversité de son offre : boulangerie, pharmacie, supérette, bar-tabac ... L'agence postale bénéficie également d'un motif de venue important (26%) et suscite un vif intérêt pratique depuis son ouverture il y a quelques années.

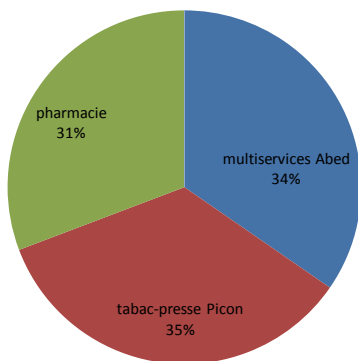
Le pôle des Flamants constitué de micro-pôles situés le long de l'avenue Ansaldi est fortement sollicité pour son offre en hard-discount (Aldi avec 28%) et en supermarché (Carrefour Market avec 22%), soit plus de la moitié des motifs de consommation. La pharmacie et son pôle médical ainsi que le tabac-presse-loterie complètent ce panel.

Sur le pôle des Rosiers, avec d'un côté son supermarché Casino et de l'autre son pôle de proximité, le principal motif de venue sur le pôle est la grande surface qui offre un rayonnement important à l'offre locale. Suivent l'agence postale, activité toujours très fortement sollicitée avec 25% des motifs ce jour, le primeurs sous forme d'étal, la pharmacie et dans une moindre mesure la boulangerie.

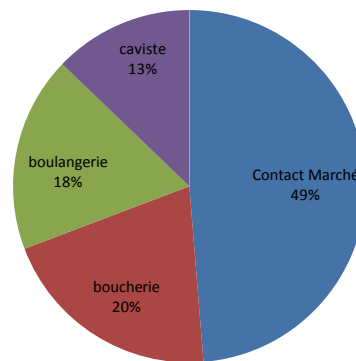
Motif de consommation sur le pôle "Entrée Picon-Ste Marthe"



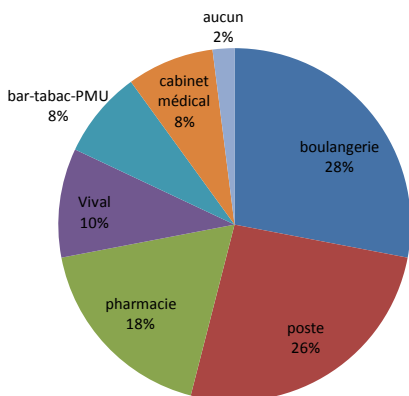
Motif de consommation sur le pôle Picon



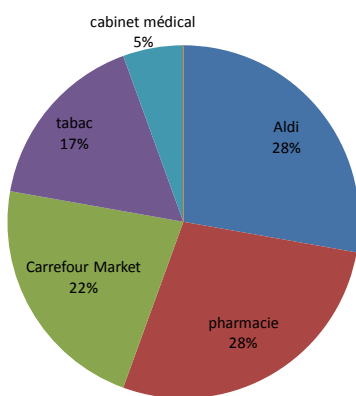
Motif de consommation sur le pôle Marie Magdeleine



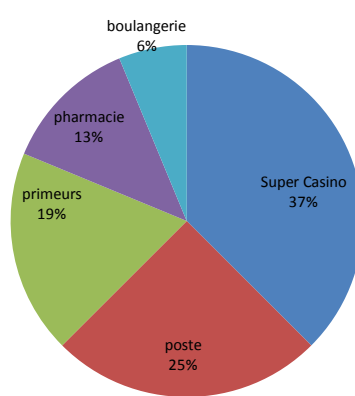
Motif de consommation sur le pôle Ste Marthe



Motif de consommation sur le pôle Les Flamants-Ansaldi



Motif de consommation sur le pôle Les Rosiers

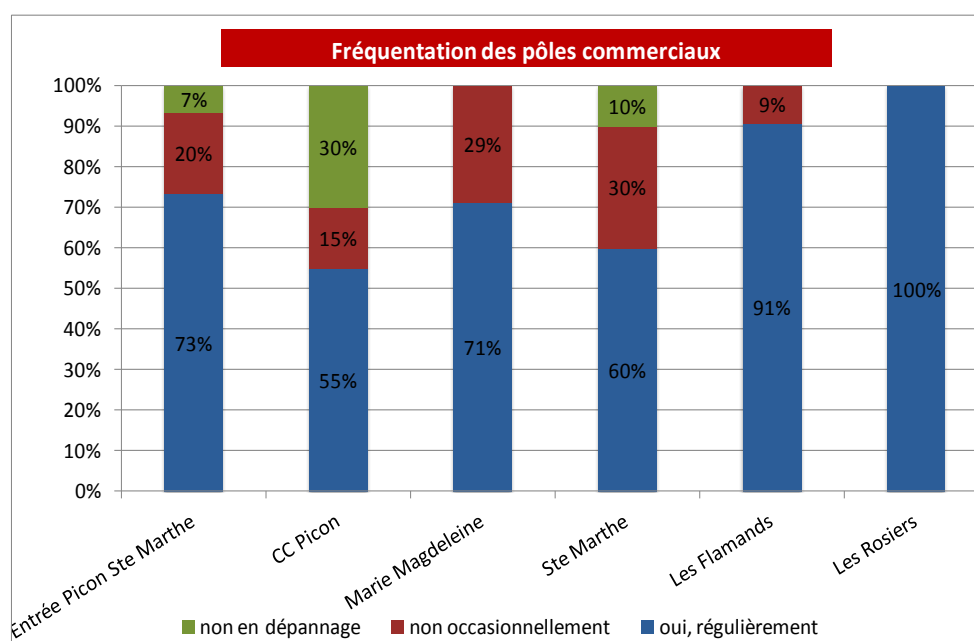


La singularité des pôles « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon se traduit donc par la forte attractivité respective de la pharmacie et du tabac-presse-loterie et l'influence qu'ils ont l'un sur l'autre par le report d'achats induits, tout comme l'épicerie multiservices Abed.

Pour les autres pôles de proximité, il est à noter l'impact déterminant que génèrent les enseignes de la grande distribution sur l'attractivité et le rayonnement de tels pôles.

Attractivité du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon par rapport aux autres pôles d'enquêtes

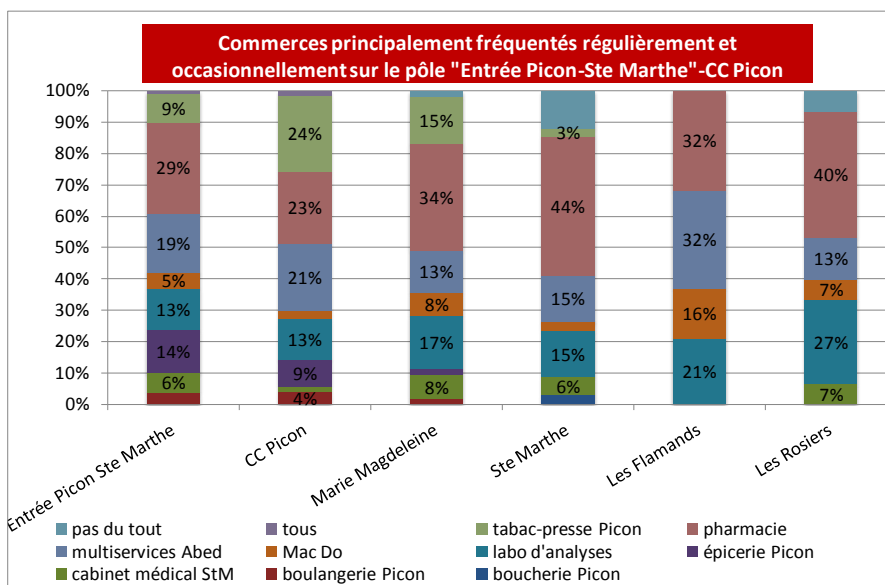
Globalement, la clientèle interrogée au jour de l'enquête se rend régulièrement sur ces pôles à plus de 60% hormis le pôle CC Picon avec 55% qui enregistre une part importante de motifs pour dépannage (30%), témoignant d'un manque certain d'attractivité (ch. paragraphe précédent).



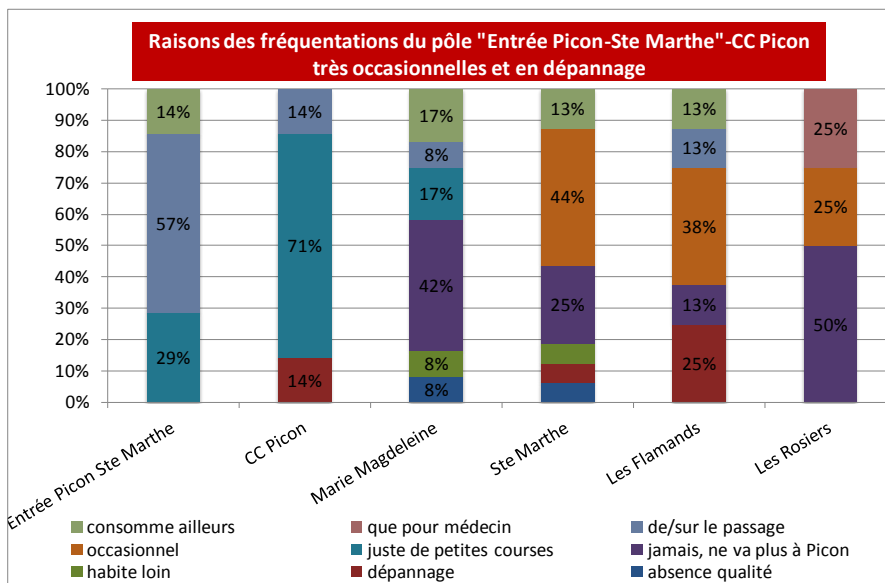
Plus particulièrement, parmi ceux qui fréquentent plus ou moins les pôles « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon depuis l'ensemble des lieux d'enquête (les réguliers et les occasionnels-réguliers), il est confirmé l'intérêt majeur porté à la pharmacie sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe » qui est considérée par la clientèle comme la plus attractive financièrement des quartiers Nord de la ville.

Viennent ensuite l'épicerie multiservices Abed, qui bénéficie d'une certaine renommée pour son offre en produits orientaux, et le laboratoire d'analyses médicales, implanté de longue date.

Il est à souligner que les commerces du centre commercial Picon ont un rayonnement qui se limite à leur zone de chalandise immédiate en n'apparaissant que sur les lieux d'enquêtes « Entrée Picon-Ste Marthe », CC Picon et Marie-Magdeleine. De plus, les très faibles taux d'emprise de la boucherie, la boulangerie et l'épicerie corrobore le fort taux de fréquentation pour dépannage qu'enregistre ce pôle. Quant au tabac-presse-loterie, il enregistre un taux beaucoup plus important qui confirme son bon niveau d'attractivité.



Les raisons exprimées sur la fréquentation très occasionnelle et en dépannage sur les deux pôles sont très claires : une part importante de la clientèle de Marie-Magdeleine, Ste Marthe, Les Flamants et Les Rosiers ne va jamais ou ne va plus à Picon, ou n'y va que de manière très occasionnelle (petites courses/dépannage/occasionnel, de/sur le passage) voir que pour certains commerces du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe » (pôle médical).



Appréciation du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon

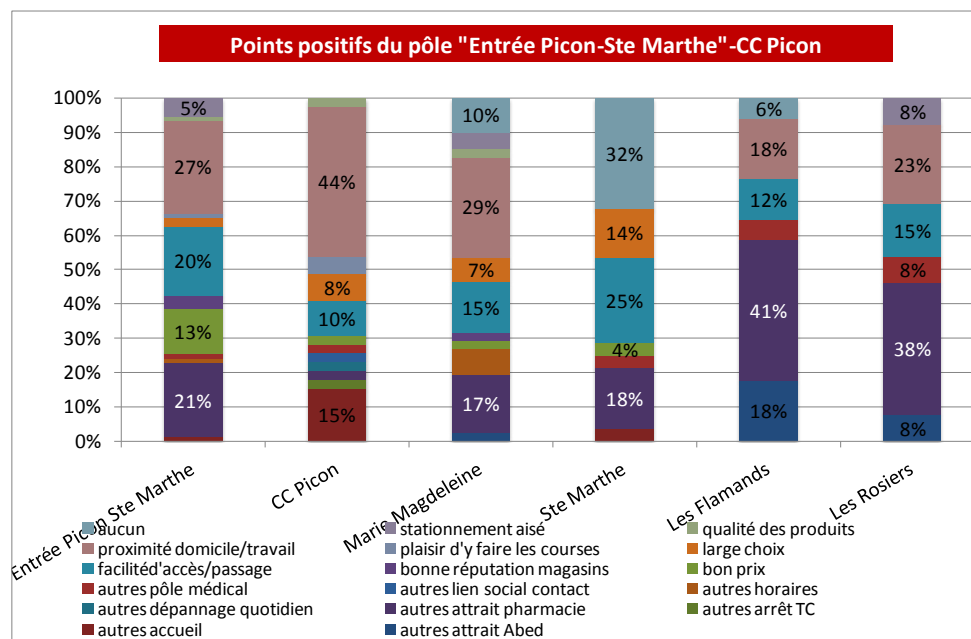
Sans remettre en cause son attractivité, l'appréciation du pôle est tout juste positive avec une part d'avis positif qui atteint 52%. Elle est de cet ordre pour l'ensemble des clientèles interrogées sur chaque site.

Les points positifs portent essentiellement sur sa situation stratégique au droit du rond-point de Ste Marthe, l'un des points névralgiques de la distribution des flux de circulation sur le secteur

Nord de Marseille. Ainsi, la proximité et sa localisation sur les trajets domicile-travail, sa facilité d'accès et sa localisation « sur le passage » sont fortement appréciés.

Le deuxième point positif d'importance est l'attrait de la pharmacie exprimé spontanément¹⁶ par la clientèle qui renforce encore son rôle de locomotive. Sur CC Picon, ce point n'apparaît pas car pour la clientèle la pharmacie fait partie intégrante de leur offre commerciale de proximité.

Il est à souligner la part non négligeable de certaines clientèles qui ne trouvent aucun point positif à ce pôle, notamment celle de Ste Marthe qui estime l'offre suffisante sur place. Suivent dans une moindre mesure, celles de Marie-Magdeleine et des Flamants qui précisent l'intérêt d'enseignes de la grande distribution.

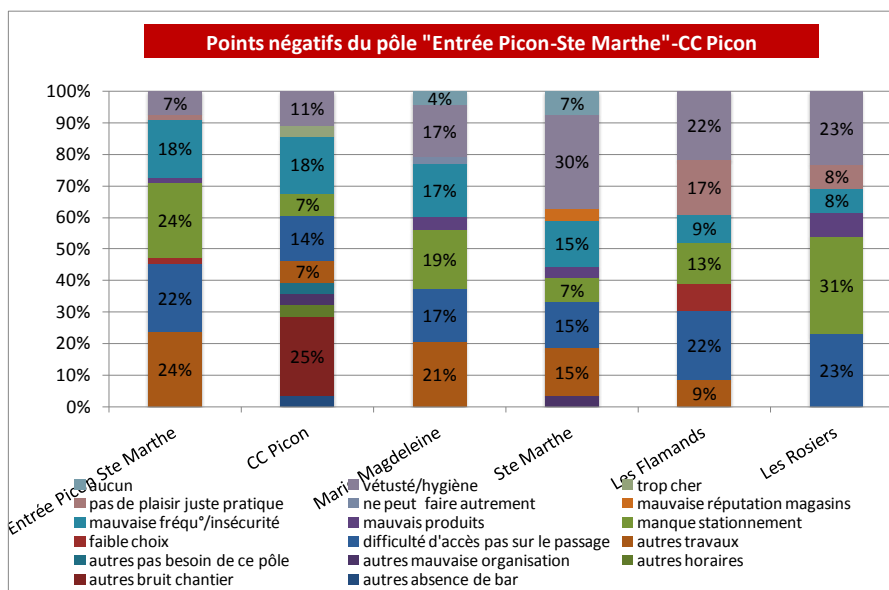


Les points négatifs mis en avant concernent essentiellement des problématiques fonctionnelles extrinsèques à l'offre commerciale : la présence du chantier monumental de la couverture de la L2 et ses nuisances, les difficultés d'accès qu'il génère par les embouteillages récurrents et la faiblesse de l'offre de stationnement au droit du site.

Il est mis en avant comme problématique récurrente pour les clientèles locales le sentiment d'insécurité et les « mauvaises fréquentations » (trafic de stupéfiants, incivilités, ...) visibles et parfois gênantes depuis le parvis des commerces.

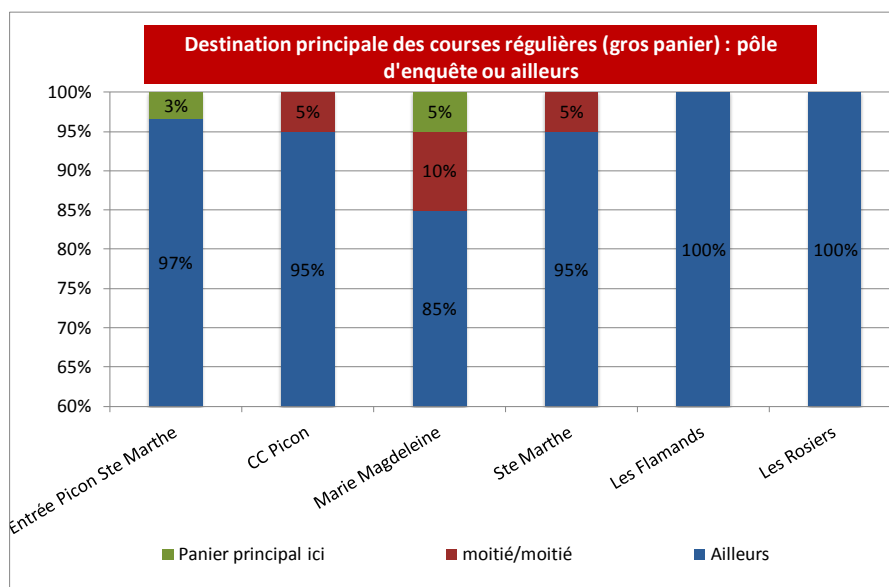
Enfin, un dernier point majeur dans la série d'avis négatifs concerne la vétusté voir le manque d'hygiène qui cible l'ensemble des commerces alimentaires du pôle. Les taux les plus importants sont exprimés depuis les autres pôles enquêtés dont la qualité des cellules commerciales est davantage appréciée. Sur ce sujet, les critiques d'une partie de la clientèle sont parfois assez virulentes car elles touchent directement l'intégrité de ces personnes qui considèrent un minimum de décence à ce sujet malgré leur faible niveau de revenu.

¹⁶ Les items précédés de « autre » caractérisent les réponses spontanées formulées par les interviewés.



Autres lieux de consommation et pôles de consommation principaux

Les résultats sur la destination principale pour les « gros » paniers mettent en évidence que ces pôles commerciaux restent des pôles de proximité pour une clientèle locale et en transit. Très majoritairement, plus de 85% voir 100% d'entre eux se rendent sur un autre pôle de consommation.



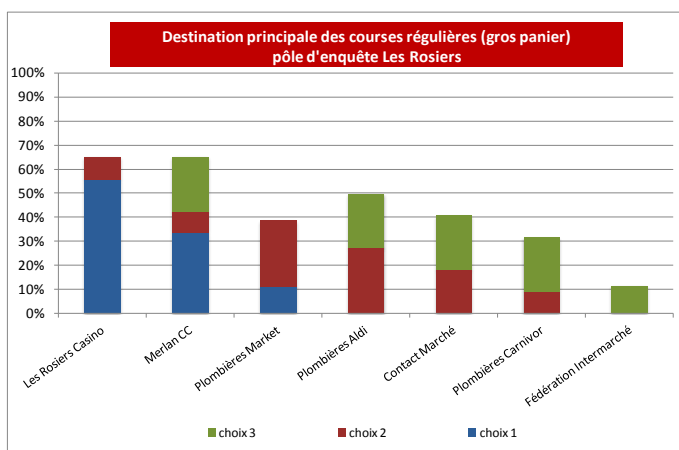
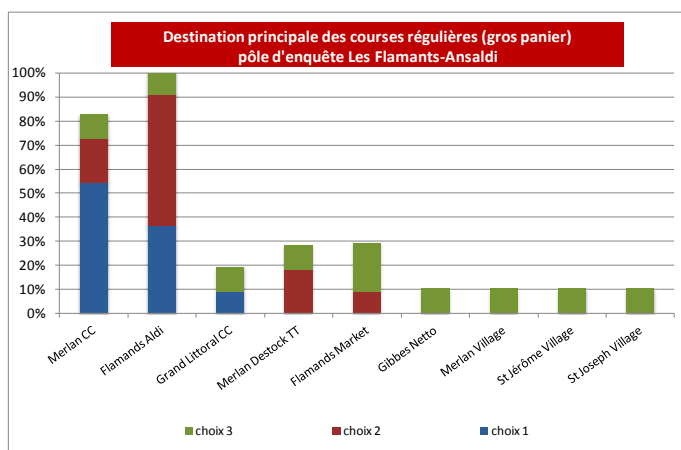
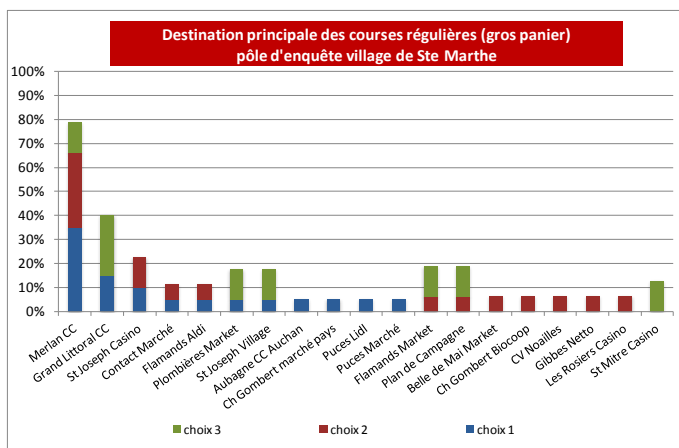
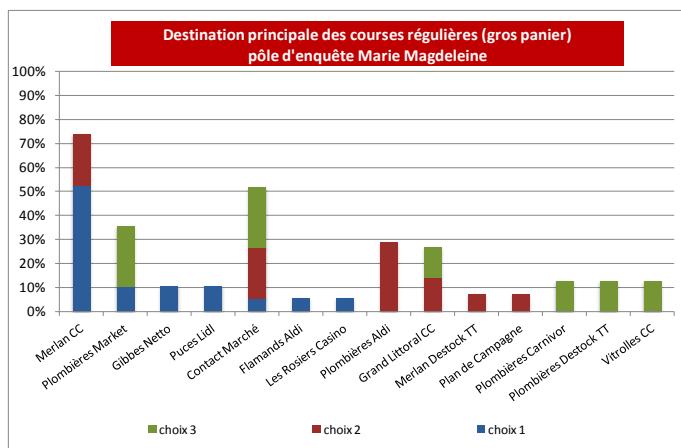
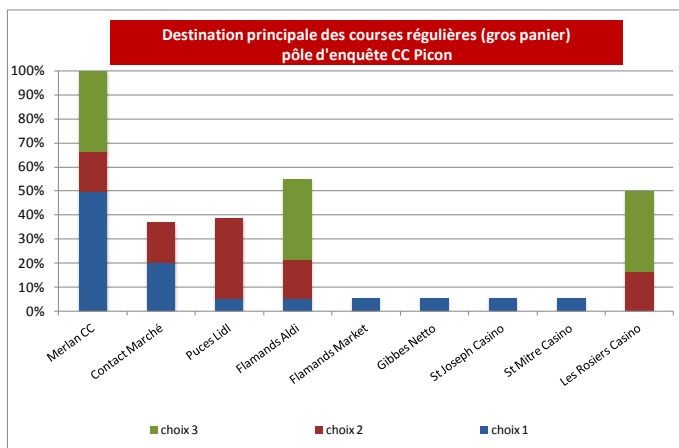
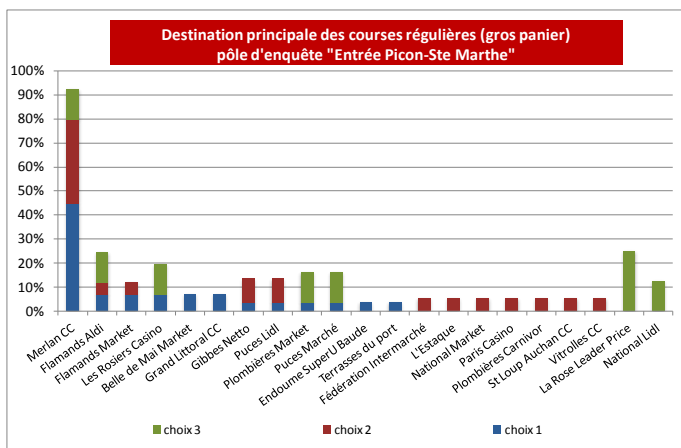
Les grands bénéficiaires de cette fréquentation sont les centres commerciaux et leurs grandes surfaces. Par le volume, la diversité de leur offre et leur politique de prix agressive, ils démontrent la très forte attractivité qu'ils exercent sur leur bassin de vie.

Globalement, la clientèle résidente ou transitant par ces pôles commerciaux reste fortement attachée au Centre Urbain du Merlan dont l'offre mass-market répond quasiment à tous les besoins.

Néanmoins, une analyse par pôle démontre des singularités dans les destinations commerciales principales qui sont essentiellement corrélées au lieu de résidence.

Les destinations privilégiées par la clientèle interrogée sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe » sont très éclectiques, du centre commercial Carrefour Vitrolles au SuperU du quartier d'Endoume, témoignant de sa situation à un carrefour où transitent une clientèle de passage importante. Il en est de même pour le pôle de Ste Marthe qui se situe dans une position quasi-similaire, malgré une appartenance plus marquée au Nord du territoire (Grand Littoral, Casino St Joseph).

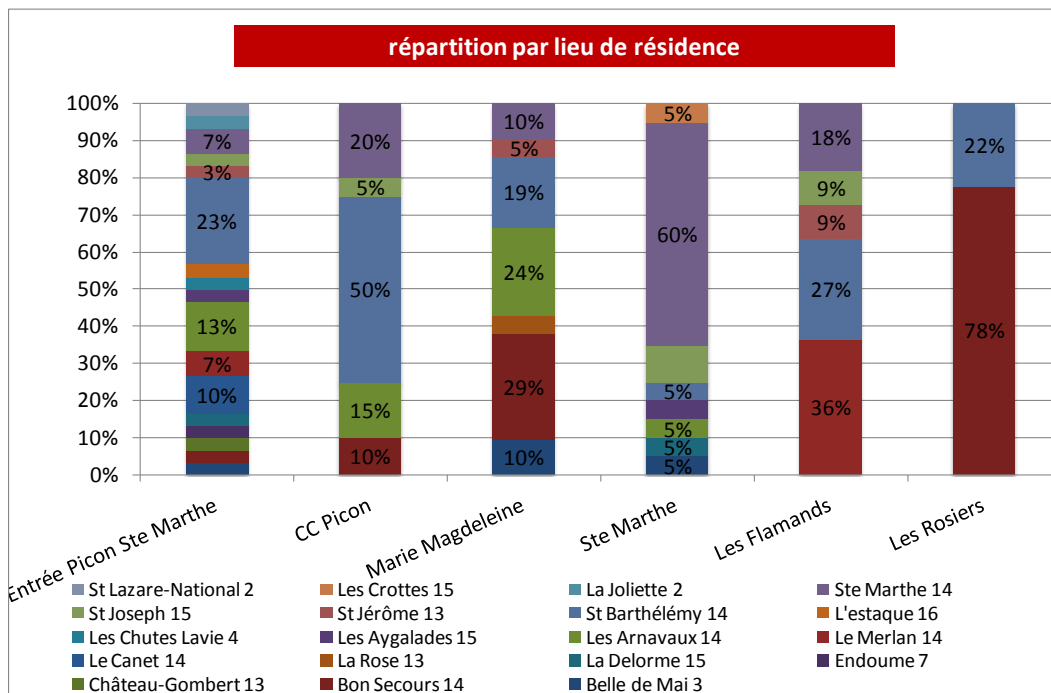
A l'inverse, les destinations privilégiées par la clientèle interrogée sur le pôle CC Picon sont très recentrées autour du lieu de résidence et restent essentiellement accessibles à pied.



Sur le pôle Marie-Magdeleine, les destinations privilégiées par la clientèle interrogée laissent apparaître une appartenance davantage ancrée au quartier Bon Secours avec une fréquentation plus marquée des enseignes de ce quartier et du pôle Plombières. Cela se confirme sur le pôle d'enquête des Rosiers.

Quant au pôle des Flamants-Ansaldi, par sa localisation, les destinations principales privilégiées se situent essentiellement sur l'arc Nord du territoire en partant de Grand Littoral en passant par le pôle de St Joseph jusqu'aux noyaux villageois du Merlan et de St Jérôme.

La répartition par lieu de résidence confirme ces singularités dans les destinations commerciales essentiellement liées au domicile.



Globalement l'ensemble des destinations principales est monopolisé par l'offre de la grande distribution : hypermarchés, supermarchés et hard/soft-discounts.

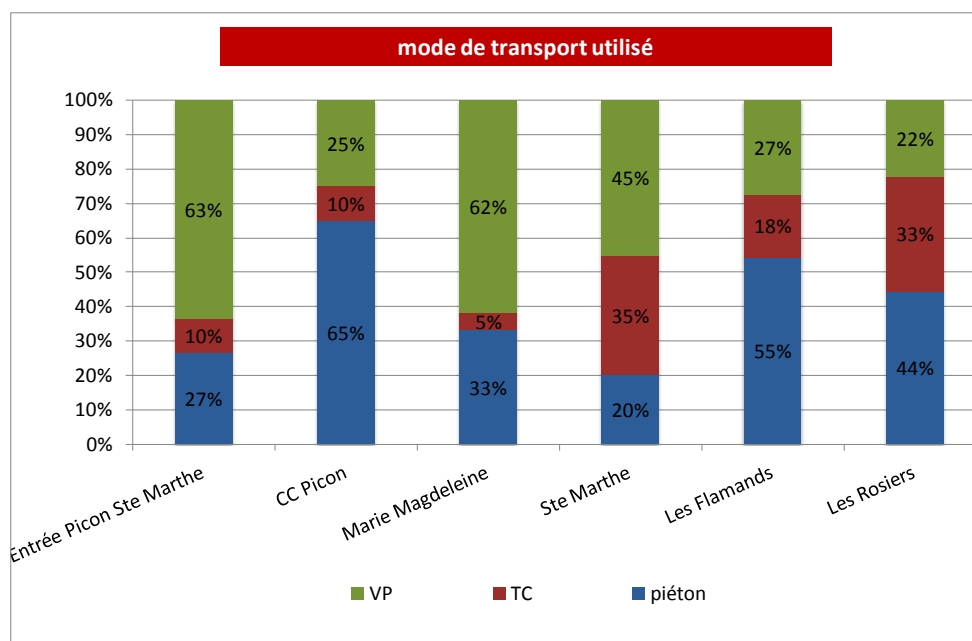
Dans ce contexte, le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon confirme l'origine très éclectique de sa clientèle grâce à sa géolocalisation stratégique au droit du rond-point de Ste Marthe.

Appréciation du fonctionnement urbain actuel autour du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon

Les points négatifs évoqués précédemment ont mis en évidence les nuisances et les désagréments liés aux chantiers de la L2 et de rénovation urbaine qui caracolent en tête des requêtes exprimées.

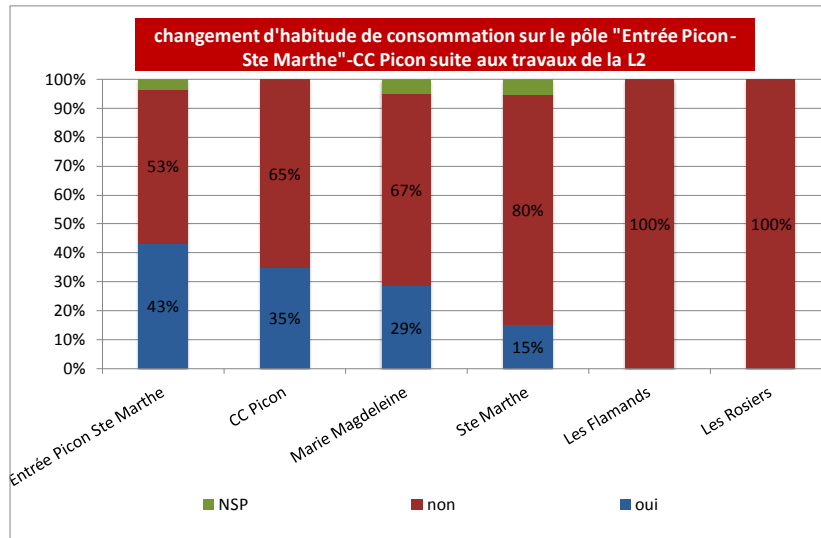
Pour autant, les habitudes et les niveaux de fréquentation n'ont pas fondamentalement été modifiés, à l'image des clientèles des pôles des Flamants et des Rosiers davantage à proximité et privilégiant les modes piétons et en transports collectifs.

Les clientèles interrogées qui ont davantage changé leurs habitudes sont celles du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon et dans une moindre mesure des pôles Marie-Magdeleine et Ste Marthe. Les motifs évoqués, congestion du trafic, accès compliqué en voiture, sont essentiellement en lien avec le mode de transport utilisé : la voiture. Sachant que la clientèle de ce pôle est très éclectique, transitant par le chemin de Ste Marthe en provenance de nombreux quartiers, une partie de celle-ci a modifié ses itinéraires, ses créneaux horaires ou encore sa fréquence de passage au détriment du pôle commercial.



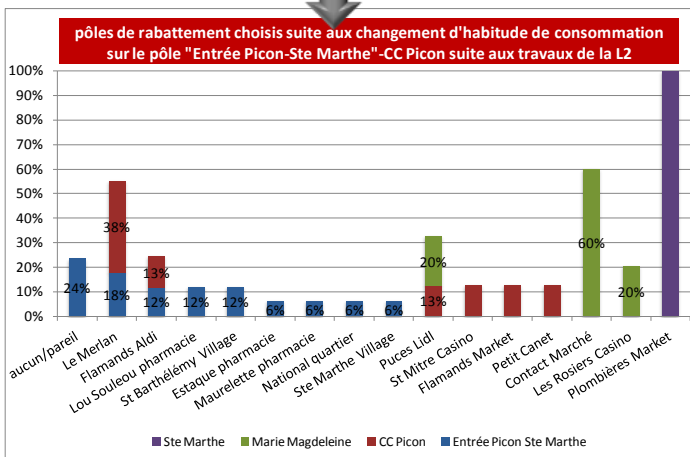
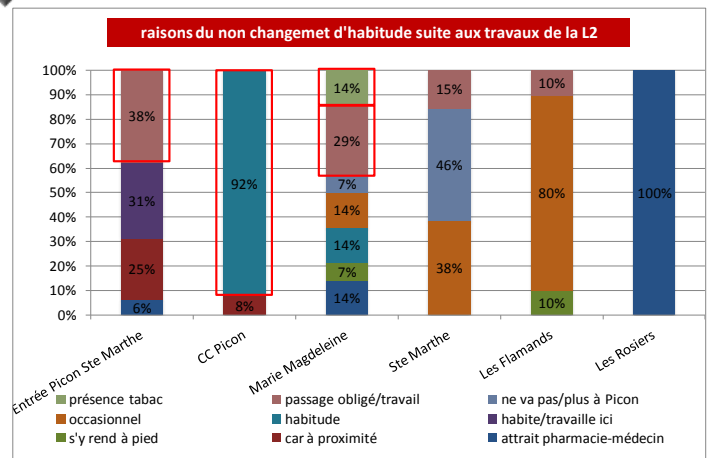
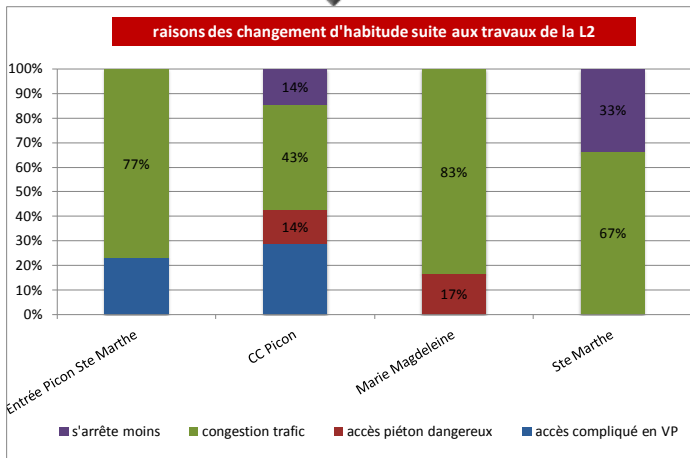
Les choix d'un pôle de rabattement répondant aux besoins des clientèles ont profité aux pôles environnants, notamment au Centre Urbain du Merlan, et au pôle des Flamants-Ansaldi. Ensuite, la diversité des choix démontre la multitude de stratégies individuelles mises en place par les usagers. Il reste à noter que parmi ces choix, une large part a exprimé n'avoir pas changé ses habitudes si ce n'est sa fréquence de consommation (24%).

Ce résultat rejoint celui des clientèles qui ont conservé leurs habitudes mettant en avant les notions de proximité tant dans le lieu de résidence que de travail, le passage obligé dans le cadre des relations domicile-travail, générant des habitudes établies qui ne semble pas vouloir modifier ces usagers, ou encore le caractère occasionnel des visites qui ne nécessitent pas de stratégies de report (Ste Marthe, Les Flamants, Les Rosiers).



Oui changement

Non pas de changement



Attentes et besoins exprimés sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon

La particularité des résultats à cette question est le classement identique à quelque variation près effectué par chacune des clientèles de chaque pôle.

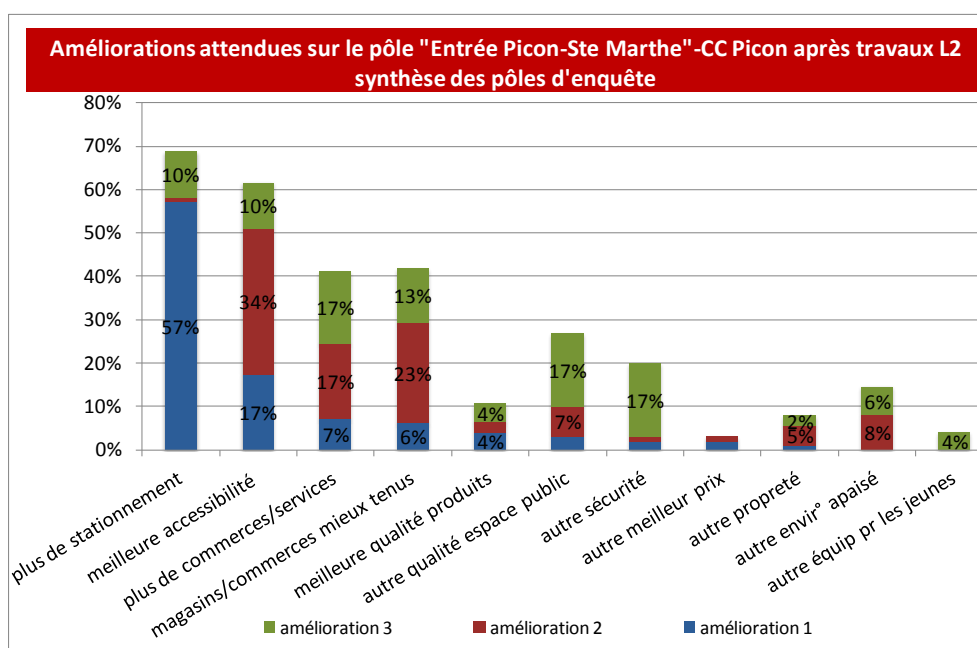
De manière unanime, les principales améliorations privilégiées sont le développement de l'offre de stationnement et l'amélioration de l'accessibilité au pôle y compris pour les clientèles qui se déplacent a priori le plus souvent à pied ou en transports collectifs. Ces thèmes au regard de l'environnement actuel du pôle et des possibilités qu'il offre peuvent effectivement obtenir satisfaction par une amélioration du fonctionnement des lieux, de l'offre de stationnement et des conditions de sécurité et de confort de l'ensemble des usagers. Ce dernier point au travers d'une meilleure qualité des espaces publics est d'ailleurs mentionné dans une moindre mesure de manière spontanée.

Toujours de manière unanime, se positionne ensuite de manière significative un développement de l'offre commerciale et de service à terme que confirme dans le détail les questions dédiées à cette thématique ci-après.

De la même importance, il est mis en avant la nécessité d'améliorer la qualité des cellules commerciales considérées vétustes et dégradées pour certaines, loin des standards traditionnels tels qu'a l'habitude de les fréquenter la clientèle actuelle. Il en est de même pour les produits où la clientèle souhaite une amélioration globale même si le prix reste un déterminant fondamental. Les principales remarques ciblent les commerces alimentaires sur le pôle CC Picon mais également « Entrée Picon-Ste Marthe ». Ces résultats corroborent les critiques nombreuses émises sur la vétusté et le manque d'hygiène relatifs aux avis négatifs (cf. paragraphe ci-avant).

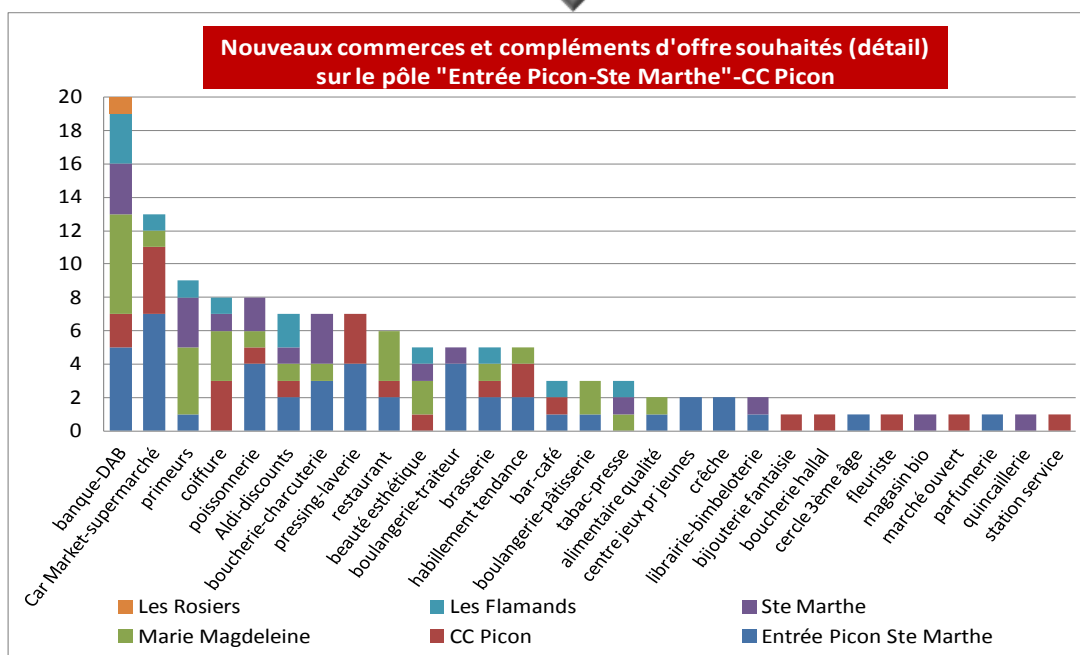
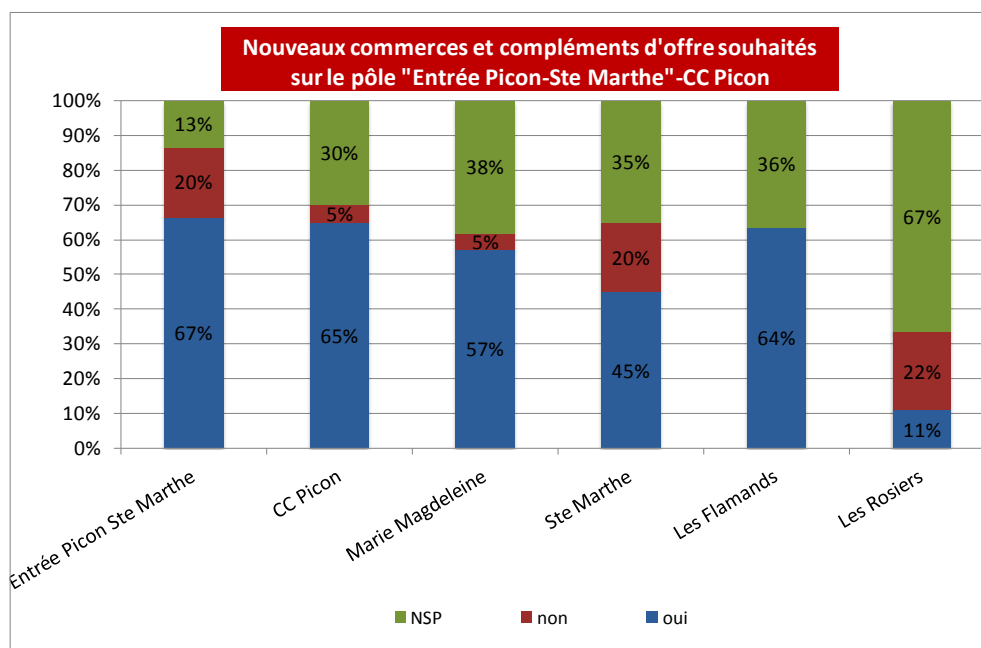
Enfin, il apparaît à nouveau de manière spontanée la question de la sécurité déjà soulevée dans la rubrique des avis négatifs. Elle semble constituer pour la clientèle un enjeu de commercialité suffisamment important pour être pris en compte dans le traitement futur du site.

Les autres requêtes sont moins significatives, notamment celle des prix compte tenu qu'ils sont jugés particulièrement compétitifs sur ce pôle.



La question de la complémentarité de l'offre commerciale sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon requiert un fort niveau d'importance pour l'ensemble des clientèles de chaque pôle hormis celle du pôle des Rosiers qui semble moins concernée par le devenir du pôle d'étude.

Les activités à privilégier pour les besoins de la clientèle sont les services bancaires, corroborant l'analyse de l'offre commerciale Pivadis, et une enseigne de la grande distribution de type Contact marché ou Carrefour Market, enseigne pourtant déjà omniprésente à proximité du site (hypermarché du Centre Urbain, Carrefour Market du pôle Les Flamants-Ansaldi et Contact marché du pôle Marie-Magdeleine), ou, dans une moindre, de type hard-discount (Aldi, Lidl déjà présents dans les environs).

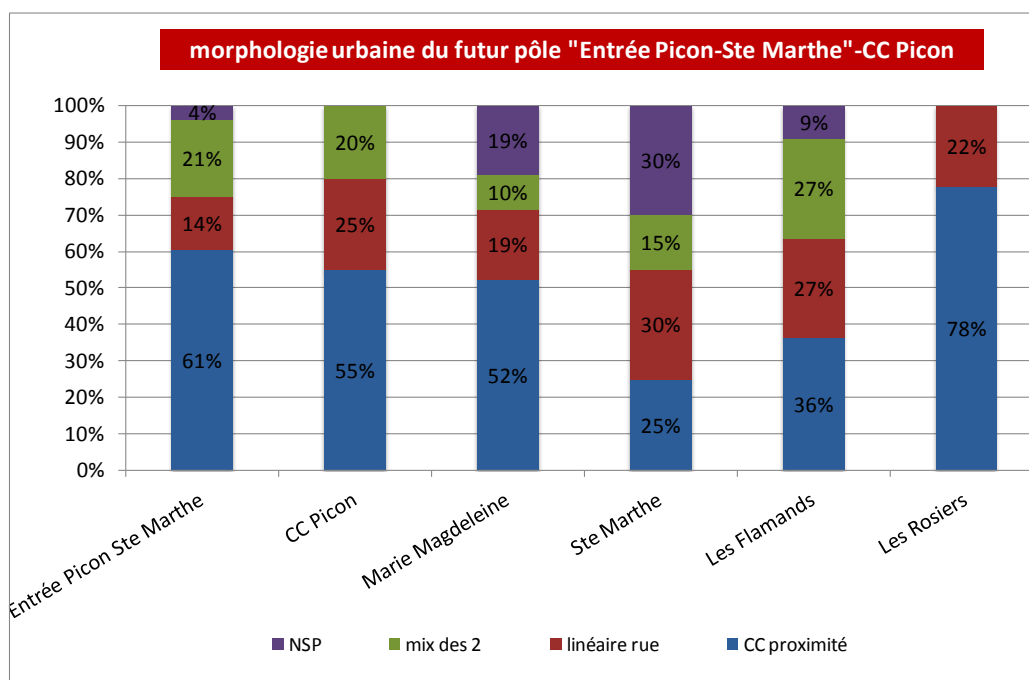


Viennent ensuite, des activités de proximité constitutives des forces vives de ce type de pôle comme par ordre décroissant d'importance et par famille de produits :

- En alimentaire, un primeurs, une poissonnerie, une boucherie-charcuterie et une boulangerie-traiteur-snacking. Les requêtes exprimées rejoignent quasiment produit par produit le projet de développement de l'exploitant Abed sur son futur centre.
- En anomal, un salon de coiffure, un pressing-laverie, un salon d'esthétique et une enseigne de prêt-à-porter féminin/mixte tendance, des classiques que l'on retrouve dans l'ensemble des noyaux villageois alentours comme Ste Marthe, Le Merlan, St Jérôme, St Joseph, Le Canet et dans certains pôles de proximité comme Les Flamants-Ansaldi.
- En restauration, une brasserie-café qui puisse être distincte de l'offre de restauration proposée par l'enseigne Mac'Do.

Dans le choix de fonctionnement urbain et commercial, la préférence s'oriente vers un centre commercial de proximité plutôt que le développement d'un linéaire commercial de rue en rez-de chaussée d'immeubles. Le concept du centre commercial est pour la clientèle qui le mentionne à juste titre, davantage enclin à véhiculer une ambiance distinctive de celle de son environnement, à l'image des univers marchands inévitablement déclinés depuis une quinzaine d'années dans les galeries marchandes des centres commerciaux.

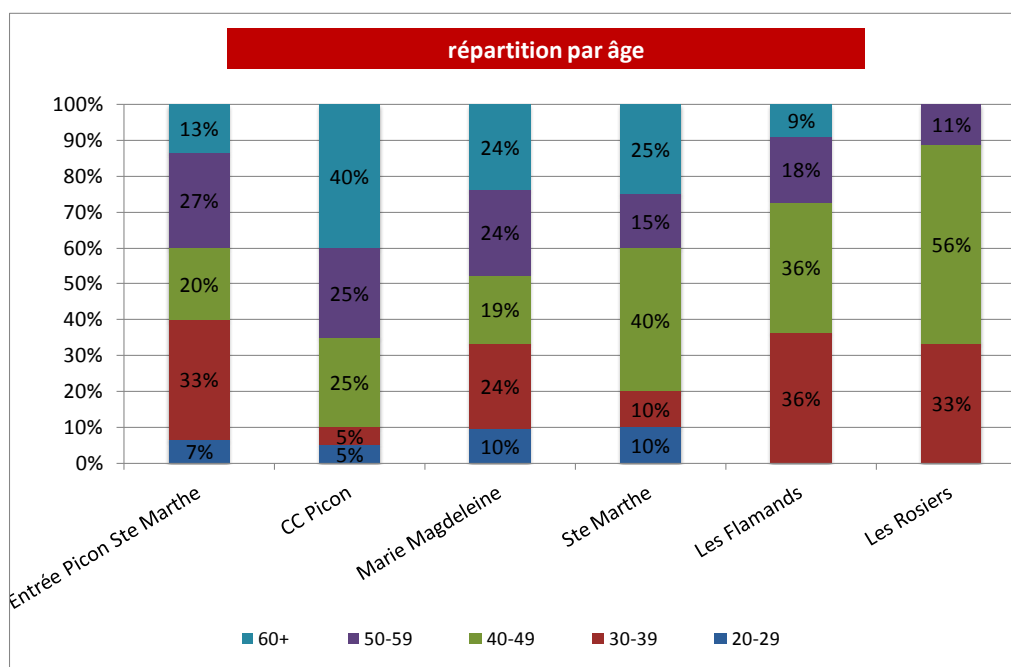
Il est vrai que le fonctionnement d'une galerie marchande requière le maximum d'efficacité et de confort auquel s'est habituée la clientèle : propreté, sécurité, horaires, concentration, variété et accessibilité de l'offre, mais il est à rappeler que le plus souvent ce concept génère l'uniformité et la banalisation d'une forme de vente qui peine à se renouveler.



Ce choix peut être mis sur le compte d'un public enquêté relativement jeune, habitué des temples de la consommation et de leur univers formaté ou des concept-stores, au contraire des publics âgés dépendants de leur offre de proximité mais également attachés à elle pour son rôle de creuset social dans la vie des noyaux villageois.

Le pôle CC Picon joue ce rôle à part entière pour un public plutôt âgé qui quotidiennement vient faire ses courses à l'épicerie et la boulangerie en passant par le tabac-presse puis se regroupe sur le parvis de l'épicerie pour des moments de convivialité. Cette ambiance se retrouve également sur le village de Ste Marthe.

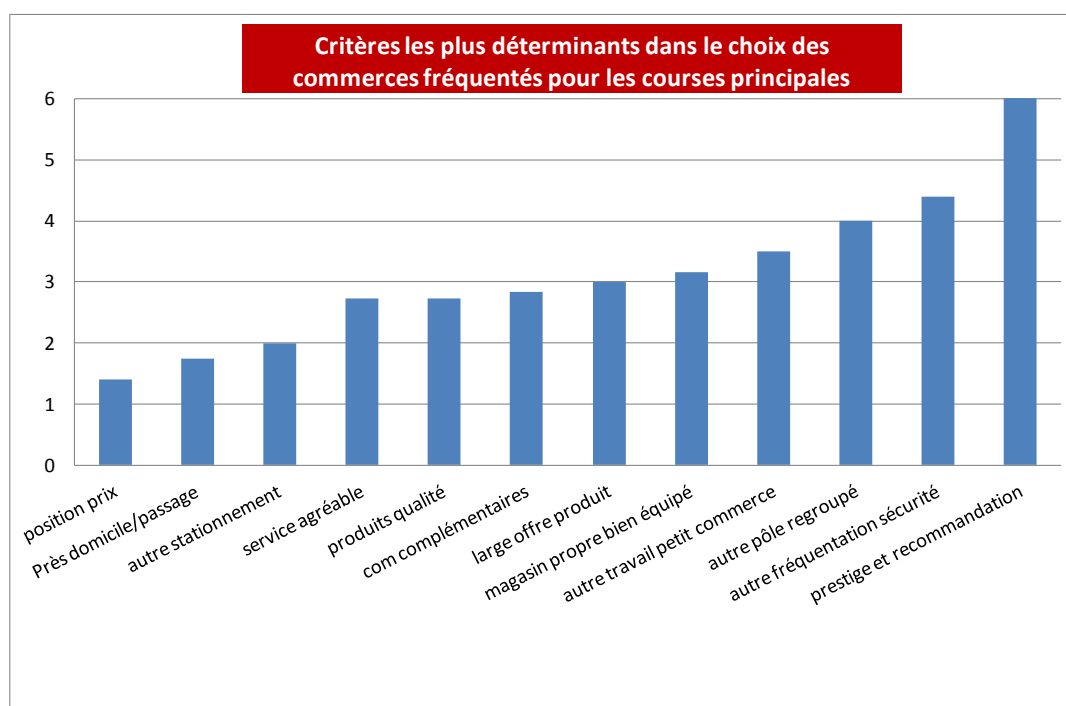
A contrario, sur les pôles commerciaux comme « Entrée Picon-Ste Marthe » ou Les Flamants-Ansaldi, le foisonnement et la trépidation ne sont plus à démontrer autour de l'offre de stationnement notamment aux heures de pointe.



Quant aux critères déterminants dans les choix de consommation pour le panier de courses principal, le trio de tête conjugue les prix suivi de la proximité ou du passage et d'une offre de stationnement disponible.

Ces éléments confortent les résultats précédents sur les prix où le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon est jugé compétitif, notamment pour la pharmacie très attractive sur ce point, sur la proximité et/ou le passage au droit du pôle qui ressort comme l'un des critères fondamentaux de son attractivité, et sur le stationnement qui à contrario reste un problème récurrent en termes d'accessibilité pour la clientèle.

Un deuxième trio se détache autour de la qualité de service et des produits ainsi que de la complémentarité de l'offre commerciale et de service, sonnante comme un avertissement au regard des critiques concernant la qualité des cellules et des produits, et des attentes fortes exprimées sur l'intérêt de compléter l'offre en place.



4.4 A retenir

A RETENIR ► ENJEUX – QUESTIONNEMENTS

L'environnement commercial métropolitain

- △ Rééquilibrage à l'échelle métropolitaine au profit de l'offre centre ville-périphérie avec de nombreuses réalisations et des projets commerciaux majeurs qui relèvent le défi de la redynamisation urbaine ...
- △ ... Mais un marché potentiel de consommation quasiment saturé par l'importance de l'offre
- △ Des pôles majeurs à proximité (Grand Littoral) ou en mitoyenneté du périmètre d'étude (Centre Urbain Le Merlan)

L'environnement commercial sur le secteur Nord

- △ Organisation peu lisible : démultiplication des micro-pôles de proximité aux zones d'influence limitées intégrant quelques pôles relais
- △ Une offre fragilisée : vacance importante, surface limitée, composition déséquilibrée, faible niveau de gamme, faible niveau qualitatif des cellules
- △ Concurrence affirmée de la grande distribution locale (hyper Le Merlan, supermarché, soft et hard-discounts)
- △ Des manques récurrents dans l'offre de proximité : une opportunité pour des projets de développement futurs
- △ Des manques récurrents dans l'offre de proximité : un marché peu dynamique qui n'incite pas à investir
- △ Un problème d'insécurité prégnant perçu par les commerçants

Caractérisation de la demande commerciale

- △ Une forte propension de la population du 14^{ème} arrdt à consommer dans l'offre de la grande distribution locale, essentiellement le Centre Urbain du Merlan et, dans une moindre mesure, Grand Littoral
- △ Forte attractivité du Centre Urbain du Merlan sur les populations du 13^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} arrdts
- △ Le Centre Urbain du Merlan : locomotive de proximité pour les résidents du 14^{ème} arrondissement qui contribue à « sédentariser » une part de leurs achats sur les nombreux satellites commerciaux du quartier
- △ Une clientèle attachée à ses pôles de proximité

Pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon

- ↳ Une offre de proximité limitée, notamment sur le centre commercial Picon, mais des services de santé attractifs
- ↳ Une évolution positive de son statut, passant de micro-polarité à pôle de proximité, programmée dans le cadre du PRU : une opportunité pour les manques identifiés
- ↳ Des opportunités de développement commercial liées à des atouts urbains et ciblées sur une offre en petits commerces de proximité (recherche de complémentarité avec le pôle Marie-Magdeleine)
- ↳ Le site « Entrée Picon-Ste Marthe » jugé dynamique par ses exploitants qui le traduisent par de nombreux projets de développement, en cours pour certains avec 1.500 m² développés à court terme, et pour d'autres, pouvant porter les besoins de surface nécessaires jusqu'à environ 3.500/4.000 m² dans le cadre du projet PRU ; de même, il est jugé attractif par la clientèle du quartier pour sa pharmacie
- ↳ Le site CC Picon jugé moribond par ses exploitants très inquiets sur leur devenir et la manière dont ils seront pris en charge suite à la démolition ; de même, il est jugé peu attractif, et est délaissé par la clientèle environnante ou ne s'y rend que de manière très occasionnelle
- ↳ Des attentes et des besoins exprimés par la clientèle en adéquation avec l'analyse des déficits commerciaux et certains projets des exploitants

Pôle de la gare Picon

- ↳ Peu d'intérêt de développer une énième micro-polarités dans un contexte commercial fragilisé
- ↳ ... A proximité du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon (200 m) et du Centre Urbain (300 m)
- ↳ Absence de commercialité aux yeux des exploitants locaux

Pôle Raimu

- ↳ Quelques cellules commerciales envisageables par ses atouts urbains à condition qu'un projet d'activités global soit réalisé
- ↳ Absence de commercialité aux yeux des exploitants locaux

Enjeux –questionnements

- △ Un avenir certain du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon dont il convient de maîtriser l'évolution pour en faire une réussite locale « pouvant servir d'exemples »
- △ Mettre en œuvre une stratégie d'accompagnement efficiente et pragmatique des activités propre à CC Picon afin d'éviter toute frustration pouvant ternir la réussite envisageable
- △ Comment répondre favorablement aux problématiques d'insécurité soulevées par les exploitants ?

5 Analyse des besoins en services marchands, non marchands et associatifs

5.1 Réflexions et perspectives des acteurs institutionnels et de terrains

Si l'ensemble des acteurs s'accordent sur le potentiel du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon et y développer une activité économique combinant commerces de proximité, services et activités tertiaires dans un centre aux proportions mesurées, les deux zones à projet de la « gare Picon-Busserine » et du pôle « Raimu » soulèvent davantage d'interrogations sur l'avenir de leur concrétisation.

Il est estimé que le potentiel commercial et de services sur ces deux sites est quasi-inexistant. Il se limiterait à quelques activités de dépannages et de restauration autour de la gare avec les précautions à prendre pour ce type d'activités où les problématiques d'insécurité sont prégnantes. Quant au pôle « Raimu », le développement d'activités de restauration se positionnerait en concurrence frontale avec celles du Centre Urbain, alors qu'au niveau des activités de loisirs (salle de fitness, salle de jeux, ...) l'implantation d'une offre de ce type sur le Centre Urbain n'est plus écartée par le commercialisateur.

De même, une offre tertiaire est d'autant plus à proscrire que de petites surfaces vont être proposées à court terme sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon.

Les réflexions convergent davantage sur le développement de pôle de vie fonctionnant selon les principes de l'économie circulaire et de l'économie de proximité.

On peut noter la création de jardins partagés, déjà existants sur Font-Vert, et une gestion en coopérative permettant la vente des productions locales aux usagers du quartier ou en transit. Le site du pôle de la gare jusqu'au pôle « Raimu » s'y prête d'autant mieux que ces espaces sont soumis à des contraintes d'inondations importantes et se destinent en partie à l'accueil d'espaces verts.

Cette démarche est au stade de la réflexion dans les circuits de la Politique de la Ville. En effet dans le cadre des appels à projet initiés localement, le positionnement d'une démarche axée sur l'agriculture urbaine, la restauration et la santé pourrait trouver des débouchés sur ce site et être soutenu par la collectivité avec l'appui de fonds européens. Il est recensé des acteurs intervenant dans cette filière qui pourraient initier son démarrage: associations locales officiant déjà dans la restauration (cantine locale, traiteurs, réalisation de livres de recettes, ...).

A proximité de la gare, le pôle de vie pourrait se construire autour de la réalisation d'une crèche, d'une maison des associations ou encore d'un cercle pour seniors.

Les demandes de locaux pour des activités de services et associatives recensées par la mairie de secteur sont importantes et vont dans ce sens qu'il s'agisse de lieux de culte, d'espaces seniors ou dédiés à des activités associatives culturelles et sportives, ou encore de locaux pour des crèches associatives.

Concernant les activités de garde d'enfants sur le quartier, certains établissements au cœur de la Busserine rencontrent de nombreux problèmes d'insécurité liés aux trafics locaux qui posent la

question de la pérennité de leur structure. Une relocalisation au sein d'un pôle de vie pourrait trouver sa légitimité et offrir un certain intérêt pour des actifs en correspondance à la gare Picon.

Dans un autre registre, davantage localisés sur le pôle « Raimu », les propositions portent sur les thèmes de la culture et des loisirs. Si de nombreux équipements sportifs et de loisirs ont été créés et rénovés (stade, terrain de sport, gymnase, piscine), ils relèvent d'une gestion municipale qui n'autorise leur ouverture que sur certains créneaux horaires considérés comme trop restrictifs par la population et les usagers du quartier. Dans ce sens, l'accès au théâtre du Merlan localisé dans le Centre Urbain n'est pas considéré comme une démarche aisée pour la population du quartier.

Dès lors, la création d'une salle de spectacles plus polyvalente et ouverte pourrait être un projet envisageable pour certains acteurs. De même qu'une salle de cinéma fonctionnant, par exemple, sur le recyclage de bobines et proposant des projections du « monde » en lien avec les attentes de la population locale, ...

Ce type d'équipements est questionné sur les complémentarités envisageables pouvant constituer des services nouveaux à la population comme un terrain d'activités multisports (football, tennis, badminton indoor), un parc de jeux pour enfants, bowling et autres espaces de jeux (laser-game, mini-golf, practice, ...), une salle de fitness (à rapprocher des intentions du gestionnaire du Centre Urbain évoquées plus haut) et autres activités de détente (gymnastique, ...). Dans ce contexte, peuvent alors être positionnées quelques activités commerciales, déjà évoquées précédemment, en lien avec les flux passants sur l'avenue Raimu et l'arrêt de la ligne LHNS B4.

Globalement, le cumul de ces activités et de ces structures demandent des surfaces d'exploitation importantes : une salle de spectacle modulable d'environ 300 à 400 places intégrant une projection cinématographique oscille entre 800 et 1.000 m², un terrain de football indoor oscille entre 800 à 1.000 m², un parc de jeux pour enfants de 500 à 1.000 m², un bowling entre 800 et 1.000 m², une salle de laser-gamme entre 300 et 400 m², un micro-practice entre 1.500 et 2.500 m², un mini-golf entre 600 et 1.300 m², une salle de fitness entre 200 et 400 m². Au total, les besoins de surfaces cumulés oscillent entre 5.500 et 8.600 m².

De telles infrastructures nécessitent des investissements couteux qui obligent à la réalisation d'études de marché complémentaires. Néanmoins, cette orientation peut être une opportunité pour améliorer le fonctionnement urbain du quartier, en engageant, par exemple, une réflexion sur l'opportunité de relier cette offre au Centre Urbain, et sur la cohésion sociale des quartiers impactés par un tel projet.

Au-delà, d'une approche strictement économique, se greffe une approche architecturale et urbaine qui peut contribuer à une amélioration fonctionnelle et sociale mais également de l'image du quartier.

5.2 A retenir

A RETENIR ► ENJEUX – QUESTIONNEMENTS

- △ Des interrogations sur les orientations à donner en termes d'activités sur les zones à projet de la « gare Picon-Busserine » et du pôle « Raimu »
- △ Des potentialités d'un autre genre autres que commerciales et tertiaires sur ces deux pôles : pôle de vie, économie circulaire et activités culturelles et de loisirs
- △ La nécessité d'engager des études de marché complémentaires...
- △ ... pour des objectifs d'une autre nature (amélioration du fonctionnement urbain local, recherche de cohésion sociale, geste architectural singulier, image améliorée)

Pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon

- ↳ Affirmation de la vocation commerciale et de services du pôles et confortement des projets évoqués

Pôle de la gare Picon

- ↳ Développement d'un pôle de vie fonctionnant selon les principes de l'économie circulaire et de l'économie de proximité : jardins partagés, coopérative de production-vente, restauration conjointe sur les bases des potentialités locales identifiées (associations locales œuvrant déjà dans l'agriculture et la restauration)
- ↳ Développement d'un pôle de vie : réalisation d'une crèche, d'une maison des associations ou encore d'un cercle pour seniors

Pôle Raimu

- ↳ Des propositions davantage orientées sur les thèmes de la culture et des loisirs
- ↳ Salle de spectacles polyvalente (représentations diverses, cinéma de quartier), associée à des activités de loisirs complémentaires en milieu *indoor*
- ↳ Un signal architectural et urbain fort au profit d'une amélioration de l'image et du fonctionnement du quartier

Enjeux –questionnements

- △ Un avenir incertain qui reste essentiellement soumis à l'appréciation des acteurs politiques locaux qu'il convient de convaincre ...
- △ ... Une démarche de projet bien connue des acteurs institutionnels qui bénéficieront des délais nécessaires pour valider la faisabilité de tels projets à moyen et long terme
- △ Quels montages partenariaux envisager pour concrétiser ce type de projet ?

6 Bilan et perspectives

La synthèse selon la matrice ci-dessous met en évidence d'un côté les atouts et les opportunités qui favorisent les orientations de développement des zones à projet, et de l'autre les faiblesses et les menaces qui les pénalisent et brouillent la lisibilité d'une pérennité à terme.

△ L'environnement général du périmètre d'étude

| Atouts | Faiblesses |
|--|--|
| <p>Excellente géo-localisation du périmètre d'étude (A507, rond-point de Ste Marthe)</p> <p>Bon maillage du réseau de voirie local et des cheminements piétons</p> <p>Dispositif ZFU favorable à l'attractivité et l'implantation d'activités sur le périmètre d'étude</p> <p>Un poids et une densité de population très importants...</p> <p>... mais des concentrations d'activités à proximité (MIN, Camp de Ste Marthe/société Ricard, Arnavants) et une forte progression à l'échelle du 14^e arrondissement</p> <p>Faibles taux de motorisation et forte utilisation des TC : clientèle pauvre ...</p> | <p>Un poids et une densité d'emplois faibles ...</p> <p>Des caractéristiques économique et sociale de la population très défavorables (une partie du périmètre d'étude fait partie des 15 IRIS les plus pauvres de la métropole)</p> <p>Faibles taux de motorisation et forte utilisation des TC : ... mais captive des pôles commerciaux locaux</p> |

| Opportunités | Menaces |
|---|--|
| <p>Un projet urbain améliorant la visibilité des trois pôles d'étude et la lisibilité du réseau de voirie par une hiérarchisation de ces usages</p> <p>Une diminution des trafics motorisés : meilleure attractivité par l'absence de congestion</p> <p>Une facilité des déplacements piétons</p> <p>Des espaces publics de qualité</p> | <p>Une diminution des trafics motorisés : perte de chalandise potentielle</p> <p>Un détournement du potentiel de chalandise motorisé (pas d'échangeur au droit du site)</p> <p>Accueil d'une LHNS Est-Ouest à haute fréquence avec un arrêt à chaque pôle d'étude avec une chalandise jusqu'ici inconnu</p> <p>Importance du projet Euroméditerranée : affaiblissement de la lisibilité de l'offre économique et notamment tertiaire des quartiers Nord du périmètre d'étude</p> <p>... mais pas de croissance attendue de la population</p> |

Bilan sur les questions d'environnement général du périmètre d'étude

Les caractéristiques socio-économiques ne sont pas favorables au développement d'activités sur ce périmètre malgré des atouts avec une très bonne géo-localisation et l'accès au réseau autoroutier, la présence du dispositif ZFU et le projet de rénovation urbaine.

La proximité de pôles d'emplois peut être un vecteur de croissance intéressant mais elle n'est pas immédiate alors que les caractéristiques de la population locale sont très défavorables en termes de dynamique de consommation locale et de potentiel de consommation nouveau.

Le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon existant n'est pas voué à disparaître et doit donc exploiter les principaux atouts et potentiels pour se renforcer sur son environnement immédiat après avoir subi les importantes nuisances du chantier de la L2.

Quant aux deux autres pôles, leur avenir semble compromis malgré des critères de fonctionnement urbain améliorés (accessibilité améliorée, apaisement de la circulation, arrêts de la LHNS, environnement requalifié).

△ Analyse du marché de l'immobilier d'activité

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| <p>Un manque d'offre en locaux d'activités diversifiés</p> <p>Des exigences d'aménagement élevées : vers des standards de qualité favorable à l'image de l'offre mais ...</p> <p>ZFU : des réussites servant d'exemples (Station Alexandre, Palmeraie du Canet) ...</p> <p>Un manque d'offre en locaux d'activités diversifiés</p> <p>Proximité de pôles logistiques importants (Arnavants/MIN) ...</p> | <p>Une conjoncture économique peu favorable (pas de reprise de l'emploi, hausse du chômage, faible indice de confiance ...) ...</p> <p>Un marché du bureau endogène générant une forte offre disponible de 2de main</p> <p>Une offre de bureaux disponible croissante représentant 2 ans de commercialisation</p> <p>Des niveaux de loyers abordables, notamment en 2^{de} main (A noter des baisses de prix en 1 an)</p> <p>Des facteurs clé d'implantation dont ne dispose pas/ou peu le périmètre d'étude malgré des réussites servant d'exemple</p> <p>Des exigences d'aménagement élevées : ... mais des coûts d'aménagement qui doivent pouvoir être absorbés par les niveaux de prix de vente/loyers</p> <p>ZFU : ... mais peu d'opérations d'importance sur le Grand St Barthélémy (Amphora) ainsi que des déceptions sur des opérations pourtant très qualitatives (locaux mixtes Urban Park) et des exemples proches ayant rencontré des difficultés de commercialisation de locaux (Amétis)</p> <p>De nombreuses disponibilités sur le secteur Nord sur des opérations récentes et en cours de commercialisation</p> <p>Un marché peu visible et difficile à commercialiser par absence de référencement : adresse à créer difficile au regard de la conjoncture générale et du marché local peu favorables</p> <p>Un environnement local considéré comme difficile et défavorable à l'implantation d'activité</p> |

| Opportunités | Menaces |
|--------------|--|
| | <p>... et une reprise qui se fait toujours attendre</p> <p>Un marché surperformé par la dynamique Euroméditerranée et ZFU : développement du bureau en cours et à venir avec près de 600.000 m² d'activités attendus</p> <p>Proximité de pôles logistiques importants (Arnavants/MIN) mais perte d'attractivité potentielle à terme pour des locaux d'activités et logistique suite au transfert du chantier logistique du Canet à Mourepiane (demande endogène locale uniquement et « à condition »)</p> |

Bilan sur le marché de l'immobilier d'activité

Au regard du marché de l'immobilier marseillais et des difficultés que représente l'adresse du Merlan en termes de commercialisation, des projets de réalisation semblent peu envisageables.

Seul le marché des locaux d'activités permet de positionner le site sur ce créneau avec la présence de pôles logistiques importants à proximité. Mais les évolutions attendues avec le transfert du chantier logistique du Canet à Mourepiane, incitent à une certaine prudence. Le potentiel est donc à cibler sur l'identification d'une demande endogène locale à condition que l'ensemble des critères d'implantation soit satisfait.

Globalement, le marché sur le périmètre d'étude est peu visible et difficile à commercialiser par absence de référencement. L'adresse est entièrement à créer et reste « difficile » au regard de la conjoncture générale et du marché local peu favorables (malgré le dispositif ZFU).

Il est à noter que l'un des exploitants du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon va intégrer une petite offre tertiaire dans son projet de développement commercial (cf. chapitre précédent).

△ Analyse du fonctionnement commercial local

| Atouts | Faiblesses |
|--|--|
| <p>Rééquilibrage à l'échelle métropolitaine au profit de l'offre centre ville-périphérie avec de nombreuses réalisations et des projets commerciaux majeurs qui relèvent le défi de la redynamisation urbaine ...</p> <p>Le Centre Urbain du Merlan : locomotive de proximité pour les résidents du 14^e arrondissement qui contribue à « sédentariser » une part de leurs achats sur les nombreux satellites commerciaux du quartier</p> <p>Une clientèle attachée à ses pôles de proximité</p> | <p>Organisation locale peu lisible : démultiplication des micro-pôles de proximité aux zones d'influence limitées intégrant quelques pôles relais</p> <p>Une offre locale fragilisée : vacance importante, surface limitée, composition déséquilibrée, faible niveau de gamme, faible niveau qualitatif des cellules</p> <p>Concurrence affirmée de la grande distribution locale (hyper Le Merlan, supermarché, soft et hard-discounts)</p> <p>Des manques récurrents dans l'offre de proximité : un marché peu dynamique qui n'incite pas à investir</p> <p>Un problème d'insécurité prégnant perçu par les commerçants</p> <p>Une forte propension de la population du 14^e arrdt à consommer dans l'offre de la grande distribution locale, essentiellement le Centre Urbain du Merlan et, dans une moindre mesure, Grand Littoral</p> <p>Forte attractivité du Centre Urbain du Merlan sur les populations du 13^e, 3^e et 4^e arrdts</p> |

| Opportunités | Menaces |
|---|--|
| <p>Des manques récurrents dans l'offre de proximité : une opportunité pour des projets de développement futurs, notamment sur le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon où des besoins sont exprimés</p> | <p>... Mais un marché potentiel de consommation quasiment saturé par l'importance de l'offre</p> |

Bilan sur le fonctionnement commercial local

L'organisation commerciale sur le secteur est peu lisible. La démultiplication des micro-pôles de proximité n'offrent que des zones d'influence limitées qui ne sont pas favorables à l'équilibre structurel et à la pérennité de ces pôles. Seuls quelques pôles relais, plus denses ou intégrant une offre de la grande distribution, rayonnent davantage sur leur environnement.

De fait, l'offre est globalement fragilisée avec une vacance importante, des surfaces limitées, un faible niveau de gamme et un faible niveau qualitatif des cellules.

La présence de la grande distribution locale (hyper Le Merlan, supermarché, soft et hard-discounts) constitue une concurrence affirmée sur le territoire même si la clientèle reste attachée à son offre de proximité.

Dans ce contexte, le pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon présente certains atouts à exploiter dans le cadre des opportunités du PRU, à condition que la gestion de sa restructuration urbaine soit bien maîtrisée.

| Atouts | Faiblesses |
|---|---|
| <p>Une offre de proximité limitée mais des services de santé attractifs</p> | <p>Une offre de proximité limitée, notamment sur le centre commercial Picon</p> <p>Le site CC Picon jugé peu attractif et délaissé par la clientèle environnante ou qui ne s'y rend que de manière très occasionnelle</p> |

| Opportunités | Menaces |
|---|---|
| <p>Une évolution positive de son statut, passant de micro-polarité à pôle de proximité, programmée dans le cadre du PRU</p> <p>Des opportunités de développement commercial liées à des atouts urbains et ciblées sur une offre en petits commerces de proximité (recherche de complémentarité avec le pôle Marie-Magdeleine)</p> <p>Le site « Entrée Picon-Ste Marthe » jugé dynamique par ses exploitants qui le traduisent par de nombreux projets de développement ; de même, il est jugé attractif par la clientèle du quartier pour sa pharmacie</p> <p>Des attentes et des besoins exprimés par la clientèle en adéquation avec l'analyse des déficits commerciaux et certains projets des exploitants</p> | <p>Le site CC Picon jugé moribond par ses exploitants très inquiets sur leur devenir et la manière dont ils seront pris en charge suite à la démolition</p> |

Sur les deux autres zones de projet, le développement d'une offre commerciale et de services ne semblent pas pertinent :

- ↳ Peu d'intérêt de développer une énième micro-polarité dans un contexte commercial fragilisé si ce n'est quelques cellules commerciales envisageables sur le pôle « Raimu » par ses atouts urbains à condition qu'un projet d'activités global soit réalisé
- ↳ Proximité immédiate du pôle « Entrée Picon-Ste Marthe »-CC Picon (200 m) et du Centre Urbain (300 m)
- ↳ Absence de commercialité aux yeux des exploitants locaux

△ Analyse des besoins en services marchands, non marchands et associatifs

| Atouts | Faiblesses |
|--|------------|
| <p>Du potentiel foncier disponible sur les zones à projets « gare Picon » et notamment « Raimu »</p> <p>Une attractivité améliorée : voie de desserte transversale nouvelle et arrêts LHNS</p> | <p>RAS</p> |

| Opportunités | Menaces |
|---|--|
| <p>Des potentialités d'un autre genre autres que commerciales et tertiaires sur ces deux pôles : pôle de vie, économie circulaire et activités culturelles et de loisirs</p> <p>La nécessité d'engager des études de marché complémentaires... : obtenir des résultats pertinents et faire des choix en connaissance de cause</p> <p>... pour des objectifs d'une autre nature (amélioration du fonctionnement urbain local, recherche de cohésion sociale, geste architectural singulier, image améliorée)</p> | <p>Des interrogations sur les orientations à donner en termes d'activités sur les zones à projet de la « gare Picon-Busserine » et du pôle « Raimu »</p> <p>La nécessité d'engager des études de marché complémentaires... : encore des études qui accentuent les délais</p> |

Bilan sur les besoins en services marchands, non marchands et associatifs

Le développement des zones à projets « gare de Picon-Busserine » et « Raimu » relève de réflexions prospectives par les acteurs institutionnels et de terrain locaux qu'il convient de débattre pour déterminer les suites à donner à l'aménagement de ces pôles.

L'étape 3 de la phase 1 de notre étude basée sur la réalisation et l'animation d'un groupe de travail qui se réunira environ trois fois, permettra d'y répondre au travers de la démarche séquentielle suivante :

- une première fois pour partager l'état des lieux et les matrices AFOM pour chacun des trois pôles, et poser les premiers jalons de la démarche stratégique
- une seconde fois pour travailler sur la stratégie dans une logique de créativité où toutes les idées qui concourent au développement de chacun des trois sites seront retenues et débattues
- une troisième fois pour construire, à partir des idées proposées, des schémas stratégiques « possibles »