

FONCIER D'ACTIVITÉS ENTREPÔT LOGISTIQUE

- Recyclage / Reconversion** Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Maison des artisans et entreprises

Port-de-Bouc (13)

Un local des services techniques communaux transformé en espace de travail artisanal



© @Maison des Artisans

Les ateliers des services techniques de la ville ayant déménagé hors de la zone industrielle, le local est resté vide et inutilisé durant 4 ans. Sur volonté de la commune, il a été transformé en "Maison des Artisans et Entreprises" pour accueillir les nombreuses demandes venant d'artisans, de location d'espaces adaptés à leurs activités. Ces demandes proviennent essentiellement des jeunes autoentrepreneurs qui souhaitent lancer et développer leurs activités, notamment de services auprès des industries à proximité.

Les aménagements effectués tiennent compte des besoins des artisans en termes de tarif, d'accès et de stockage. Le bâtiment a été réhabilité afin de pouvoir créer des ateliers individualisés et les raccorder séparément aux réseaux VRD. Une fresque repeint la façade et l'espace extérieur a été aménagé pour accueillir une zone de stockage. La Maison a ouvert en 2019.



OBJECTIFS

L'objectif de la transformation est de pouvoir répondre aux demandes en locaux artisanaux et en espace de travail. Les ateliers proposés sont facilement accessibles, abordables et font entre 60 et 400 m².

Il s'agit également de pouvoir proposer un accompagnement à des entreprises naissantes (orientées sur les activités en lien avec la mer et contre la pollution), via un "atelier tremplin" (environ 450 m²) : un espace du local leur est réservé ainsi que des bureaux sans frais de location. Cette réserve leur permet de tester les produits auprès des consommateurs avant d'accroître leur production. A terme, les entreprises nées ou développées dans la "Maison des Artisans" ont vocation à changer de lieu ; la ville leur apporte alors un soutien en les orientant vers d'autres locaux communaux.

L'espace disponible permet aujourd'hui de répondre aux demandes urgentes (comme celle d'accueillir les entreprises ayant perdu leurs locaux suite aux incendies de l'été 2020) ou nouvelles, comme les besoins en espace de stockage des entreprises BTP.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu hétérogène : zone industrielle (entrepôts sur de grandes parcelles, tissu peu dense) bordée au sud par des lotissements pavillonnaires et par des logements collectifs.

REPÉRAGE FONCIER

Vaste emprise foncière inutilisée connue des services de la mairie.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Aix-Marseille-Provence (AMP)
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Commune de Port-de-Bouc
EXPLOITANT DU SITE	Commune de Port-de-Bouc
EMPRISE BÂTIE	2 300 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	environ 1 ha
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Commune de Port-de-Bouc

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Les locaux ont fait l'objet du versement d'une soulte du Pays de Martigues (Conseil de Territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence) en faveur de la commune.
- » Une convention d'exploitation et un bail emphytéotique ont ensuite été signés entre AMP et la commune, pour le développement économique.
- » Pour compenser le manque à gagner d'une location à tarifs abordables, certaines parties de terrain nu sont louées à tarifs classiques à des entreprises.
- » Un géomètre a été requis pour la division de la parcelle (séparer la zone de stockage du local).

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le dépôt d'un permis de construire n'a pas été nécessaire puisqu'il n'y a pas eu de construction nouvelle.

SUBVENTIONS, AIDES

- » Partenariat (convention) entre la ville, Métropole Aix-Marseille Provence (AMP), Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI), Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région (CMAR) et Caisse des dépôts.
- » Le Conseil de Territoire : accompagnement, proposition d'ingénierie, mise en place de l'atelier tremplin (commission de pilotage).

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Pas de recours n'ayant pas eu de dépôt de permis de construire et que les mutations de la zone industrielle intéressent peu les riverains.
- » Les Assemblées Citoyennes réunissent les élus municipaux et les habitants sur des thèmes comme le développement économique où la mutation du local a pu être abordée.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Forte mobilisation de la commune pour mettre à disposition des locaux abordables pour les entrepreneurs et artisans (même si la compétence économique ne lui incombe pas).
- » La Maison des Artisans complète l'offre d'accompagnement aux entreprises sur le périmètre du CT (le Mikado, espace d'accueil des entreprises du tertiaire et espace de coworking à Martigues).

AUTRES LEVIERS

- » La réhabilitation du lieu a été une occasion pour le service Environnement de la mairie d'ajouter des plantations.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

- » Le projet a mis du temps à naître suite à de nombreuses validations administratives (bail entre AMP et la commune, autorisation d'exploitation du site, commune de Port-de-Bouc...).

CONTRAINTE FINANCIÈRE

- » La commune de Port-de-bouc ne dispose pas d'une assiette financière importante, les travaux de raccordement et d'individualisation des ateliers ont représenté un poste d'investissement important.

AUTRES CONTRAINTE

- » Une entreprise de panneaux solaires qui avait été engagée pour refaire la toiture du local, mais qui a finalement fait faillite et n'a pas réalisé la réparation.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
» La demande de location de locaux dépasse l'offre d'espace disponible. Les demandes urgentes liées aux incendies ont mis en attente les autres demandes.	» Une modification du PLU est prévue pour intégrer la division parcellaire à venir et les changements d'usage (allongement des délais pour réaliser la division).

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » La zone industrielle est composée de lots étendus.
- » La CCI a réalisé un diagnostic des potentiels de densification dans la zone industrielle ; il y aurait 40 ha susceptibles d'accueillir des activités supplémentaires. La commune en possède une part et souhaite étendre son périmètre de maîtrise.
- » Le confinement du printemps 2020 a permis d'intensifier la réflexion sur l'intérêt d'une transaction et d'une densification.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La reconversion de friche industrielle a déjà été réalisée sur Port de Bouc, notamment en collaboration avec le Grand Port Maritime de Marseille.
- » Sur le territoire AMP : plusieurs fonciers industriels font l'objet de mutation (pour exemple la Friche de la Belle de Mai, le Silo...).
- » Sur le territoire national : entrepôts Calberson (Paris), restructuration des entrepôts logistiques de la distribution.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Il n'existe pas de méthodologie nationale de repérage des friches d'activités : un croisement peut être réalisé entre les données de pollution du sol (BASOL et BASIAS), des données fiscales de la DGI et de la base SITADEL pour les constructions neuves. Ce croisement doit être complété avec les connaissances des acteurs locaux.

Sources

<https://www.cmar-paca.fr/actualites/maison-des-artisans-de-port-de-bouc>

<https://www.portdebouc.fr/actus/info-ville/une-maison-pour-les-artisans-et-les-entreprises>

<https://www.terrasol.fr/en/realisations/rehabilitation-des-entrepots-calberson-bd-mac-donald-paris-19eme>

http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Estimation_parcentrepots_GRECAM_cle651884.pdf

<https://www.portdebouc.fr/actus/info-ville/une-maison-pour-les-artisans-et-les-entreprises>

Services techniques Port de bouc

Contact

Raymond LOPEZ

Chargé de mission développement économique

Mairie de Port de Bouc

raymond.lopez@portdebouc.fr

04 42 40 73 22

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org