

## RAPPORT DU DIRECTEUR GENERAL SUR L'ACTIVITE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC

Quatre mois après la première réunion effective du Conseil d'Administration qui a permis principalement de prendre en considération le programme triennal et d'approuver le budget 1996, il apparaît souhaitable de rendre compte au Conseil d'Administration de l'évolution et de l'activité de l'Etablissement Public et de l'avancement des programmes.

J'aborderai successivement la mise en place et le fonctionnement de l'Etablissement Public, l'organisation des relations avec les collectivités locales et les partenaires de l'EPAEM, l'état d'avancement des opérations du programme triennal et du budget 1996, les actions de marketing et de développement économique, la communication et les perspectives d'action pour les quatre prochains mois.

### 1- Organisation et fonctionnement de l'Etablissement Public

En janvier 1996, au moment du démarrage de l'activité de l'Etablissement Public, l'effectif comprenait 15 personnes issues de la mission de préfiguration. 14 agents bénéficiaient d'un contrat à durée déterminée de 3 mois au sein du Port Autonome de Marseille et 2 personnes, dont le Directeur général, étaient sous statut de fonctionnaires. Cette équipe réduite s'est rapidement mise au travail et a assuré la préparation du programme triennal et du premier Conseil d'Administration du 16 février.

Durant le premier trimestre 1996, les activités de l'établissement ont été gérées par le Port Autonome selon les termes de la lettre conjointe des Ministres du Budget et de l'Équipement et je tiens à remercier les responsables du Port Autonome qui ont tout fait pour assurer dans de bonnes conditions cette administration provisoire selon les règles qui lui sont propres mais en cohérence avec celles qui étaient appelées à régir l'EPAEM.

Durant cette période ont été progressivement préparés et mis en place les moyens et les règles de fonctionnement de l'Etablissement Public en liaison avec M. Le contrôleur d'Etat et M. Billat, l'agent comptable du port qui a accepté d'assurer également la fonction d'agent comptable de l'EPAEM.

Ainsi, le plan comptable et le système informatique de gestion ont été mis en place avec le concours de l'EPAREB. L'agence comptable a été installée et est opérationnelle depuis le 1er avril.

Les dispositions particulières concernant la mise en oeuvre du statut du personnel et les règles relatives aux contrats, aux primes de rendement ont été arrêtées en liaison avec l'autorité de tutelle de la Direction du Budget et en accord avec M. le contrôleur d'Etat. Celles-ci ont permis de formaliser les contrats d'embauche au nom de l'Etablissement Public qui sont intervenus à compter du 1er avril dernier et de commencer à renforcer les moyens de l'établissement dans le cadre des effectifs autorisés en 1996 qui s'élèvent à 36 postes.

L'organigramme actuel de l'Etablissement Public est joint en annexe. Il est susceptible de quelques adaptations d'ici la fin de l'année. Il s'appuie sur un effectif autorisé de 36 personnes et une perspective 1997 de l'ordre de 45 personnes.

Il apparaît dès maintenant que la nécessaire et rapide montée en régime de l'activité de l'établissement et la multiplicité des tâches qu'il a accompli pour répondre aux objectifs majeurs d'une mise en oeuvre rapide des programmes et d'un démarrage des premiers travaux en 1997 justifieraient que 3 postes supplémentaires soient prochainement autorisés par anticipation sur l'exercice 1997 afin que les agents correspondants soient en place dès le mois d'octobre.

Les effectifs en place à ce jour s'élèvent à 31 personnes dont 2 à mi-temps avant leur engagement par l'établissement public. Les 5 postes restant devraient être pourvus dans le courant de l'été.

Sur les 31 personnes en place, 14 sont issues de la mission de préfiguration. Outre le Directeur général et le Directeur général adjoint, 16 personnes ont été recrutées dont 2 sont originaires d'établissements publics de villes nouvelles. Une provient de la mission DATAR Marseille qui est supprimée et une provient de l'agence foncière de la ville de Marseille qui est appelée également à disparaître.

Sur les 8 personnes, dont 3 par anticipation sur les effectifs 1997, que nous souhaitons recruter d'ici la fin de l'année, 3 sont susceptibles de venir d'établissements publics.

Ainsi fin 1996, l'EPAEM aura contribué à accueillir 7 personnes originaires d'établissements ou de structures publiques conduits à réduire leurs effectifs dont 2 en particulier en provenance de l'EPAREB.

A cet égard, je dois souligner que, malgré les annonces et appels effectués auprès des établissements publics de la région parisienne, aucune candidature ne s'est manifestée sauf celle d'un urbaniste issu de l'AFTRP qui devrait prendre ses fonctions en juillet.

Nous avons, par ailleurs, établi un partenariat avec l'EPAREB qui nous permet de bénéficier de ses services et de son assistance sur le plan administratif en particulier.

En ce qui concerne les locaux, nous préparons une extension de 350 m<sup>2</sup> environ dans la continuité des locaux actuels afin de répondre aux besoins à court terme (2 ans environ).

## **2- Relations avec les collectivités locales et les partenaires PAM, SNCF, CCIMP**

L'organisation des relations entre l'EPAEM et les principaux partenaires constitue un élément essentiel pour l'efficacité et la qualité de son action. Celle-ci se formalise progressivement dans des protocoles et conventions qui sont soumis à l'examen préalable du Conseil d'Administration.

Ainsi des modalités de travail ont été mises en place avec la ville de Marseille et ses services qui permettent de suivre en détail l'avancement du dossier sur la ville et deux séminaires, auxquels ont participé l'ensemble des directions et responsables de la ville, ont aussi permis de faire un point précis sur les éléments du programme triennal et les dossiers essentiels d'Euroméditerranée.

Les modalités de financement du programme ont fait l'objet de décisions nécessaires de la ville. Une convention cadre relative aux relations Ville-EPAEM est en cours de formalisation et traite notamment de problèmes fonciers.

Les réunions de travail avec la direction des services du Conseil Régional comme avec celle du Conseil Général ont permis, de leur côté, de clarifier les modalités d'intervention de ces deux collectivités territoriales, de prendre en compte leurs priorités dans la démarche de l'EPAEM et de formaliser les modalités de leur participation financière. Les projets de convention-cadre sont soumis au Conseil d'Administration et devraient pouvoir être approuvés dans les semaines à venir. La même démarche est engagée avec la Communauté de communes Marseille Provence Métropole.

Les démarches et études engagées avec le Port Autonome de Marseille ont permis de faire progresser de manière significative les principes d'aménagement et les conditions d'évolution du site portuaire en relation avec les projets d'Euroméditerranée. Celles-ci permettent d'envisager l'approbation d'un programme et de ses modalités de mise en oeuvre sur le secteur Joliette-J4 d'ici à l'automne prochain. Un projet de protocole formalisant la coopération entre le PAM et l'EPAEM est proposé au Conseil d'Administration.

Les discussions avec la SNCF relatives au terrain de la Joliette ont bien avancé mais les problèmes sont délicats. L'objectif est d'obtenir la libération progressive des terrains et de ses servitudes d'ici octobre 1997 en tenant compte des contraintes

4

d'exploitation que la SNCF doit gérer pendant la phase chantier du TGV. Les simulations détaillées sont en cours afin de définir les séquences les plus adaptées. Cet objectif est fondamental car l'opération Joliette démarrera sur le terrain que la SNCF doit céder à l'EPAEM, la première démolition concernant le bâtiment occupé par les archives de la caisse de prévoyance dont le déménagement apparaît possible aujourd'hui sur un bâtiment appartenant à AF2M.

Un compromis de vente devrait dans ces conditions pouvoir être soumis pour accord au Conseil d'Administration de la SNCF qui doit se tenir en octobre prochain. Parallèlement, un protocole cadre dont le projet est soumis au Conseil d'Administration doit formaliser les modalités d'un partenariat SNCF-EPAEM sur le site, particulièrement pour ce qui concerne la gare St-Charles, les terrains des Abeilles et les terrains de la Joliette.

Le partenariat avec la CCIMP s'est développé de manière très active à travers des réunions mensuelles et une participation de la CCIMP sur le dossier économique de l'EPAEM. Un protocole formalisera les modalités de cette coopération qui se concrétise dans l'immédiat par un accord entre la CCIMP et l'EPAEM pour louer, à charge partagée, un espace de 1000 m<sup>2</sup> dans les Docks afin d'accueillir les représentations étrangères et services en attente de la réalisation du PSE. Ce protocole est soumis à l'avis du Conseil d'Administration.

### **3- L'avancement des études de la préparation des opérations du programme triennal**

Les études et la préparation des premiers programmes opérationnels se sont poursuivies de manière active grâce, notamment, à la mise en place des collaborateurs indispensables pour en assurer la conduite et la coordination.

- C'est ainsi que les procédures de ZAC peuvent être initiées maintenant par le lancement de la procédure de concertation. L'équipe d'urbanistes désignée pour la ZAC Saint-Charles est au travail depuis la deuxième semaine de mai. Il s'agit du groupe dirigé par Bruno Fortier, retenu à l'issue de la procédure d'appel d'offres lancée en début d'année.

Parallèlement à l'étude de la ZAC, elle travaille en priorité sur les abords de la gare Saint-Charles et l'îlot Bernard du Bois, en liaison avec l'équipe de la SNCF et l'architecte des Bâtiments de France afin de cadrer rapidement les actions à entreprendre sur les deux sites.

L'équipe de la ZAC Joliette n'a pas pu encore être désignée, l'architecte urbaniste retenu à l'issue de la procédure d'appel a, en effet, dû renoncer à assumer cette mission à cause d'une grave maladie. Une procédure de marché négocié a été relancée qui devrait permettre de désigner et de mettre au travail l'équipe d'urbanistes début juillet. Malgré ce retard, la procédure générale de concertation est maintenue.

Le calendrier de travail arrêté devrait permettre d'organiser entre octobre et novembre prochains, une phase active de concertation avec exposition et présentation des propositions d'aménagement et d'urbanisme sur ces deux opérations.

Ces projets pourraient être présentés au Conseil d'administration dans la deuxième quinzaine d'octobre.

- Les études générales concernant le « front de mer » se sont poursuivies. Elles portent en particulier sur le secteur Joliette-J4 sur lequel les projets et programmes de réaménagement de l'espace portuaire en liaison avec Euroméditerranée sont bien avancés et permettent d'envisager un accord spécifique avec le Port qui pourrait être approuvé en octobre prochain. Cette opération dont les travaux (démolition) devraient commencer en 1997 constitue l'une des premières actions fortes du programme Euroméditerranée. Elle prévoit en particulier la réalisation en 1998 de travaux d'infrastructures portuaires pour lesquels une participation de l'Etat devra être programmée en temps utile.

Parallèlement, un groupe d'experts a été mis en place associant des personnalités de culture et d'expériences complémentaires en vue de formaliser des propositions et recommandations sur le choix d'un programme pour l'Espace Saint-Jean. Ce groupe doit remettre ses conclusions en septembre prochain.

Des études détaillées ont été engagées sur le scénario d'évolution du système des infrastructures de transit en liaison avec les études de conception urbaine. Celles-ci devraient permettre de disposer des éléments de choix et de décision en octobre.

La cohérence d'ensemble de ces démarches est assurée par le groupe conseil de l'EPAEM qui associe auprès de la Direction, MM. Riboulet, Busquets et Secchi, urbanistes de renommée internationale.

Une évaluation générale de ces études a été faite à l'occasion d'un séminaire organisé le 23 avril dernier réunissant tous les architectes urbanistes travaillant sur le site d'Euroméditerranée et auquel ont participé M. Barré, directeur de l'Architecture, et Madame Masboungi, représentant Madame Bersani, directeur de l'Architecture.

Trois dossiers spécifiques ont fait l'objet d'une attention particulière :

**1/ Le dossier relatif à l'équipement universitaire** dédié au droit et affaires internationales. Le programme en a été finalisé par les présidents d'université et le rectorat. (L'étude comparative de localisation est achevée). Le choix définitif du site doit être effectué courant juin prochain et en accord avec la Ville, de manière à permettre l'instruction du dossier par le Ministère de l'Education dans le courant de l'été. Le financement de cette opération, 65 MF au titre du programme Euroméditerranée, doit être mis en place en 1997 et 1998, voire 1999 au plus tard, afin de préparer les conditions d'une rentrée universitaire à l'automne 1999. Ceci implique en particulier que l'Etat puisse prendre en compte dès 1997 une première tranche de financement de sa participation.

**2/ Le dossier relatif au pôle de services aux entreprises** (ou centre international d'échanges économiques selon son appellation d'origine). L'étude de programme est en cours d'achèvement. Elle va se poursuivre par une action de précommercialisation auprès des organismes, services ou institutions pressenties afin de boucler d'ici la fin de l'année un tour de table du noyau dur des preneurs et opérateurs de ce projet.

**3/ Le dossier de la rue de la République** pour lequel un mode opératoire est en cours de mise en place en partenariat avec des groupes d'investisseurs intéressés à ce projet de requalification urbaine et immobilière, sur la base d'un cahier des charges générales et de convention-programme en cours d'études. Les dispositifs publics (ANAH - Loi Malraux, etc.) devront être fortement mobilisés pour faciliter la mise en oeuvre de ce programme essentiel.

#### **4- Dossier foncier**

C'est sans doute l'un des plus importants et des plus urgents. Les priorités de l'action de l'EPAEM portent sur les points suivants :

- engagement de procédure de ZAC afin d'initier, dès que possible, les DUP nécessaires aux deux premières opérations,
- modification de la ZAD et gestion dynamique du droit de préemption par l'EPAEM,
- protocole Ville-AF2M sur les modalités de transfert de propriétés,
- négociation avec la SNCF en vue de permettre une mise à disposition des terrains nécessaires au démarrage de la Joliette entre janvier 1997 et octobre 1997,
- intervention du service des Domaines sur la ZAC Joliette et engagement d'un processus de négociations amiables ; étude de relocalisation nécessaire,
- relogement des habitants concernés par la démolition de l'îlot Bernard du Bois.

L'ensemble de ces actions impliquent le renfort d'un agent foncier au sein de l'EPAEM, par anticipation sur l'effectif 1997 (celui-ci pourrait venir de l'EPAREB), et l'intervention des prestataires qui vont se mettre en place dans le courant de l'été.

Une estimation d'ensemble des dépenses nécessaires à la maîtrise foncière sur les secteurs opérationnels est en cours. Si les données sont à peu près connues sur la valeur des terrains dans un marché qui apparaît actuellement stable et peu actif, la valeur de l'immobilier peut être relativement élevée et peser lourdement sur les acquisitions.

Par ailleurs, une approche juridique des conditions de mobilisation éventuelle d'emprises foncières du PAM est en cours avec les services du Port afin de formaliser les modalités d'intervention en partenariat des deux établissements sur le programme à l'étude.

Globalement, le programme d'acquisitions foncières de l'EPAEM peut être estimé, conformément aux orientations du programme triennal, à 270 MF environ sur trois ans dont 60 MF en 1996.

## **5- Dossier habitat et cadre de vie**

En dehors des actions engagées sur la rue de la République, en liaison avec les deux grands propriétaires qui possèdent 80 % du parc, et sur l'îlot Bernard du Bois, la programmation triennale avait prévu, pour 1996, la réalisation de 40 PLA neufs, 40 PLA-AA et, environ, 120 réhabilitations privées (prime ANAH essentiellement et PAH).

### **Logements neufs**

- un premier programme d'environ 15 logements pour la SEM SOGIMA a fait l'objet d'un concours d'architecte et fera l'objet d'une demande de financement cette année,
- une deuxième programme d'environ 25/30 logements est en cours de montage et pourrait faire l'objet d'un dépôt de demande de financement en fin d'année par SOGIMA ; ces deux opérations sont situées rue Peyssonnel et Pontèves.

D'autres projets sont en cours d'étude pour 1997.

Des contacts se sont noués avec des groupes investisseurs et promoteurs.

### **La réalisation de PLA-AA**

L'absence de foncier, l'avancement des études sur les îlots particulièrement concernés, comme le peu d'empressement des maîtres d'ouvrage, ne permettront pas d'opérations significatives d'acquisition-amélioration dès cette année.

Un accent particulier sera porté au deuxième semestre sur cette logique, à partir des schémas urbains en phase terminale, pour mettre en oeuvre une politique volontariste sur les îlots sensibles, en cohérence avec des DUP espaces publics notamment.

### **La réhabilitation privée**

Elle se concrétise à travers la mise en oeuvre d'une série de petits dossiers privés mais un vrai régime ne pourra être atteint qu'en 1997 en particulier rue de la République à l'appui d'un partenariat avec des opérateurs immobiliers. Au delà, il faut mettre en oeuvre une stratégie de communication autour d'opérations ciblées (Montolieu, Pelletan, République), notamment à des MOUS ou des concertations de ZAC, etc.

Par contre, dès cette année, seront mis en place (deuxième semestre) :

- une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale de relogement sur les îlots Bernard du Bois,
- la démolition partielle d'immeubles des îlots Bernard du Bois (aide financière EPAEM à la ville, propriétaire) en prenant en compte quelques dossiers relogements,
- une DUP opérationnelle d'espaces publics à Montolieu autour de laquelle greffer une action de prospection foncière, d'acquisitions-améliorations PLA-AA ou réhabilitations ANAH-PAH ... permettant l'engagement d'un processus opérationnel complexe début 1997.

Un travail a été engagé parallèlement sur les équipements publics dans une double préoccupation : ceux qui correspondent à des besoins immédiats du quartier (notamment en équipements sportifs), mais aussi ceux qui contribueront à valoriser l'image résidentielle d'Euroméditerranée (travail sur un projet de collège international, et sur les espaces publics structurants).

## **6- L'action commerciale et le marketing**

L'un des enjeux du projet Euroméditerranée est le développement économique et le positionnement de Marseille et de la métropole comme pôle sud européen de valorisation et de promotion des échanges. La mise en oeuvre d'une telle ambition doit s'appuyer sur un plan d'action-promotion et marketing construit et ciblé, tant sur le plan national qu'international. Une direction du développement économique et du marketing a été mise en place afin d'impulser et de coordonner ces actions, en liaison avec les acteurs et institutions en charge du développement économique, au niveau de la Ville et de Marseille-Provence-Métropole, du Département et de la Région.

L'action a principalement porté sur les points suivants :

- Promotion et valorisation du projet Euroméditerranée comme élément structurant du renouveau de Marseille à l'échelle nationale et internationale.
- Prospection et rencontre avec des investisseurs et promoteurs-développeurs locaux, nationaux et européen dans une logique de programme et de partenariat. Ces démarches s'appuient notamment sur les réseaux institutionnels (DATAR) et commerciaux privés. Des approches directes à la suite du MIPIM 1996 à Cannes ont permis de nouer des contacts sérieux avec quelques-uns des plus gros investisseurs.
- Implantation d'institutions françaises, européennes et internationales. L'objectif est en liaison avec la relance de la politique euroméditerranéenne d'accueillir des délocalisations françaises, et des institutions ou antennes techniques européennes et internationales sur le thème de la coopération et du développement économique et scientifique où Marseille et sa région disposent de réels savoir-faire. Le dossier de l'ORSTOM doit être finalisé. Un groupe de coordination opérationnel doit être mis en place localement, il doit s'appuyer sur un processus de lobbying de haut niveau.
- L'implantation de sociétés privées. Les cibles principales sont les entreprises complétant les fonctions de commandement, renforçant les fonctions maritimes et de commerce international ; celles travaillant dans les secteurs en plein essor, Télécom notamment, celles qui illustrent le savoir-faire et les atouts industriels de la région. Les premières démarches commerciales s'organisent dans ce sens, notamment à travers des partenariats avec des groupes de bureaux d'affaires, et des groupes de commercialisateurs.  
Des campagnes de prospections spécifiques sont à l'étude qui pourraient s'engager dès l'automne prochain.  
Un travail particulier est en cours sur le champ de la formation continue « privée ». Enfin, un dispositif d'accueil pour les représentations commerciales étrangères est à l'étude avec la Chambre de Commerce.
- Le développement et la valorisation d'événements de portée nationale et internationale ; l'événementiel présente de multiples intérêts. Porteur d'une dynamique forte de notoriété, il a un impact important dans le milieu des décideurs internationaux, dès lors que ces manifestations présentent un caractère répétitif. Plusieurs pistes sont étudiées, notamment « l'organisation de rencontres économiques de la Méditerranée », sur un schéma adapté des « Trois Jours de l'Industrie » à Paris.
- La prise en compte du marché local et l'organisation d'une offre commerciale à court terme. La crédibilité d'Euroméditerranée repose aussi sur sa capacité à répondre dans des délais raisonnables à l'expression d'une demande et à la prise en compte de dossier d'opportunité. Un travail est en cours à l'appui des données foncières, sur ce thème, en relation avec la définition du projet d'ensemble et de la cohérence de ses mises en oeuvre.

- Enfin, le projet emblématique de l'espace Saint-Jean doit contribuer à symboliser la nouvelle image de Marseille et le rayonnement international d'Euroméditerranée. Il peut concrétiser également de manière exemplaire, la relation qui doit s'établir entre le monde économique et le domaine des arts et de la culture qui apparaît comme une dimension forte et porteuse du projet.

## 7- La communication et l'information

Les politiques d'information, de communication sont mises en place en liaison avec les services de la Ville et les organismes spécialisés à l'échelle du Département et de la Région.

Une campagne d'information locale est en préparation auprès de la population et de toutes les structures associatives qui, sur le plan économique, culturel ou social sont concernées par le projet.

Celle-ci devrait se dérouler en deux phases : fin juin/début juillet, des rencontres locales avec les représentants institutionnels afin d'expliquer la démarche du projet, les phases préparatoires, et écouter. La deuxième phase, structurée, à l'automne avec exposition et rencontre-débat autour des premiers projets et des propositions d'aménagement dans le cadre de la concertation sur les deux premières ZAC.

L'attente de la population et des forces vives de Marseille et du Département est forte. Des réunions particulières d'information ont eu lieu déjà, et nombreuses, à l'initiative de telle ou telle organisation. Il nous a semblé préférable d'avoir bien avancé nos études et commencer de formaliser des propositions précises avant d'aller plus avant dans cette voie. C'est la raison pour laquelle, jusqu'à l'été, il ne nous est pas paru opportun d'engager une action d'information importante, dans l'attente d'une connaissance approfondie des données nécessaires à une bonne maîtrise des programmes et des choix qu'ils sous-tendent.

Le calendrier de travail tel qu'il ressort de ce premier compte rendu d'activité, met en évidence une échéance majeure pour le projet, celle de l'automne prochain, à laquelle doivent se concrétiser des décisions, des accords, des choix techniques et urbanistiques et formaliser ainsi la base opératoire indispensable pour s'engager dans la phase de réalisations concrètes. Nous mettons tout en oeuvre pour y parvenir. Les processus de partenariat et de coordination engagés avec les collectivités locales et les partenaires de l'Etablissement Public permettent d'envisager aujourd'hui que les choix et décisions qu'ils doivent prendre le seront en temps utile.