

3173

**MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES, DE LA SANTE ET DE LA VILLE
MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU TOURISME**

MISSION INTERMINISTERIELLE MARSEILLE

MARSEILLE

PROJET JOLIETTE - SAINT-CHARLES

RAPPORT

Extrait

MISSION INTERMINISTERIELLE MARSEILLE

PROJET JOLIETTE SAINT CHARLES

RAPPORT

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	1
PREAMBULE	2

<p style="text-align: center;">PREMIERE PARTIE MARSEILLE, UN ENJEU D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</p>

CHAPITRE 1 - LE DECLIN RELATIF DE MARSEILLE	3
1.1 Une situation générale préoccupante	3
1.2 La situation de Marseille au sein de l'AMM	5
1.3 Marseille et les autres villes-port concurrentes	7
CHAPITRE 2 - LES RAISONS D'ESPERER	9
2.1 Une position stratégique	9
2.2 Des atouts dans un contexte en évolution	11
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	17

<p>DEUXIEME PARTIE</p> <p>LE PROJET</p>

PREAMBULE		18
CHAPITRE 1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET		20
1.1	Le concept	20
1.2	Un programme multifonctionnel	24
1.3	Un projet urbain	25
CHAPITRE 2 - OPPORTUNITES - FAISABILITE		29
2.1	Analyse des relations ville-port	29
2.2	Perspectives concernant l'immobilier de bureau	33
2.3	Résultat des enquêtes effectuées	35
2.4	Les conditions de la réussite	45
CHAPITRE 3 - LE PROGRAMME		48
3.1	Prévisions globales	48
3.2	Le programme de bureaux	49
3.3	Le programme d'habitat	52
3.4	Équipements de valorisation -Programme d'ensemble	55
3.5	Équipements liés au centre d'activités internationales	55
3.6	Enseignement	59
3.7	Tourisme, loisirs - culture	62
3.8	Services induits	66
3.9	Regroupements fonctionnels	67
CHAPITRE 4 - LE PROJET D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT		69
4.1	Analyse des réponses de la consultation d'urbanistes	69
4.2	Les schémas d'aménagement possibles	74
4.3	La capacité du site	75
4.4	Les équipements d'aménagement	76
4.5	Le produit d'appel	83

CHAPITRE 5 - COUTS ET BILANS	85
5.1 Programmation physique et financière	85
5.2 Equipements publics généraux	86
5.3 Bilan d'aménagement	87
5.4 Validité des simulations	90
5.5 Les emplois créés	90
CHAPITRE 6 - LES MOYENS - LES OUTILS	91
6.1 Le financement	91
6.2 La maîtrise du foncier	95
6.3 La "Joliette" : une Opération d'Intérêt National	97
6.4 Un Etablissement Public d'Aménagement de la Joliette "EPAJ"	98
6.5 Les périmètres d'intervention	99
6.6 Des conventions de partenariat	100
CONCLUSION GENERALE	103
ANNEXES	107
0. Le contrat d'objectif	
1. Foncier, tableau des acquisitions	
2. Programmation physique et financière (pages 1 à 5)	
3. Financement des équipements publics généraux (pages 6 et 7)	
4. Bilan d'aménagement (pages 8 à 15)	
5. O.I.N., rapport de présentation au Conseil d'Etat (projet)	
6. Protocole général de partenariat (projet)	
7. Protocole annexe de partenariat applicable au PAM (projet)	

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Intervenir massivement à Marseille constitue un enjeu majeur d'aménagement du territoire.

C'est un enjeu national et même européen. L'ambition de faire de Marseille une métropole de dimension européenne sert à l'évidence les intérêts de la France en Méditerranée et dans ses relations avec l'extrême orient. Elle peut servir aussi les intérêts européens, dans la perspective d'un co-développement économique et financier de l'ensemble de la zone euro-méditerranéenne, à l'instar de celui qui a déclenché un processus vertueux dans le Sud-Est asiatique et qui est espéré dans la zone Nord américaine (NAFTA).

C'est un enjeu régional. Marseille est désignée par la géographie pour jouer un rôle de charnière entre l'arc latin et le couloir rhodanien. Il lui faut pour cela développer partenariats et synergies ⁽¹⁾

C'est aussi un enjeu départemental. L'aire métropolitaine ne peut espérer se développer sans un coeur en bonne santé, irriguant de ses ressources rares l'ensemble de l'agglomération.

Marseille a des atouts historiques et culturels qui la destinent à se constituer en plateforme d'accueil et à jouer des rôles d'interface.

A ces divers titres, la volonté exprimée en exergue de la lettre de Mission du 10.12.92 de faire de Marseille une "*métropole de dimension européenne*", est fondée et devrait être confirmée. Les atouts géostratégiques de Marseille rendent possible une telle ambition, même s'il existe actuellement des décalages patents entre ceux-ci et l'image que donne la cité phocéenne. Barcelone et Gènes, quant à elles, l'ont devancée en engageant une démarche de développement économique, de restructuration urbaine, actions puissamment médiatisées à l'occasion d'événements de portée mondiale.

Marseille connaît actuellement une crise profonde. Seul un sursaut de toutes ses forces vives peut, dans la cohésion, lui permettre de la surmonter. L'État, de son côté, ne peut laisser la deuxième ville de France s'enfoncer dans de telles difficultés économiques, sociales, financières et urbaines sans réagir, d'autant qu'inévitablement, c'est l'agglomération toute entière qui y succomberait. Il semble bien que Marseille soit aujourd'hui mûre pour des changements profonds et une nouvelle ambition. Le processus de métropolisation politique fait son chemin, au moins dans la conscience du monde économique, et l'ouverture sur le long terme est acquise.

Pourtant, on peut craindre qu'à tout moment des conflits locaux puissent mettre en péril les meilleurs projets. L'arbitrage de l'État et une pression permanente de sa part sont indispensables pour garantir les intérêts majeurs du Pays.

Marseille souffre en outre d'un déficit d'image, d'ailleurs surmontable, qui explique en partie que l'État soit si fortement sollicité pour intervenir, cautionner, crédibiliser.

(1) Ces aspects ont été peu développés ici. Ils font en particulier l'objet du livre blanc sur l'AMM (DATAR- P. de Roo).

CONCLUSION GENERALE

La Ville de Marseille connaît depuis des années déjà une situation particulièrement difficile. Malgré les atouts de son site, de la mer, de ses réalisations culturelles, de sa place enviable en recherche et technologie, sa population diminue et ses moyens se rétrécissent.

Le syndrome de paupérisation par le centre qu'ont connu nombre de villes américaines est ici visible à deux niveaux : celui du Marseille intra-muros -la Canebière elle-même est atteinte-, celui de l'agglomération -la ville centre est entourée de communes plus riches qu'elle et économiquement plus dynamiques, la Ciotat mise à part-.

C'est que déjà le territoire qui s'étend autour de Marseille, de la Ciotat à Fos en passant par Aix, constitue une seule et même entité économique, un vaste bassin d'emplois vécu par ses habitants comme une réalité quotidienne. Sur le plan institutionnel et politique, cette réalité n'est pas encore prise en compte, même si la voie de l'intercommunalité vient très récemment de s'ouvrir. Les difficultés de sa mise en oeuvre peuvent, en tout cas, être analysées comme un message : "chacun pour soi".

Cette attitude est coûteuse : surenchère dans les avantages fiscaux et les subventions -lancement de programmes concurrents qui se "cannibalisent" entre-eux. Elle est injuste; la répartition des ressources fiscales est erratique. Elle est de plus stérile, car elle rebute les investisseurs ; ceux-ci souhaitent la lisibilité et la continuité dans les objectifs, recherchent les plus-values, condamnées à leurs yeux par l'abondance de l'offre, et craignent les conflits locaux de pouvoir.

La faisabilité de tout projet dans l'Aire Métropolitaine Marseillaise, quel qu'il soit, passe d'abord par la cohérence des actions et la cohésion des acteurs. Le message est banal mais reste malheureusement d'actualité.

Le projet Euroméditerranée a rassemblé l'ensemble des responsables, en juin 92 sur son principe, en mai 93 sur ses orientations générales. Sa réalisation obligera à aller au-delà et à approfondir le consensus :

- . par des engagements financiers à moyen terme et le respect d'un échéancier,

- . par l'engagement de clarifier les objectifs assignés à chaque opération de développement, à Marseille d'abord où la Joliette doit faire l'objet d'une priorité d'investissement par rapport au Sud de la ville -gare du Prado notamment- dans l'AMM ensuite, où l'Arbois par exemple ne saurait accueillir des fonctions proprement urbaines sans provoquer de graves préjudices ailleurs.

Un gentleman's agreement devrait suffire à empêcher le développement de concurrences dans l'avenir, celles-ci n'étant nullement intrinsèques aux principaux projets de l'AMM.

L'Europole de l'Arbois vise, dans un site agreste, l'accueil de hautes technologies en matière d'environnement, d'énergie, d'informatique

La Joliette, de son côté, se destine à accueillir, en centre ville, du tertiaire supérieur, des fonctions corporate et d'affaires de niveau international. Les échéances de ces deux projets divergent d'ailleurs quelque peu, le véritable développement de l'Arbois étant assujéti à l'arrivée du TGV, celui de la Joliette étant, pour sa part, en cours.

Les autres projets, couloir logistique entre Fos et Miramas, plateforme agro-alimentaire de l'aire avignonnaise...., même assortis d'une chaîne de services aux entreprises, jouent sur des registres différents.

Ajoutons qu'aucun de ces projets pris isolément n'est suffisant pour engager l'AMM sur la voie du renouveau. Ils sont tous indispensables et générateurs de synergie.

Le contexte étant ainsi clarifié, quelles sont les chances et les conditions de réussite du projet de la Joliette ?

Marseille possède des atouts pour s'engager dans une nouvelle destinée et jouer un rôle d'entraînement de l'ensemble de l'AMM : son histoire qui l'a mise en contact avec l'ensemble des pays de la Méditerranée et avec le Sud-Est asiatique, sa culture qui la destine au dialogue, au commerce, à l'accueil de communautés diverses, son port enfin.

Marseille doit rester vigilante et disponible pour capter toutes les opportunités. Certaines s'ouvrent aujourd'hui en Asie du Sud-Est, alors que les pays de l'ancienne Indochine, Vietnam notamment, se rallient à une économie fondée sur l'export. D'autres s'ouvriront demain en Méditerranée lorsque les tensions actuelles s'apaiseront et dès qu'une politique européenne de co-développement s'instaurera.

Marseille doit ainsi se préparer à jouer pour la France un rôle essentiel en renouant des liens que l'histoire n'a pas brisés. Seule la cité phocéenne en Méditerranée, peut jouer, malgré l'appétit de Barcelone, une telle carte.

Les ports, c'est une réalité mondiale, voient leur rôle se modifier depuis les années 70-80. L'énorme accélération du commerce mondial a provoqué l'éclosion de places portuaires -interfaces entre transports maritimes et terrestres-, dispensatrices de services et de prestations manufacturières. Les ports d'Europe du Nord ont su accaparer la distribution des marchandises mondiales sur le continent.

Le port de Marseille est forcément au coeur d'une telle problématique en raison de son ouverture internationale, de ses rôles traditionnels d'accueil des biens et des personnes et d'intermédiation, de sa capacité enfin à générer le grand pôle logistique multimodal qu'appelle la mutation économique en cours.

Le PAM devra, non seulement s'adapter à cette évolution, mais permettre à Marseille de développer une fonction de "commerce-service" et de jouer le rôle de ville-comptoir auquel elle est destinée : plateforme d'accueil, de transformation, de conditionnement et de redistribution de produits importés.

Cela suppose que soit mis fin à une séparation injustifiable de la ville et de son port qui favorise un comportement corporatiste. Les relations entre acteurs sont actuellement marquées par le cloisonnement, chacun gérant exclusivement un espace monofonctionnel, portuaire, municipal, commercial. La ville, ainsi découpée, ne peut être l'objet d'une stratégie issue d'un débat entre des institutions.

Le concept du projet de la Joliette affiche une ambition, celle de faire de Marseille une métropole maritime internationale. Il va de soi qu'un tel concept est à construire patiemment, non seulement par des réalisations concrètes, mais aussi par la création de réseaux technico-économiques, de liaisons d'affaires, par la mise en place de processus de coopération. Ceci d'autant plus qu'il se développera dans un contexte fortement concurrentiel.

Le projet devra être "vendu" en utilisant toutes les ressources techniques de la communication et du marketing. Il s'agit de mener une opération de développement - c'est l'originalité de la Joliette par rapport à Euralille- qui tisse ses liens à l'échelle mondiale et puisse détourner puis fixer de nouveaux flux d'échanges, des flux autres que ceux générés spontanément par le marché.

Dans cette perspective, la Joliette doit devenir une adresse internationale. Il faut pour cela opérer un déclic, d'autant plus difficile à déclencher que l'image de Marseille est négative. D'où l'importance de réussir un lieu de vie qui puisse devenir le futur centre-ville moderne de la cité phocéenne. Une grande qualité urbanistique et architecturale, la variété des fonctions développées, la présence de signes symboliques, leur originalité aussi, seront des éléments déterminants de la réussite.

Le programme va bien au-delà de la multifonctionnalité prônée par les chantres du water-front. Il ne s'agit pas seulement de donner une coloration, culturelle, touristique, de loisirs à un projet de centre d'affaire, mais de mêler étroitement et sur un pied d'égalité des fonctions économiques, culturelles et ludiques, et de les développer dans un lieu urbain qui puisse atteindre au prestige international.

La Joliette n'est pas un projet classique. Il a fallu le concevoir de toute pièce dans le respect d'une culture et d'une tradition historique qui font que Marseille, critiquée ou non, a une notoriété singulière. Il ne fait pas appel à un concept artificiel. Il s'appuie sur des flux économiques qui existent. Euralille vend l'emballage de façon publicitaire - d'ailleurs très bien d'après les professionnels-. La Joliette doit vendre le contenu avant l'emballage en s'appuyant sur des réalités et sur le long terme.

La Joliette doit être l'occasion pour Marseille de montrer un visage différent de celui qu'on lui prête si volontiers. Le professionnalisme, la rigueur, la continuité dans l'action, le respect des engagements, la qualité dans le détail ne sont pas incompatibles avec ce qui fait le charme des cités méridionales, la spontanéité, l'exubérance, l'excès. Après tout, le Japon a réussi un rétablissement bien plus difficile passant en 30 ans du pays de la pacotille à celui de la qualité. Le véritable challenge de Marseille, et donc de son projet phare, est là : changer son image en conservant ses valeurs.

A cet égard, le produit d'appel, c'est-à-dire l'ensemble des premières réalisations qui permettront un événement médiatique, véritable lancement international de l'opération, a une importance considérable.

Finir avec soin ce qui a été commencé autour de la Porte d'Aix fait partie de ce message à délivrer aux investisseurs : continuité dans l'effort, qualité des réalisations. L'immeuble des Docks peut déjà être considéré comme une pépinière des activités conceptuellement souhaitées. Ce n'est pas suffisant : il faut partir du marché pour proposer avec des partenaires économiques un produit qui puisse faire levier. Il est à cette fin envisagé de construire un grand aquarium au sein du Centre de la Mer -sur le J4- et donc de miser sur le tourisme, notamment en raison des multiples synergies que cette fonction peut induire localement.

Il est vrai qu'il s'agira de bousculer quelque peu les habitudes socio-économiques d'une ville qui est peu préparée à ce type d'activité. Un énorme effort d'adaptation est à accomplir par l'ensemble de la population, les emplois sont à ce prix.

Le projet de la Joliette est ambitieux. Sans la présence de l'État pas de projet possible. Cette présence doit se manifester de plusieurs façons :

- . par un engagement financier faisant l'objet d'un contrat État-Ville,
- . en déclarant *la Joliette* Opération d'Intérêt National,
- . en créant un Etablissement Public d'Aménagement d'État,
- . par un engagement économique sous forme de délocalisations.

Cette présence est souhaitée par la plupart des acteurs, notamment économiques. Elle rend crédible l'opération, rassure les investisseurs, limite les risques et garantit finalement la réussite d'un projet riche de possibilités diverses, indispensable au redémarrage de la 2ème ville de France, et dont l'enjeu est national.