

PERFORMANCE IMMOBILIÈRE 2022

► ÉDITION MIPIM 2023 ◀



EUROMÉDITERRANÉE
MARSEILLE
L'INNOVATION AU CŒUR
DU PROJET URBAIN



ÉDITO

2

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023



EUROMÉDITERRANÉE : DE LA VILLE DURABLE À LA VILLE DÉSIRABLE, LIEU D'EXPRESSION DE NOUVEAUX USAGES DANS UN NOUVEAU TERRITOIRE



L'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée, dans le cadre d'un partenariat entre l'État et les collectivités territoriales⁽¹⁾, est maintenant reconnue au niveau international pour la transformation urbaine et économique⁽²⁾ qu'elle a impulsée depuis 1995 sur le périmètre arrière portuaire de la Ville de Marseille.

Elle se réinvente aujourd'hui, par la mise en usage d'un nouveau territoire sur une extension de 170 hectares, composée jusqu'alors essentiellement de friches industrielles inoccupées en attente de réhabilitation.

Alors que cette mutation a démarré en 2015, le processus s'accélère et les premières transformations sont maintenant visibles, dessinant les contours d'une ville durable et désirable. Cette ville durable et désirable pour tous ses usagers (résidents, salariés, entrepreneurs, étudiants et scolaires, seniors...) se construit autour de valeurs et principes que l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), qui porte l'opération de rénovation urbaine, souhaite faire partager à l'ensemble des parties prenantes de la fabrique de la ville.



BREAKING NEWS !

Au-delà des éléments centraux, qui apparaissent dans ce type d'études de marché, relatifs à la dynamique immobilière d'Euroméditerranée et, plus largement, de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille Provence (demande placée, taux de vacance, loyers, prises à bail et VEFA de référence, couple rendement/risque...), ce nouvel opus retranscrit ce qui transcende le projet euroméditerranéen. C'est-à-dire, cette capacité à être demain une ville à notre échelle, une ville incluant la nature, une ville à transmettre, une ville pratique et confortable, mais aussi une ville conviviale et stimulante.

La métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPA Euroméditerranée (EPAEM) ont été retenus cette année à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt France 2030 « Démonstrateurs de la Ville Durable ». Cette labélisation va permettre de développer, sur les dix prochaines années, des innovations dans la fabrique de la ville autour de six axes principaux avec une dotation globale de 10 millions d'euros de l'État à travers la Banque des territoires (CDC) et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), ce qui permettra d'accélérer et de renforcer la capacité de l'EPAEM à construire une ville durable et désirable.

1. Région Sud - Provence Alpes Côte d'Azur, Département des Bouches du Rhône, Métropole Aix-Marseille Provence, Ville de Marseille

2. Réalisation d'un grand quartier d'affaires de 5300 entreprises et 45 000 emplois ; lieu de destination commerciale, de formation, de santé et de culture ; rénovation de logements anciens et production de logements neufs répondant aux attentes et désirs des résidents, hyperconnectivité pour une mobilité décarbonée (métro, tramway, Gare TGV, pistes cyclables, connexion directe aux infrastructures autoroutières mettant l'aéroport international Marseille Provence à moins d'une demi-heure) mais aussi périmètre de concentration unique de data en interface avec le Grand Port Maritime de Marseille (5^{ème} hub mondial de l'internet desservant 4,5 milliards d'utilisateurs entre l'Europe, l'Afrique le Moyen Orient et l'Asie)



SOMMAIRE

4

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023

01

P.6 > 7

PRÉSENTATION D'EUROMÉDITERRANÉE

P.8 > 9

Euroméditerranée, l'un des plus
grands projets urbains d'Europe

P.10 > 11

Grands marqueurs urbains
et projets

02

P.12 > 13

PERFORMANCES ET BILANS IMMOBILIERS - BILAN 2022

P.14 > 25

Quelles dynamiques tertiaires
du quartier d'affaires ?

P.26 > 29

Quel bilan du marché
résidentiel ?

P.30 > 31

Quel positionnement commercial
au sein de la cité phocéenne ?

P.32 > 33

Quel bilan du marché hôtelier ?

03

P.34 > 39

INNOVATION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE, L'ADN D'EUROMÉDITERRANÉE

P.40 > 47

Un territoire durable
et résilient

P.48 > 51

Un territoire inclusif
et solidaire

P.52 > 57

Un territoire tourné
vers l'avenir







01

PRÉSENTATION



D'EUROMÉDITERRANÉE



EUROMÉDITERRANÉE

L'UN DES PLUS GRANDS PROJETS DE
RÉNOVATION URBAINE D'EUROPE

8

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023



3H
PARIS



2H20
Italie



120
destinations

1H30
LYON

3H20
Espagne

33
pays desservis



**CORSE, ITALIE,
AFRIQUE DU NORD**



LISBONNE

MADRID

PARIS

LONDRES

MANCHESTER

LONDRES

HAMBOURG

BERLIN

ROTTERDAM

LILLE

LYON

**AIX-
MARSEILLE-
PROVENCE**

ROME

BARCELONE



AIX-MARSEILLE-PROVENCE MÉTROPOLE



1,9 M
D'HABITANTS



761 000
EMPLOIS



+ de 8 M
DE TOURISTES / AN



1^{er}
port maritime
& de croisière
de France



1^{er}
hub télécom
du sud de
l'Europe



1^{er}
pôle économique du
sud de la France



2^{ÈME}
pôle de France
pour les services
financiers



2^{ÈME}
pôle français
de recherche
publique

COMMERCE INTERNATIONAL & LOGISTIQUE

CMA CGM • Cosco Shipping • Haribo • Maersk • Pernod Ricard • Sea Tankers • Sogaris • Ceva Logistics

IMMOBILIER/BTP/CONSEIL

Altarea Cogedim • Bouygues Immobilier • BNP Real Estate • CBRE • Colliers international • Cushman & Wakefield • EY • JLL • Kauffman & Broad • Nexity • Eiffage • Vinci • Fidal • PwC • BDO • Deloitte

INDUSTRIE NUMÉRIQUE

Apple • Digitik • IBM • Infosys • Interxion (Digital Realty company) • Orange • Orange Cyberdefense

TOURISME

Air France • Expedia • HomeAway • Corsica Linea

ÉNERGIE & ENVIRONNEMENT

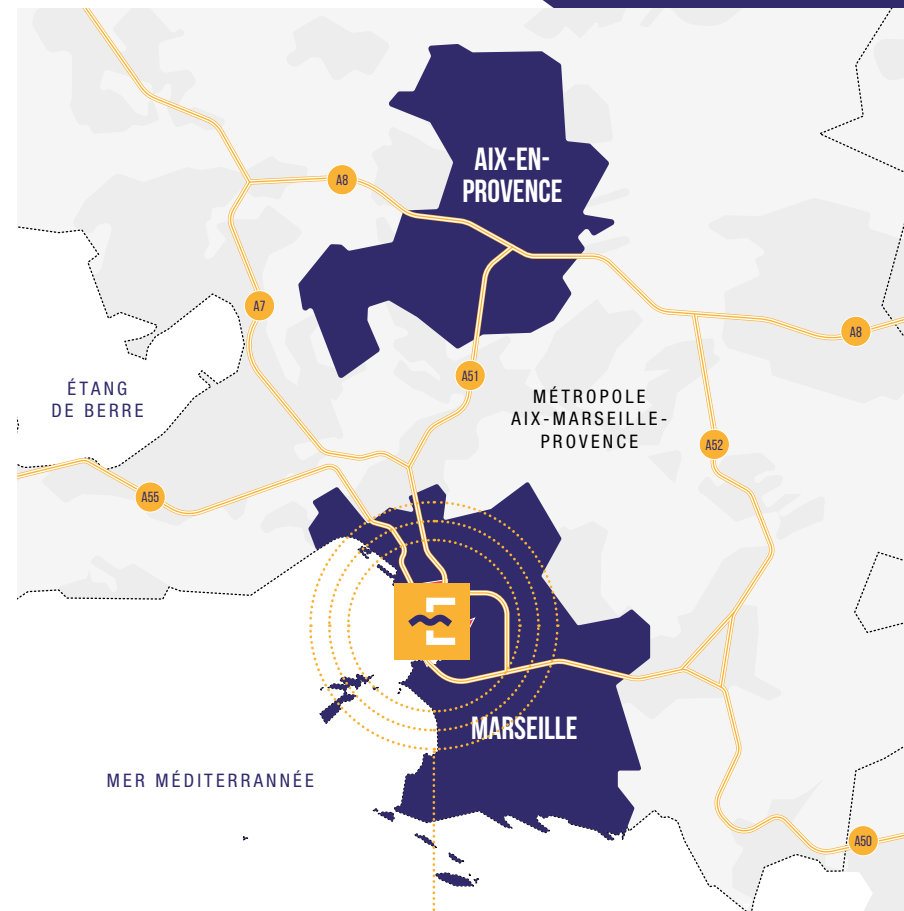
EDF • Engie • Systra • Veolia

BANQUES & ASSURANCES

Caisse d'Épargne • Crédit Agricole • Crédit Mutuel • Générali • Macif • MAIF • Natixis • HSBC • BNP Paribas

SANTÉ

Hôpital Européen • Assurance Maladie • Agence Régionale de Santé



EUROMÉDITERRANÉE

480 ha situés au cœur de Marseille, en front de mer, entre le Vieux Port et le port commercial, directement desservis par la Gare TGV Saint-Charles et irrigués par le métro et le tramway. Le secteur « Euroméditerranée 1 », situé au sud, s'étend sur une surface de 310 ha, alors que le secteur « Euroméditerranée 2 » au nord totalise 170 ha.



GRANDS MARQUEURS URBAINS ET PROJETS

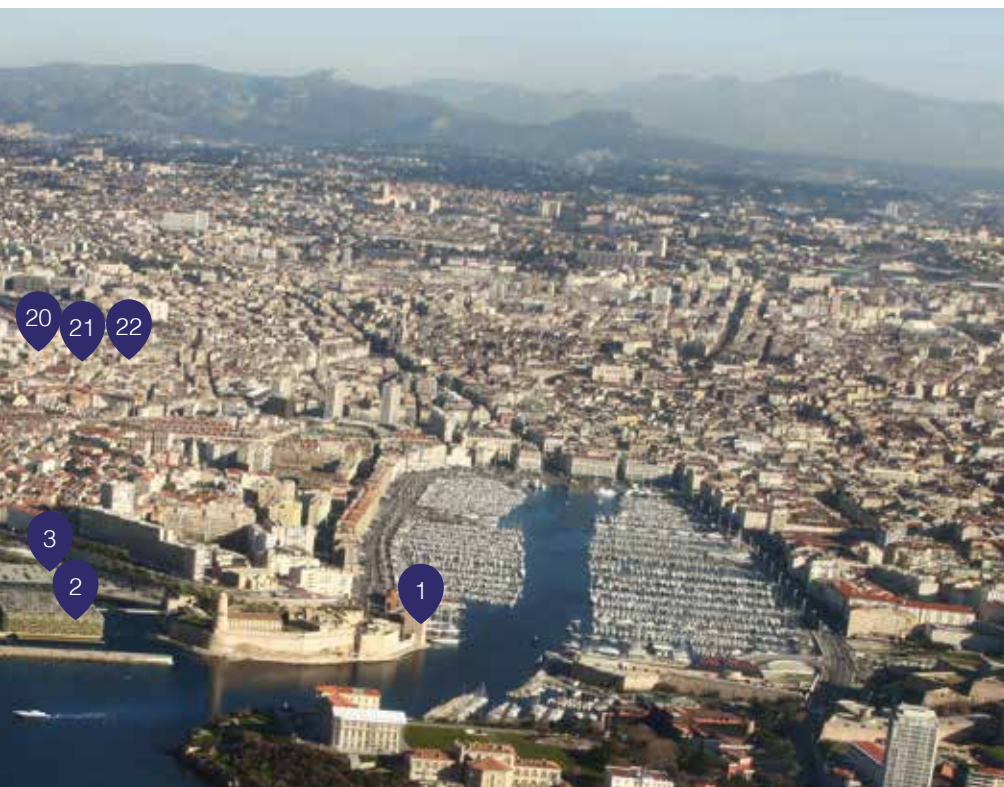
EUROMED 1

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 Fort Saint Jean | 10 FRAC |
| 2 MuCEM | 11 Les Docks |
| 3 Villa Méditerranée - Grotte Cosquer | 12 Les Terrasses du Port |
| 4 Fondation Regards de Provence | 13 Hôpital Européen |
| 5 Le J4 | 14 Euromed Center |
| 6 Voutes de la Major | 15 Le Silo |
| 7 Esplanade de la Major | 16 La Marseillaise |
| 8 Le Boulevard du Littoral | 17 Thassalia (ENGIE),
Centrale de géothermie marine |
| 9 La Passerelle (J1) | |

- | |
|-------------------------|
| 18 Tour CMA CGM |
| 19 Rue de la République |
| 20 Les Echelles |
| 21 Adriana |
| 22 IMVT |
| 23 Gare TGV St Charles |
| 24 La Porte Bleue |
| 25 Projet M |
| 26 Tour Mirabeau |

EUROMED 2

- | |
|--|
| 27 Sogaris, logistique urbaine |
| 28 Parc des Aygalades / parc
Bougainville |
| 29 Smartseille |
| 30 Les Fabriques |
| 31 Halle des 5 Continents - Les Puces |
| 32 Massiléo (EDF-Dalkia),
Centrale de géothermie marine |
| 33 La Plateforme |



EUROMÉDITERRANÉE EST UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN AUX OBJECTIFS AMBITIEUX QUI AFFICHE DÉJÀ DE BONS NIVEAUX D'AVANCEMENT POUR L'ENSEMBLE DE LA PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE

Avec près de 500 hectares, le périmètre d'Euroméditerranée couvre une part importante du centre-ville de Marseille. L'opération d'aménagement urbain s'étend depuis le Vieux Port au Sud jusqu'à l'avenue du Cap Pinède au Nord. Elle comprend également une partie du centre ville historique autour de la Gare Saint-Charles et de la rue de la République.

L'Opération d'Intérêt National (OIN) s'est développée depuis plus de 25 ans en 2 phases distinctes dites Euromed 1 et Euromed 2. Si le renouvellement urbain se poursuit sur Euromed 1, c'est aujourd'hui sur Euromed 2 que se dessinent les nouveaux projets.



1 M
DE M² DE BUREAUX

72 % RÉALISÉS



+ 270 000
M² DE COMMERCES

75 % RÉALISÉS



+ 200 000
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

50 % RÉALISÉS



+ 40 HA
D'ESPACES VERTS / PUBLICS

40 % RÉALISÉS



18 000
LOGEMENTS NEUFS

50 % RÉALISÉS



7 000
LOGEMENTS RÉHABILITÉS

85 % RÉALISÉS

CHIFFRES CLÉS EUROMÉDITERRANÉE - T4 2022



+27 %

ÉVOLUTION DE
LA DEMANDE PLACÉE
(2022 / 2021)



61 %

DE LA DEMANDE
PLACÉE DANS
LE NEUF



720 000 m²

PARC DE BUREAUX



6 100 m²

D'OFFRE NEUVE DISPO-
NIBLE IMMÉDIATEMENT



2,8 %

DE VACANCE



300

JOURS DE SOLEIL PAR AN





02

PERFORMANCES



ET BILANS IMMOBILIERS
BILAN 2022

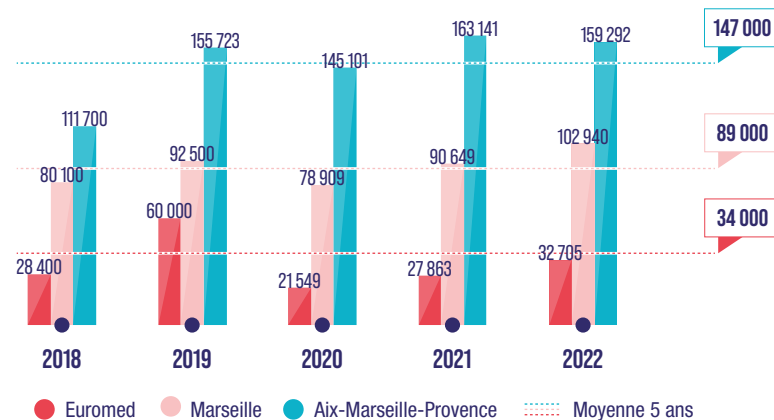
QUELLES DYNAMIQUES TERTIAIRES DU QUARTIER D’AFFAIRES ?

DEMANDE PLACÉE

LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE RÉALISE SON DEUXIÈME VOLUME DE DEMANDE PLACÉE LE PLUS ÉLEVÉ

Avec près de 160 000 m² de bureaux placés en 2022, le marché tertiaire de la métropole Aix-Marseille-Provence signe une belle performance après l’année record de 2021. Après un début d’année prometteur, le marché a montré quelques signes de ralentissement liés au contexte économique, social et géopolitique très perturbé et à un manque d’offres adaptées sur le secteur aixois. Le niveau de demande placée, en léger repli de 2 % en un an, fait preuve malgré tout d’une belle résilience et demeure supérieur à la moyenne des 5 dernières années (+8%).

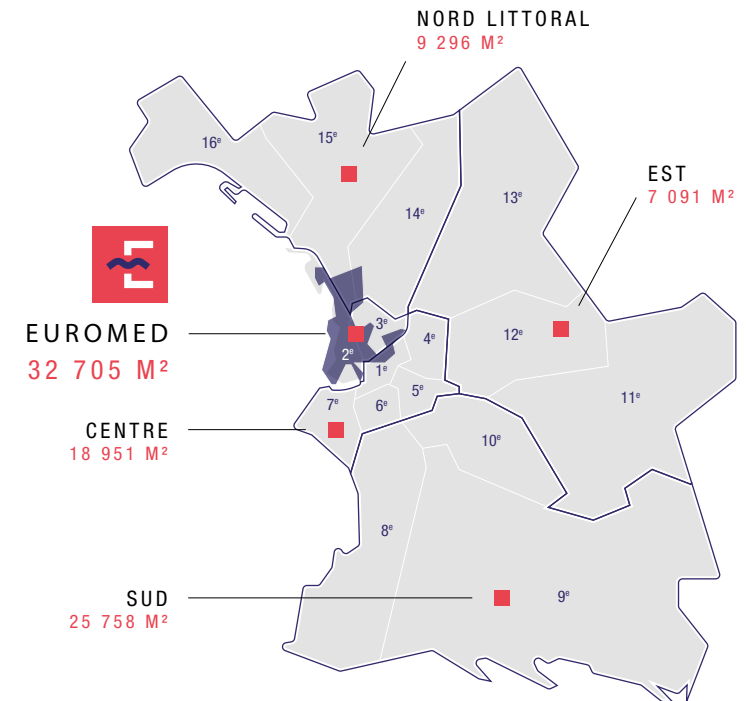
La solidité du tissu économique local a dynamisé la commercialisation des surfaces <1 000 m², compensant la baisse marquée des grands utilisateurs plus attentistes face au contexte actuel. Ainsi, les petites et moyennes surfaces ont fait jeu égal avec les grandes surfaces et ont représenté à elles seules 41 % de la demande placée globale.



EUROMÉDITERRANÉE ENREGISTRE UNE EXCELLENTE PERFORMANCE

En 2022, le marché tertiaire du grand secteur de Marseille n’a pas frémé et croît de 3 % en un an avec un volume de ~103 000 m² de bureaux commercialisés. La diversité des actifs proposés, le retour en centre-ville des utilisateurs et le développement du quartier d’affaires Euroméditerranée ont permis d’insuffler une dynamique durable sur le marché marseillais.

Euroméditerranée a enregistré une excellente performance, avec un volume commercialisé en hausse de 27 % en un an pour atteindre ~32 700 m², via 52 signatures, dont 5 de plus de 1 000 m². En 2022, le quartier d’affaires représente 1/3 de la demande placée de Marseille et plus de 20 % à l’échelle de la métropole.



En 2022, la part du neuf dans les surfaces louées au sein d'Euroméditerranée a atteint 61 %. Cette part très élevée est due à deux grandes transactions survenues au cours de l'année. La plus importante a été la précommercialisation, au 1^{er} trimestre, de la totalité de l'immeuble « Pixelia HD », livré au 2^{ème} trimestre. En effet, le nouvel écran tertiaire de 8 540 m², développé au cœur du quartier central des affaires et proche de la station de tramway « Arenc – Le Silo », a été acquis dans son intégralité par le département des Bouches-du-Rhône. Le montant de la transaction s'élève à 49 millions d'euros. Cette transaction a été suivie par la précommercialisation au 4^{ème} trimestre de la totalité de l'immeuble « M Factory » (6 100 m²), qui sera livré au 3T 2023, par l'entreprise Bourbon Maritime.

A celles-ci s'ajoutent deux autres grandes transactions de près de 2 000 m², accentuant ainsi la tension sur l'offre neuve au sein d'Euroméditerranée.

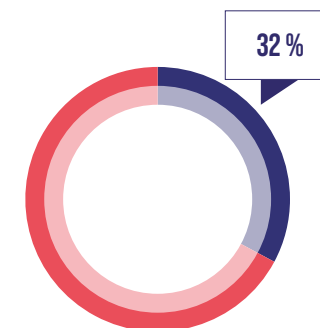
Part du neuf dans la demande placée (en m²)

PART DU NEUF DANS LA DEMANDE PLACÉE	2018	2019	2020	2021	2022
EUROMED	28 400	60 000	21 549	28 153	32 705
% DU NEUF	61 %	34 %	10 %	37 %	61 %



POIDS D'EUROMÉDITERRANÉE DANS LES TRANSACTIONS À MARSEILLE

Malgré la rareté des surfaces neuves disponibles et la concentration de l'offre dans des immeubles anciens, **Euroméditerranée a été le secteur prédominant de Marseille en matière d'activité immobilière, en concentrant près du tiers de la demande placée.** Le quartier a ainsi continué d'attirer les entreprises, séduites par son hyper centralité et son statut de quartier des affaires de la Métropole.



Source : JLL / Immostat

QUELLES DYNAMIQUES TERTIAIRES DU QUARTIER D'AFFAIRES ?

VALEURS LOCATIVES

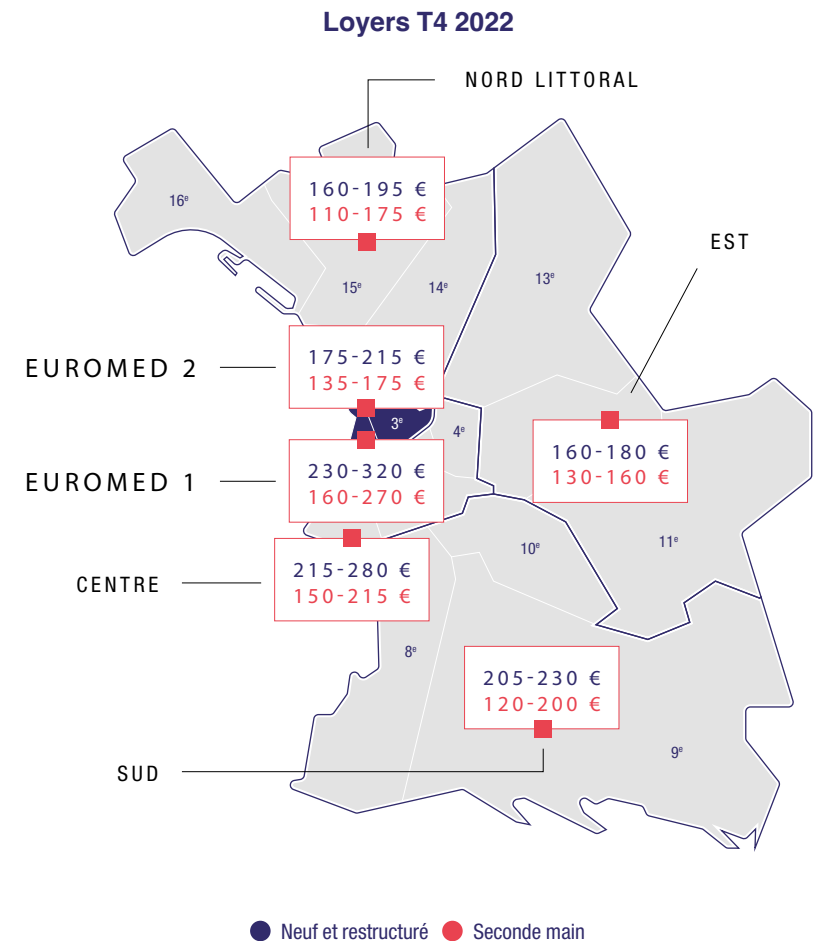
À l'instar des grands quartiers d'affaires européens, Euroméditerranée fait figure de référence à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence en matière de loyers.

A fin 2022, **le loyer prime y atteint 320 € HT HC/m²/an**. Il concerne les loyers pratiqués au sein de La Tour La Marseillaise. **Pour les immeubles neufs non IGH le loyer prime s'établit à 290 €**. Les valeurs les plus élevées se trouvent au cœur du quartier central des affaires.



DES LOYERS VARIABLES SELON LES SECTEURS DE LA VILLE

On note une large gamme de loyers pratiqués dans la cité phocéenne, ce qui permet d'offrir des solutions immobilières couvrant tous les besoins des entreprises.



Sélection de transactions locatives et ventes à utilisateur au sein d'Euroméditerranée

NOM DE L'IMMEUBLE	ADRESSE	ARRONDISSEMENT	NOM DU PRENEUR	SURFACE (M ²)
PIXELIA HD	Boulevard Mirabeau	Marseille 03	Département des BDR	8 540
M FACTORY	50 rue de Forbin	Marseille 02	Bourbon Maritime	6 069
TOUR MIRABEAU	4 Quai d'Arenc	Marseille 02	Confidentiel	2 143
EKO ACTIVE	174 Boulevard de Paris	Marseille 02	Métropole Aix-Marseille-Provence	1 943
ILOT 34	42 Rue de Ruffi	Marseille 03	Tractebel Engineering	1288
LES DOCKS	10 Place de la Joliette	Marseille 02	Generali Vie	941
NEWTON	113 Rue de la République	Marseille 02	7 Lieues	750
LES DOCKS	10 Place de la Joliette	Marseille 02	Seres Technologies	683
GRAND LARGE	7 Boulevard de Dunkerque	Marseille 02	Primosud	559
LE SILO	35 Quai du Lazaret	Marseille 02	Verlingue	557

QUELLES DYNAMIQUES TERTIAIRES DU QUARTIER D'AFFAIRES ?

OFFRE IMMÉDIATE

2,8%
TAUX DE VACANCE
D'EUROMÉDITERRANÉE



UNE OFFRE SOUS TENSION

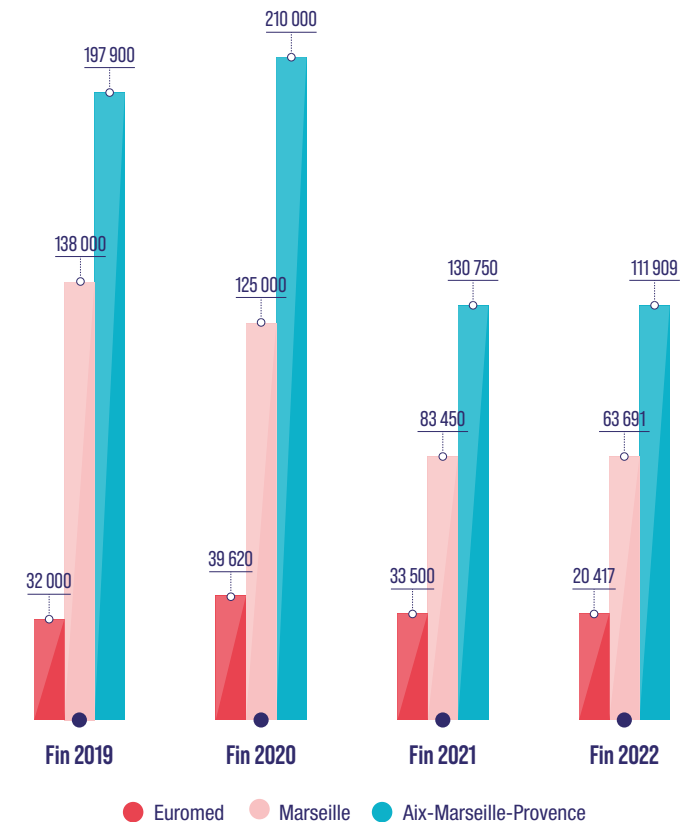
Avec 20 400 m² disponibles, le volume d'offres au sein d'Euroméditerranée s'est contracté fin 2022, faisant ressortir **un taux de vacance de 2,8 %** et **reflétant un marché sous tension**. Les disponibilités neuves en fin d'année atteignent seulement **6 073 m²**, soit une part de 30 % des disponibilités totales. Ce niveau devrait s'accroître légèrement au début de l'année 2023 avec notamment la livraison de CAP JOLIETTE (11 900 m²), dont la commercialisation est bien lancée.

Au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, la forte activité locative observée cette année, dans la continuité de 2021, a conduit à une nouvelle baisse des disponibilités immédiates (**~112 000 m² vacants**), soit une offre insuffisante pour absorber le niveau annuel moyen de demande placée enregistré (~147 000 m²/an pour la période 2018-2022). **Le marché affiche ainsi un état de sous-offre**, gage de sécurité pour les investisseurs et de bon augure pour le développement de nouveaux projets tertiaires qui permettront de fluidifier le marché du neuf notamment.

Évolution de l'offre immédiate (Euromed / Marseille)

OFFRE IMMÉDIATE	2019	2020	2021	2022
EUROMED	32 000 m ²	39 620 m ²	33 500 m ²	20 400 m ²
% DU NEUF	27 %	40 %	16 %	30 %
MARSEILLE	138 000 m ²	125 000 m ²	83 450 m ²	63 700 m ²
% DU NEUF	23 %	22 %	21 %	27 %

Offre immédiate¹ (en m²)



1 : On entend par offre immédiate l'offre immédiatement disponible, n'incluant pas les livraisons et libérations à venir

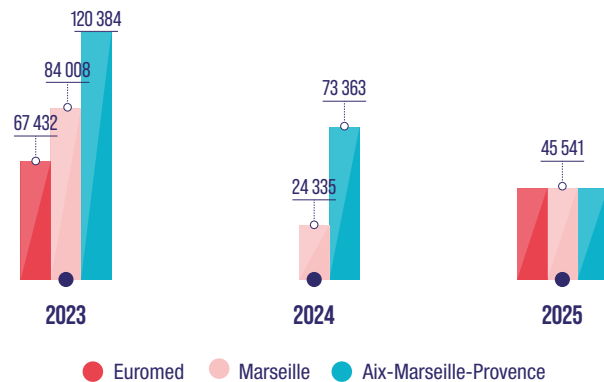
LIVRAISONS FUTURES



EUROMÉDITERRANÉE : CATALYSEUR DE PROJETS

Euroméditerranée confirme son statut de quartier des affaires de Marseille qui répond aux ambitions des développeurs. En effet, **Euroméditerranée concentre les 5 plus grands projets tertiaires à l'échelle de la métropole**. Par ailleurs, c'est le seul secteur qui propose des immeubles IGH, à l'instar de la tour La Marseillaise, de la tour CMA-CGM et de la tour Mirabeau en cours de construction.

Livraisons futures certaines (en m²)



Principaux projets tertiaires certains au sein d'Euroméditerranée

NOM	ADRESSE	ARR.	SURFACE	ÉTAPE	LIVRAISON
CAP JOLIETTE	3-5 Boulevard Dunkerque	Marseille 02	11 939 M²	Livraison imminente	2023
PIXELIA	Boulevard Mirabeau	Marseille 02	8 556 M²	Livraison imminente	2023
ADRIANA	Place Jules Guesde	Marseille 03	8 395 M²	En chantier	2023
TOUR MIRABEAU	4 Quai d'Arenc	Marseille 02	20 975 M²	En chantier	2023
M FACTORY	36 - 50 rue de Forbin	Marseille 02	6 295 M²	En chantier	2023
IMTV	1 Place Jules Guesde	Marseille 03	12 000 M²	En chantier	2023
LE PHOCÉA	Bd Ferdinand de Lesseps	Marseille 15	8 700 M²	En chantier	2025
NEWDELEC	25 Boulevard Charles Nédelec	Marseille 03	12 948 M²	En chantier	2025
J1 - LA PASSERELLE	La Halle J1, Port De Marseille	Marseille 02	10 800 M²	PC accepté	2025
LES FABRIQUES - RTE	Rue de Lyon	Marseille 15	13 200 M²	PC accepté	2025

Principaux projets tertiaires probables au sein d'Euroméditerranée

NOM	ADRESSE	ARR.	SURFACE	ÉTAPE	LIVRAISON
LES FABRIQUES - SOLDE		Marseille 15	30 000 M²	Projet	À partir de 2025
SMARTSEILLE II		Marseille 15	20 000 M²	Projet	À partir de 2025
PROJET LYON-FORD	78 Rue de Lyon	Marseille 15	19 400 M²	Projet	À partir de 2025

Source : JLL

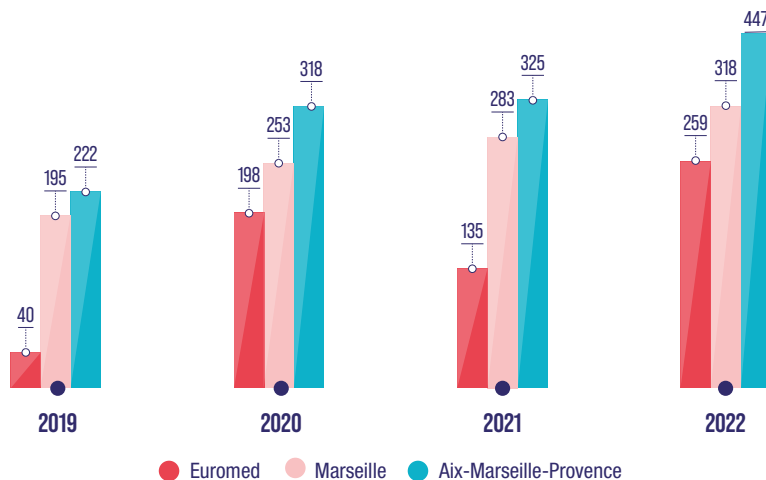
QUELLES DYNAMIQUES TERTIAIRES DU QUARTIER D'AFFAIRES ?

INVESTISSEMENT

NOUVEAU RECORD POUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement, qui avait fait fi de la crise en 2020 et atteint sa deuxième meilleure performance historique en 2021, enregistre **un nouveau record en 2022**. Ainsi, **le volume investi, à l'échelle de la métropole, en bureaux, a été de 447 millions d'euros**, soit une évolution annuelle de + 41 %. **Euroméditerranée pèse pour 58 % des volumes investis à l'échelle de la métropole**, soit 259 millions d'euros, essentiellement grâce à l'acquisition de la tour « La Marseillaise » par PERIAL auprès de SWISS LIFE AM pour 242 millions d'euros. Livrée en 2018, la tour est entièrement louée à 15 locataires, dont la métropole Aix-Marseille qui occupe près de la moitié du bâtiment. Le profil de risque de l'investissement est sécurisé, avec une durée moyenne ferme des baux supérieure à 8 ans.

Volumes investis (M€)



De manière générale, le marché de l'investissement en régions (hors Ile-de-France) a démontré une forte résilience, avec une activité en hausse depuis 2020, bénéficiant de la solidité des marchés locatifs des grandes métropoles et d'un tissu économique moins impacté par la crise sanitaire. Dans l'environnement actuel incertain, l'immobilier, seule classe d'actif immunisée contre l'inflation grâce à l'indexation, devrait conserver toute son attractivité, et notamment en régions. Les grandes métropoles régionales continueront de bénéficier d'une bonne orientation des marchés locatifs ainsi que d'opportunités d'investissement plus accessibles qu'en région parisienne.

Correction à la hausse de 25 points de base du taux de rendement prime bureaux à Marseille en fin d'année pour s'établir à 4,25 %

4,25 %
TAUX DE RENDEMENT
PRIME



Transactions d'investissement depuis 2020

IMMEUBLE	ADRESSE	ARR.	SURFACE	PRIX
LA MARSEILLAISE	2 Quai d'Arenc	Marseille 02	38 000 M ²	242 000 000 €
ASTROLABE	79 Bd de Dunkerque	Marseille 02	14 500 M ²	92 000 000 €
TOTEM	40 Bd de Dunkerque	Marseille 02	14 500 M ²	71 000 000 €
GRAND LARGE	7 Rue de Dunkerque	Marseille 02	13 700 M ²	70 000 000 €
CENTRE MEDITERRANÉEN DE PRESSE	248 Av. Roger Salengro	Marseille 15	22 900 M ²	35 000 000 €
GRAND CENTRAL*	1233 Pl. de l'Hôtel des Postes	Marseille 01	8 500 M ²	32 400 000 €
ADRIANA	Place Jules Guesde	Marseille 03	9 300 M ²	30 000 000 €
SMARTSEA - BAT A	7 Rue André Allar	Marseille 15	6 500 M ²	20 000 000 €
SMARTSEA - BAT B	7 Rue André Allar	Marseille 15	3 106 M ²	9 200 000 €
-	33-35 Rue Jean Francois Leca	Marseille 02	3 007 M ²	8 100 000 €
LA TRANSAT (PARTIEL)	17 Av. Robert Schuman	Marseille 02	2 800 M ²	7 000 000 €

* À proximité immédiate du secteur d'Euroméditerranée



QUELLES DYNAMIQUES TERTIAIRES DU QUARTIER D'AFFAIRES ?

OFFRE TERTIAIRE ALTERNATIVE / SOFTLANDING

UNE PALETTE COMPLÈTE DE NOUVEAUX ESPACES DE TRAVAIL PARTAGÉS

Au-delà des offres de bureaux classiques, Euroméditerranée propose de nouveaux espaces de travail partagés, à l'instar des grands quartiers d'affaires européens. Une offre importante de coworking s'est en effet développée au cours des dernières années. En outre, un fort intérêt se manifeste actuellement pour l'offre de bureaux opérés. Ainsi, Newton proposera cette offre prochainement dans l'immeuble « Adriana », et des opérateurs de ce segment, déjà présents à Paris ou à l'étranger, s'intéressent à des surfaces à Marseille.

De plus en plus hybrides avec le développement de solutions de coliving qui offrent une expérience à 360° du quartier central d'affaires, ces espaces offrent un écosystème propice au développement d'une culture entrepreneuriale dynamique, répondant aussi bien aux besoins de flexibilité des entreprises naissantes qu'aux attentes des cadres de passage dans le quartier d'affaires.



- 1 Bureau & CO
- 2 The Babel Community (+ Coliving)
- 3 Newton Offices
- 4 Regus
- 5 Wereso
- 6 Wellio
- 7 Sky Center du WTC Marseille Provence
- 8 Cité Fab
- 9 Hiptown
- 10 My Box
- 11 Le Patio*
- 12 Startway Coworking Marseille Colbert*

* En limite du périmètre d'Euroméditerranée



ICI MARSEILLE, PREMIER MOTEUR DU CHANGEMENT AU SEIN DES FABRIQUES

DES SOLUTIONS ALTERNATIVES POUR SOUTENIR LES ENTREPRISES ET L'ENTRAIDE LOCALE

ICI Marseille, est une communauté de créateurs multipliant les savoir-Faire ART(isanat) x DESIGN x NUMÉRIQUE pour lesquels échange et partage sont les maîtres-mots.

C'est aussi un espace de coworking, des salles de réunions, des containers aménagés en espaces privatifs. Un écosystème qui rassemble grands comptes, makers, partenaires financiers, agences, etc.



FORMER, LANCER ET DÉVELOPPER LES « ENTREPRENEURS DU FAIRE » AU SEIN DU PLUS GRAND « MAKERSPACE » D'EUROPE

Une problématique

> À l'heure du grand retour aux métiers manuels, il existe très peu de lieux permettant à l'ensemble des savoir-faire (artisanat, design, arts) locaux de se développer. Remettre la production au coeur de la ville constitue pourtant une véritable opportunité de relancer des filières locales et de créer de l'emploi.

Une solution

> ICI Marseille est le plus grand «makerspace» d'Europe. Plus de 3 500 m² d'espaces partagés, un parc de machines et des formations pour aider les entrepreneurs du «faire» à émerger et grandir.

Un accompagnement

- > Connexion à l'écosystème local et identification d'opportunités,
- > Mobilisation de partenaires opérationnels et financiers,
- > Appui au lancement.



QUELLES DYNAMIQUES TERTIAIRES DU QUARTIER D'AFFAIRES ?

EUROPE : LE POSITIONNEMENT D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

AIX-MARSEILLE-PROVENCE, L'UN DES MARCHÉS LES PLUS RÉSILIENTS D'EUROPE

La crise de la Covid-19 a secoué l'ensemble des marchés tertiaires européens. Les confinements, alliés au développement massif du télétravail, ont freiné voire remis en cause des projets immobiliers. Dans un contexte économique, social et géopolitique très perturbé, certaines entreprises attendent d'avoir une plus grande visibilité sur l'avenir de leur activité avant de s'engager.

Avec près de 159 000 m² de bureaux commercialisés en 2022, **le marché de la Métropole d'Aix-Marseille affiche un léger repli en un an, mais dépasse de nouveau son niveau de 2019 (+2 %)** et conserve ainsi sa bonne dynamique de 2021. **Aix-Marseille fait ainsi partie de la minorité des marchés européens qui ont dépassé leur niveau de demande placée d'avant-crise.**



TAUX DE VACANCE¹ - 4^{ème} TRIMESTRE 2022

En matière de vacance, la métropole affiche l'un des taux les plus faibles parmi les grandes métropoles régionales européennes. Ce taux de vacance faible, gage de sécurité aux yeux des investisseurs, est de bon augure pour le développement de nouveaux projets tertiaires qui permettront de fluidifier le marché du neuf notamment.

< 5 %

AIX-MARSEILLE-PROVENCE -
HAMBURG - LYON

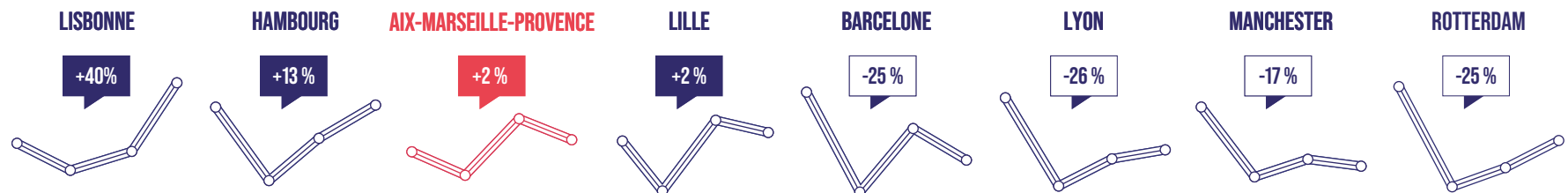
5-7 %

LILLE - ROTTERDAM
- MANCHESTER

> 7 %

LISBONNE -
BARCELONE

Évolution de la demande placée en 2022 par rapport à 2019 Où se situe l'activité locative par rapport aux niveaux d'avant-crise ?



1 : Le taux de vacance est calculé sur la base de l'offre immédiatement disponible, n'incluant pas les livraisons et libérations à venir

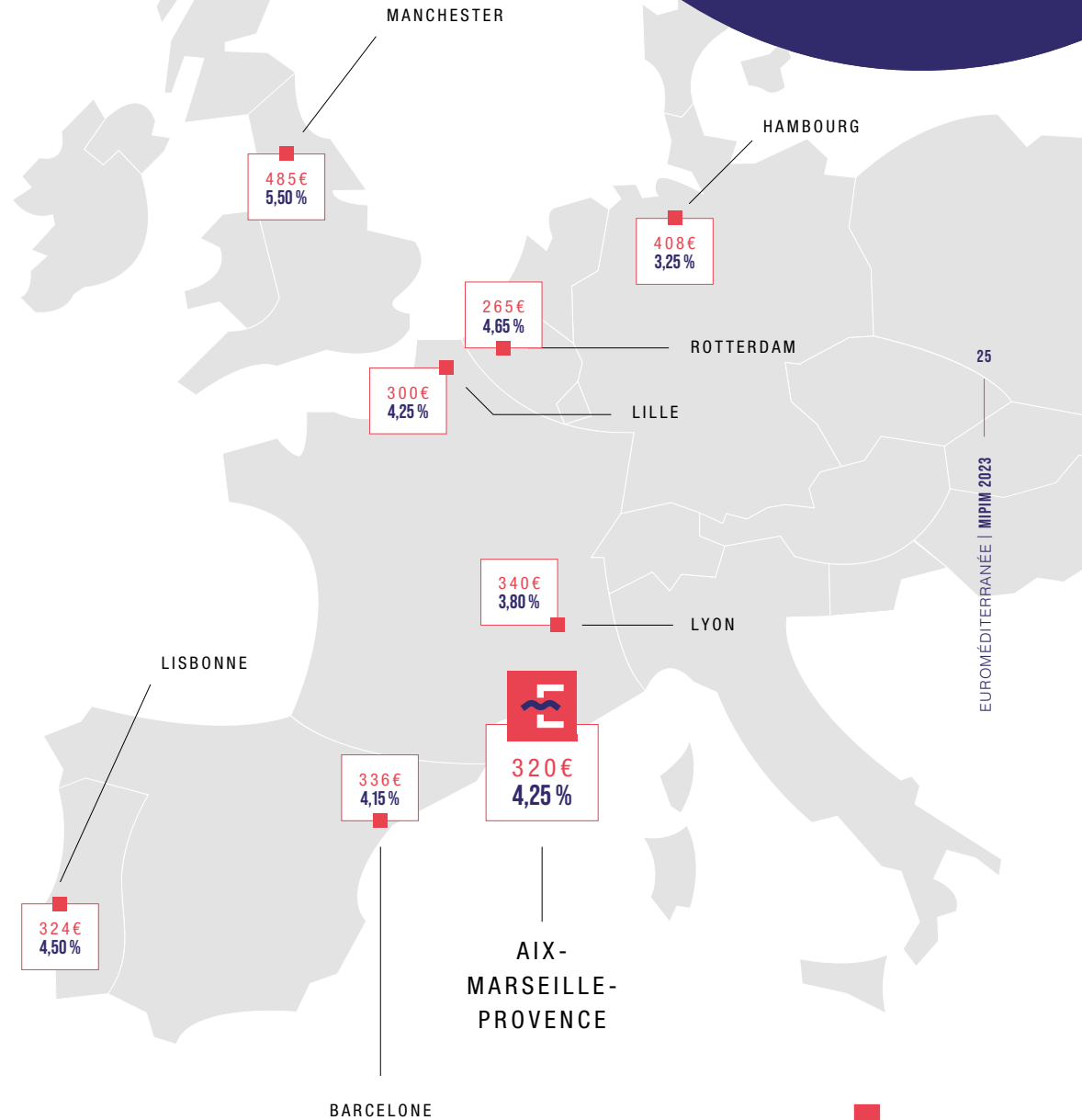
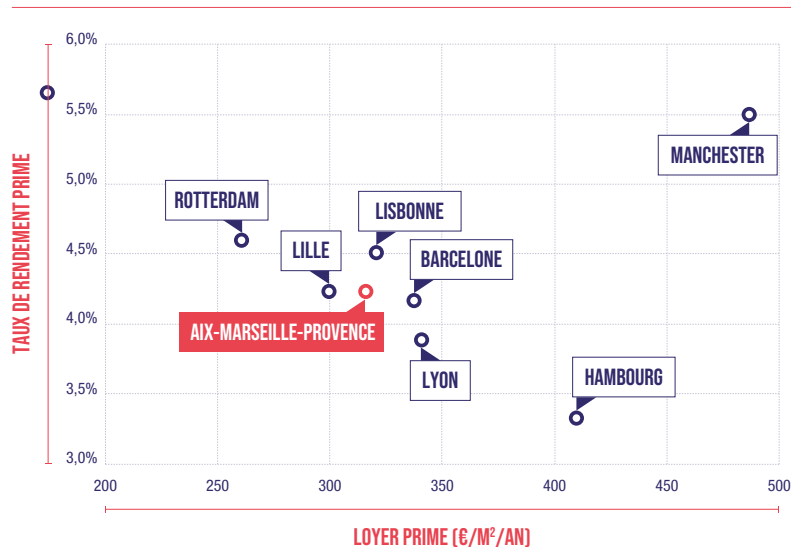


UN COUPLE LOYER/RENDEMENT PRIME TRÈS INTÉRESSANT

En conséquence de la hausse des taux directeurs par la BCE dans un contexte inflationniste, les taux de rendement immobilier ont connu une hausse au sein des différents marchés européens.

A Aix-Marseille-Provence, le taux de rendement prime bureaux a connu une décompression de 25 points de base au 4^{ème} trimestre de 2022 pour s'établir à 4,25 %.

Comparé aux autres métropoles européennes, Aix-Marseille-Provence offre un couple loyer/rendement très intéressant, avec un taux de rendement élevé et des loyers modérés et compétitifs.



25
EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023

QUEL BILAN DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL ?

MARCHÉ RÉSIDENTIEL MARSEILLAIS : LOYERS ET PRIX

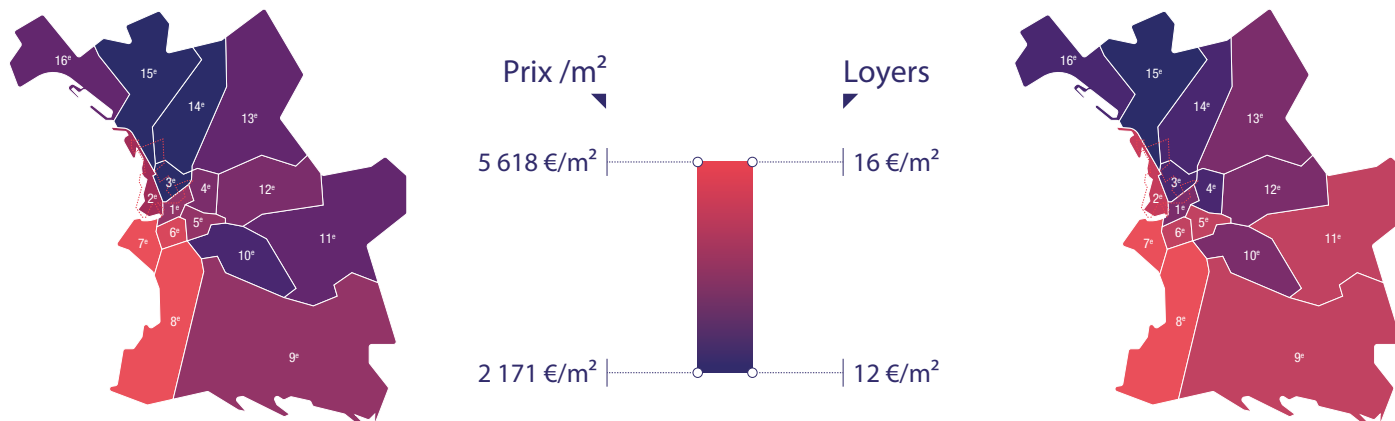
MARSEILLE POURSUIT SA FORTE CROISSANCE ET SE RAPPROCHE DES PRINCIPALES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Marseille ne manque pas d'atouts pour attirer les ménages qui y trouvent un compromis optimal entre vie au bord du littoral et effervescence urbaine et culturelle. Les acquéreurs sont attirés également par des prix qui restent attractifs, malgré des augmentations rapides dans le centre où les biens disponibles se font rares. Contrairement à Lyon, par exemple, où l'insuffisance de l'offre pousse les acquéreurs vers les communes alentours, la demande à Marseille reste concentrée dans l'enceinte même de la ville.

A fin octobre, les prix y ont ainsi connu une hausse de 10,7 % en un an pour atteindre une moyenne de 3 678 € dans l'ancien quand, à titre d'exemple, il faudra déboursier 5 237 €/m² pour investir à Nice, 4 204 €/m² à Rennes, 4 140 €/m² à Lille ou encore 3 578 €/m² à Montpellier.

Au sein des arrondissements composant le périmètre d'Euroméditerranée, les prix sont hétérogènes s'échelonnant en moyenne de 2 248 €/m² dans le 14^{ème} arrondissement à 3 701 €/m² dans le 2^{ème} arrondissement, avec des hausses de prix particulièrement significatives en un an.

Une part importante de logements neufs étant développée au sein d'Euroméditerranée, certains prix et loyers peuvent être deux à trois fois supérieurs aux moyennes des arrondissements qui composent le secteur.



Source : LPI-SeLoger novembre 2022 / traitements JLL

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

LA CHUTE DES VENTES EN BLOC SE CONFIRME AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2022 EN FRANCE

Le marché du neuf ne parvient toujours pas à retrouver sa dynamique d'avant-crise. L'ensemble des indicateurs concernant les ventes aux particuliers conservent, en effet, **des niveaux inférieurs à ceux observés en 2019**. Au 3^{ème} trimestre 2022, les ventes totales des promoteurs baissent de 29,3 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2021. Les réservations aux particuliers ont été, en effet, négativement impactées par **la détérioration du climat économique (inflation et hausse des taux)**. Les ventes aux investisseurs particuliers, quant à elles, baissent de 24,7 % tandis que les ventes aux propriétaires occupants, qui avaient résistées jusqu'à présent, se contractent de 19,7 %. **À la baisse importante des ventes aux particuliers s'ajoute celle encore plus conséquente des ventes en bloc, puisque la chute y atteint 54,6 %.**

Source : Observatoire de l'immobilier de la FPI – novembre 2022

Projets neufs de logements au sein d'Euroméditerranée

NOM DE L'OPÉRATION	PRIX MIN (À PARTIR DE)	DATE DE LIVRAISON
LES FABRIQUES	2 800 €	2T 2023
LA PORTE BLEUE	7 100 €	2T 2023
M LIFE	4 500 €	1T 2024
AURA	-	2T 2025

Source : LPI-SeLoger novembre 2022 / traitements JLL



UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI RESTE SOUTENUE SUR LE SECTEUR D'EUROMÉDITERRANÉE

A l'instar de nombreuses métropoles françaises, Marseille souffre d'un déficit de logements neufs. Euroméditerranée participe pleinement à résorber ce déficit. L'offre de logements neufs qui s'y développe s'adresse à une grande diversité de ménages (familles, seniors, étudiants, etc.) et intègre globalement une part de logements locatifs sociaux de l'ordre de 20% à 25%. **Ainsi, on estime que les projets à venir en résidentiel représenteront une surface totale d'1 million de m².**

Si les prix des dernières opérations en cours de commercialisation s'établissent en moyenne dans une fourchette basse allant de 3 000 à 5 000 €/m², les logements les plus chers, disposant des meilleures vues sur mer, peuvent avoisiner les 10 000 €/m².

L'un des projets majeurs, prévu pour 2023, est la « Porte Bleue », une tour résidentielle de 56 mètres de haut au pied de la tour « La Marseillaise », offrant 18 étages d'une surface totale de 20 000 m². Les 12 premiers niveaux seront destinés à une résidence hôtelière, les 6 étages restant offriront 50 appartements avec vue sur mer pour un prix moyen de 7 000 €/m².

QUEL BILAN DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL ?

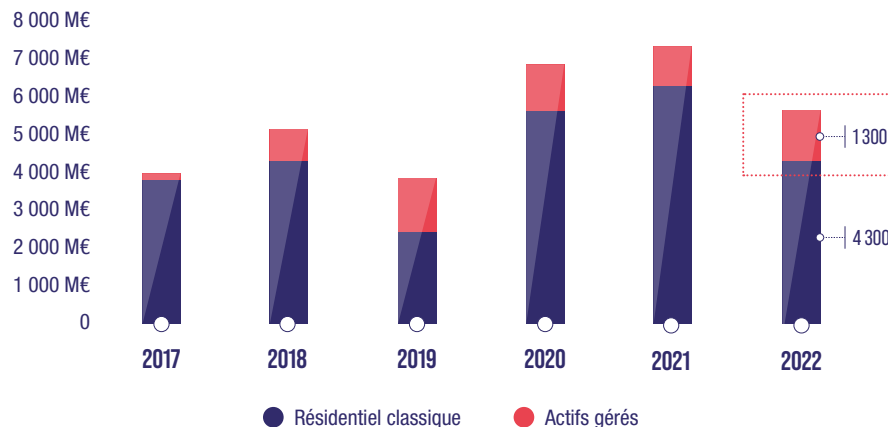
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL



UNE FIN D'ANNÉE DYNAMIQUE POUR LE MARCHÉ FRANÇAIS DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

A contre-courant de la tendance observée sur le marché de l'investissement en immobilier banalisé, les engagements en immobilier résidentiel ont connu une fin d'année dynamique avec plus d'1 milliard d'euros investis au 4ème trimestre. L'année 2022 s'achève ainsi sur un volume annuel d'investissement en bloc de 5,6 milliards d'euros, en baisse de 23 % en un an mais supérieur de 9 % à la moyenne des 5 dernières années (5,1 milliards d'euros). Le nombre de transactions connaît, lui, un recul plus marqué avec 196 signatures en 2022 contre 287 en 2021 (-32 %).

Animé par le portefeuille Lamartine en début d'année, l'immobilier résidentiel classique, qui concentrait 87 % des volumes au 1er trimestre, a cédé du terrain aux actifs gérés au fil de l'année. Il termine ainsi sur une part de marché de 76 % avec 4,3 milliards d'euros d'investissements, soit -31 % en un an, mais en accord avec la moyenne quinquennale. A l'inverse, avec 1,3 milliard d'euros engagés, les actifs gérés voient leur performance progresser de 27 % en un an et concentrent près d'1/4 des volumes investis, principalement en résidences seniors et étudiantes.



Marseille garde un taux de rendement prime rémunérateur stable à 4,00 %, là où il s'établit à Paris à 2,30 %



4,00 %
TAUX DE RENDEMENT PRIME RÉSIDENTIEL


584 M€
RÉSIDENCES SÉNIORS
+19 % en un an


448 M€
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES
x4 en un an


291 M€
COLIVING
-34 % en un an

L'ENGAGEMENT D'EUROMÉDITERRANÉE POUR DES LOGEMENTS DURABLES ET DÉSIRABLES



EUROMÉDITERRANÉE A MIS EN PLACE UN RÉFÉRENTIEL COMMUN POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Basé sur les thèmes découlant des valeurs et principes de la ville durable méditerranéenne, Euroméditerranée a mis en place **un référentiel commun pour la production de logements**, permettant d'harmoniser les projets autour des mêmes objectifs.

Ces objectifs s'articulent autour de thèmes tels que :

- > Permettre aux toitures d'être accessibles et accueillir des panneaux photovoltaïques.
- > Offrir un espace extérieur habitable pour chacun et des espaces partagés par les habitants.
- > Maximiser le nombre de logements traversants ou biorientés.
- > Prévoir des usages privatifs et collectifs des cœurs d'îlot.



L'EXEMPLE DE CAZEMAJOU 3 ET 4

Au sein d'Euroméditerranée 2, dans le secteur Cazemajou, se développeront bientôt des projets résidentiels de référence. Les 240 logements créés seront voués à l'accession, l'accession aidée et aux logements sociaux (30 % environ).

Les deux opérateurs du projet se sont engagés à obtenir le label environnemental BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) en proposant **100 % de logements traversants, avec des espaces extérieurs tant privatifs que collectifs**. Aussi, les appartements seront alimentés en chaud et froid par une boucle à eau de mer.

Par ailleurs, **l'emploi de matériaux biosourcés** (béton de bois, brique, mur en ossature bois, terre cuite en agrégat du béton bas carbone...), ainsi qu'une structure poteaux-poutres-dalles pour les deux immeubles collectifs en vue de leur réversibilité, font de ce projet un modèle à dupliquer. Les chantiers démarreront début 2023 pour une livraison fin 2024.

Un autre enjeu réside dans l'animation du quartier. Le programme prévoit en effet d'installer dans les rez-de-chaussée des immeubles collectifs des commerces et un tiers-lieu piloté par Synergie Family (e-sport, accompagnement social et insertion...), une startup d'innovation éducative et inclusive.

QUEL POSITIONNEMENT COMMERCIAL AU SEIN DE LA CITÉ PHOCÉENNE ?

MARCHÉ DES COMMERCES



EUROMÉDITERRANÉE, UNE AIRE DE CHALANDISE EXCEPTIONNELLE

Euroméditerranée évolue au sein de la **2^{ème} plus grande aire de chalandise française**. La métropole compte, en effet, près de 2 millions d'habitants et reçoit plus de 8 millions de touristes annuellement, autant de clients potentiels pour les commerces.



ZONE DE CHALANDISE : 1,9 MILLION D'HABITANTS (MÉTROPOLE)



PARC COMMERCIAL DE 270 000 M²



380 COMMERCES

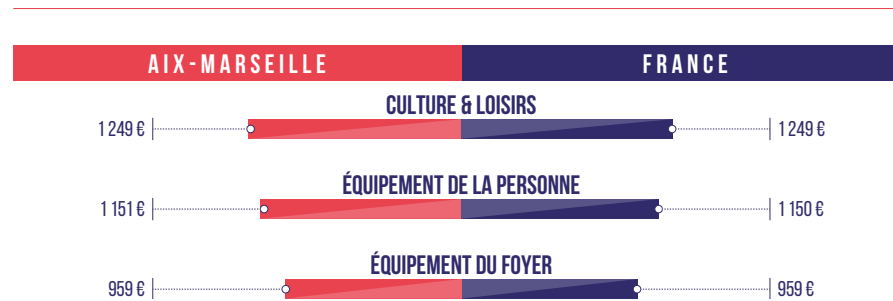


46 % DES UNITÉS SPÉCIALISÉES EN ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE



29 % DES UNITÉS EN RESTAURATION ET LOISIRS

Dépenses par grands postes (€/tête/an)

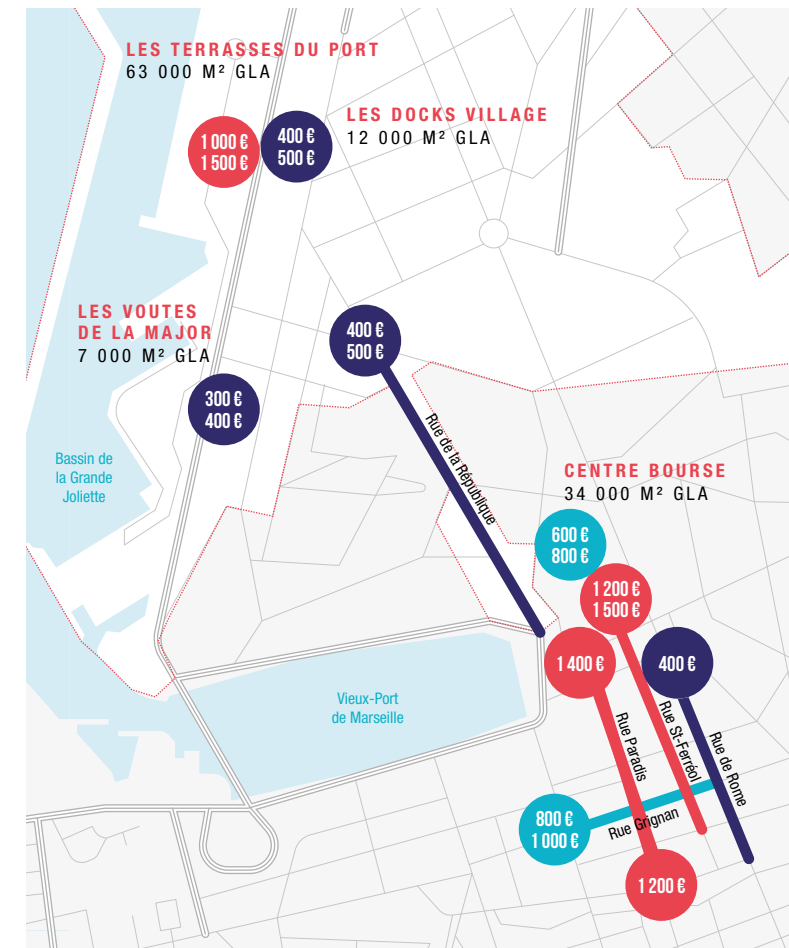


Source : INSEE

Hors dépenses alimentaires et de soins, les habitants de la métropole Aix-Marseille-Provence ont un profil de dépenses aligné sur la moyenne nationale.



Valeurs locatives estimées en €/m²/an



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE EN FRANCE



BON DYNAMISME DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2022

En 2022, le marché français de l'investissement en commerces a connu un dynamisme exceptionnel avec 5,5 milliards d'euros investis, soit une progression de 72 %, et de 19 % supérieur à la moyenne 5 ans. Après une période d'attentisme, les investisseurs se sont ainsi de nouveau orientés vers le commerce, qui offre des taux de rendement plus élevés que les autres classes d'actifs.

Toutefois, ce très bon résultat est le fruit de négociations engagées avant le conflit en Ukraine et ses conséquences sur l'inflation et les politiques monétaires. Depuis l'été 2022, le marché de l'investissement est entré en phase de « price discovery », dont les effets vont se traduire essentiellement dans les résultats de 2023.

Dans ce contexte inflationniste, l'immobilier gardera tout son intérêt pour les investisseurs, grâce notamment à l'indexation des loyers sur l'inflation, et ce malgré le plafonnement des loyers commerciaux à 3,5 % pendant 1 an pour les entreprises de moins de 250 salariés, entré en vigueur au mois d'août 2022 jusqu'au 31 mars 2023.

Sélection de transactions à l'investissement à Marseille

ANNÉE	ACTIF	ARR.	SURFACE	PRIX TOTAL	RENDEMENT	ACQUÉREUR
2022	Portefeuille Mercialys	Marseille 01	2 700 m ²	10 100 000 €	ND	Investisseur privé
2022	Casino – 365 Avenue de Marzagues	Marseille 08	11 711 m ²	17 000 000 €	5,14%	Perial
2022	70 Chemin du Passet	Marseille 16	750 m ²	2 950 000 €	5,50%	Groupama Gan Reim
2022	200 Avenue Jules Cantini	Marseille 08	1 600 m ²	5 000 000 €	ND	Inter Gestion
2022	19-23 Rue Saint Ferreol	Marseille 01	8 817 m ²	35 000 000 €	6,00%	Perial
2021	Minelli – 27 Rue Vacon	Marseille 01	239 m ²	2 000 000 €	ND	F Et A Asset Management
2021	Géant Casino La Valentine	Marseille 11	23 537 m ²	66 200 000 €	5,25%	M&G Investments
2021	Monoprix – 36 La Canebiere	Marseille 01	2 500 m ²	17 100 000 €	ND	Caap Immo Invest / Groupe Sebban
2020	Monoprix Avenue du Prado	Marseille 08	8 380 m ²	63 600 000 €	5,00%	Amundi Immobilier
2020	Centre Commercial Valentine	Marseille 11	764 m ²	9 000 000 €	5,00%	Serris Reim
2019	43-45 Rue Saint Ferreol	Marseille 01	2 500 m ²	5 000 000 €	ND	Compagnie Vauban
2019	40 La Canebiere	Marseille 01	370 m ²	4 000 000 €	4,20%	Groupama Gan Reim

LE MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

UN MARCHÉ CONVOITÉ AVEC DES FONDAMENTAUX SOLIDES



UN RETOUR À LA NORMALE POUR LE TOURISME À MARSEILLE

Avant crise, plus de 5 millions de touristes visitaient Marseille chaque année générant 1 milliard d'euros de retombées économiques pour la ville, soit 8% de l'économie locale et 22 798 emplois directs (données 2019). Marseille est également la 5^{ème} ville pour l'accueil de congrès et de séminaires en France sur la base des résultats de 2019, et figure parmi le top 100 mondial. En 2020, Marseille a accueilli 3,5 millions de visiteurs et 207 manifestations en tourisme d'affaires.

En 2021, et malgré un début d'année difficile avec 3 mois de fermeture, la performance a été remarquable. En effet, 4 millions de touristes ont séjourné à Marseille, soit 14 % de plus qu'en 2020 et 20 % de moins qu'en 2019.

La saison estivale de **2022 confirme un retour à la normale pour le tourisme à Marseille**. En effet, les hôtels et résidences de la ville enregistrent un taux élevé d'occupation de 78,9%, un niveau légèrement inférieur à ceux de 2021 et 2019. Néanmoins, le RevPAR connaît une hausse considérable en atteignant les 89 euros, soit +3,2€ par rapport à 2021 et +19€ par rapport à 2019. Le retour des clientèles étrangères, représentant plus du quart des nuitées, ainsi que d'une clientèle à fort pouvoir d'achat, ont ainsi bénéficié à l'hôtellerie marseillaise. La clientèle loisirs comme la clientèle business ont également profité aux hôteliers de la ville, notamment ceux implantés dans les secteurs Marseille Nord, Marseille Sud et Vieux Port Centre-Ville. Ces trois quartiers affichaient un taux d'occupation supérieur à 80% aux mois de juillet et août.

MARSEILLE : UNE ESCALE MÉDITERRANÉENNE INCONTOURNABLE

La saison estivale 2022 a marqué le retour d'un trafic de croisière dynamique après des mois d'interruption puis de reprise progressive. La fréquentation est en hausse par rapport à 2021 et même par rapport à 2019. L'été marque également un retour **en force des clientèles européennes extra-européennes**, et notamment des passagers en provenance des États-Unis. Une fréquentation internationale qui s'élève à 49%, attestant de l'attractivité préservée de Marseille et de la Provence en tant que destination de croisière auprès des différentes nationalités.

LES CHIFFRES DE L'HÔTELLERIE À MARSEILLE 2021



15 605

PERSONNES DANS 104 HÔTELS (CAPACITÉ D'ACCUEIL)



6 411

CHAMBRES EN HÔTELLERIE CLASSÉE



2 647

CHAMBRES DANS LES CATÉGORIES 4* & 5*



89 %

CLIENTÈLE FRANÇAISE

mais aussi Allemagne, Belgique, Suisse, Royaume-Uni et États-Unis



55 %

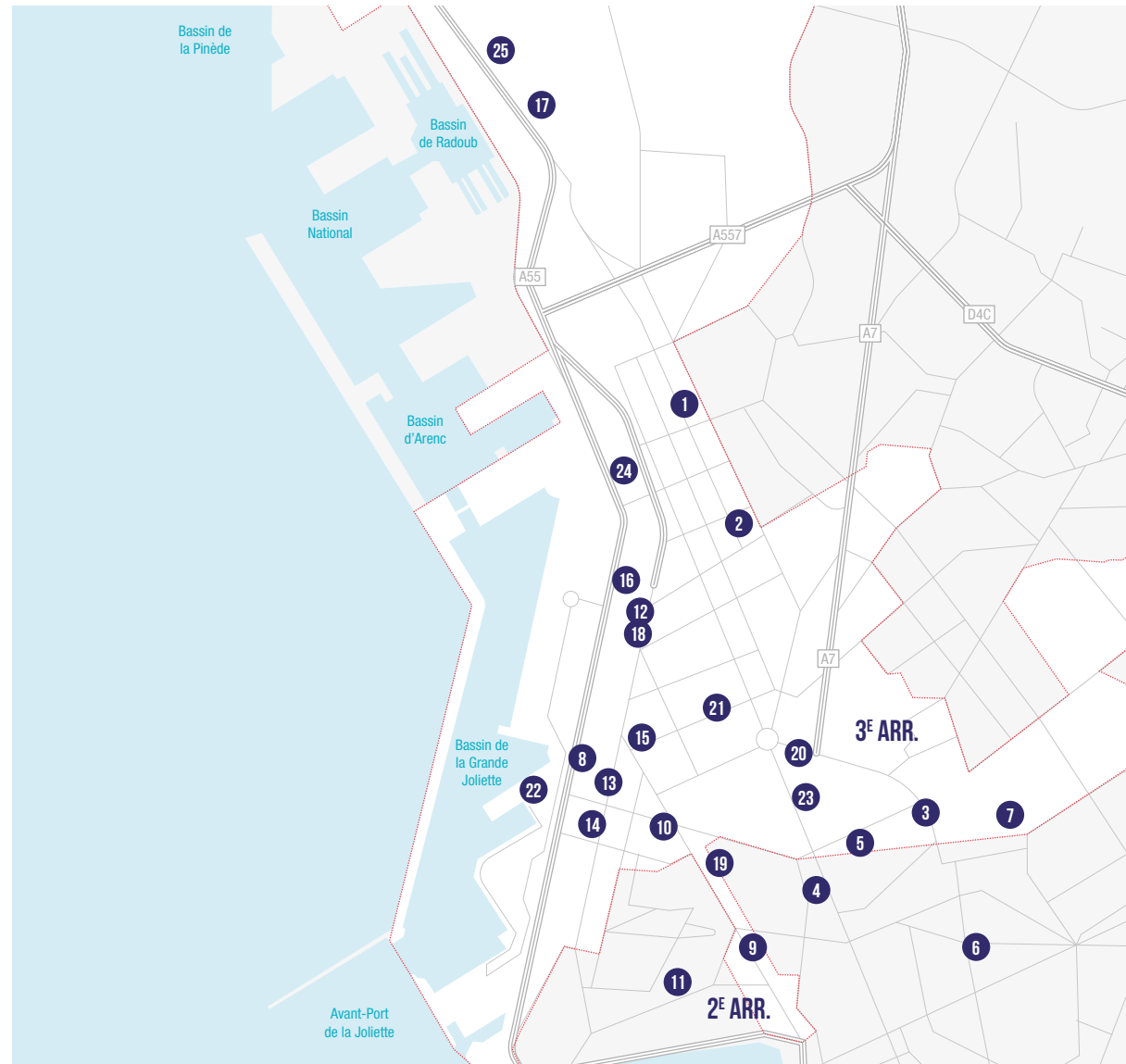
TAUX D'OCCUPATION MOYEN

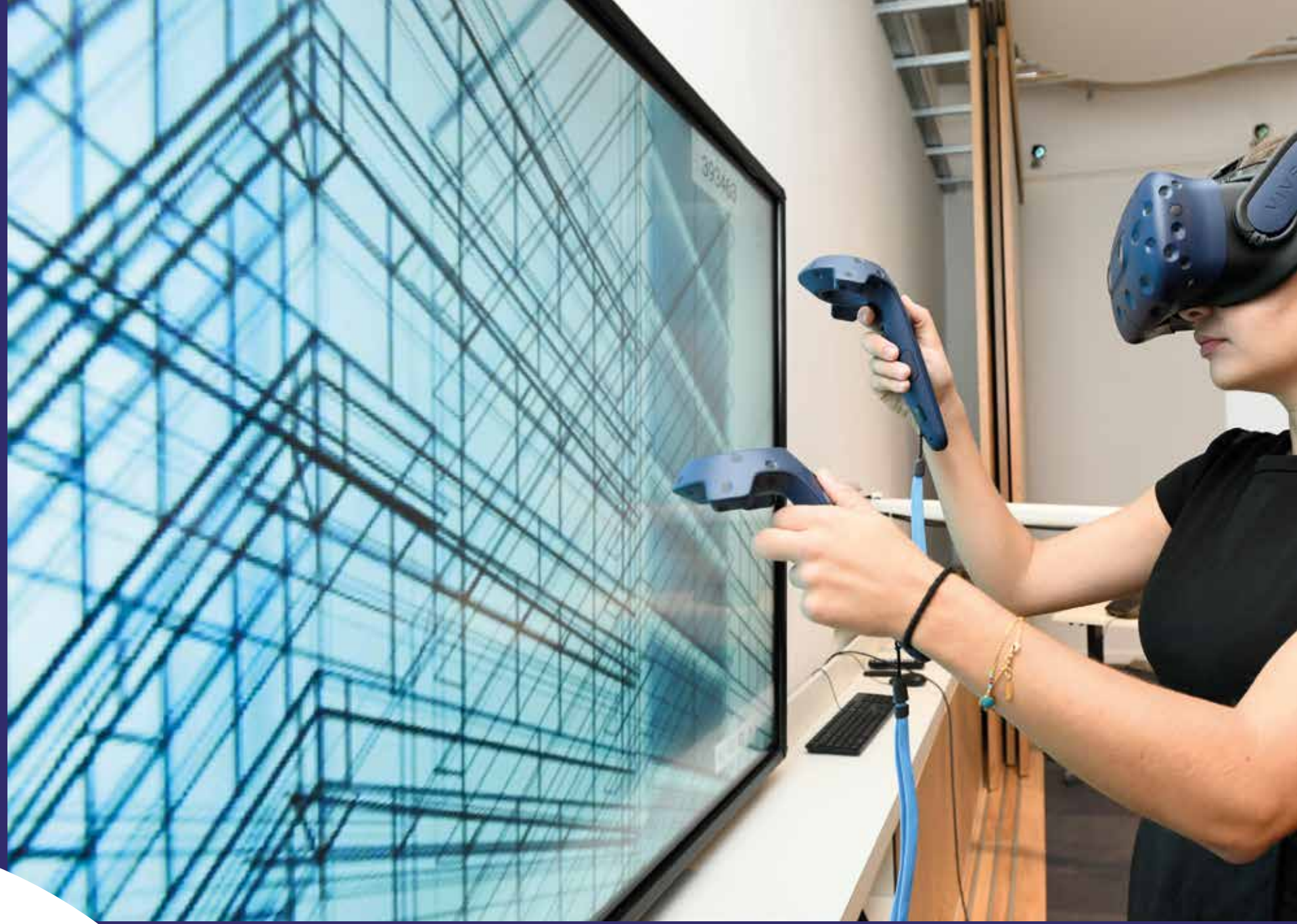
Niveau supérieur aux métropoles de Nice (39 %), Toulouse (41 %), Lyon (49 %), Bordeaux (49 %) et Montpellier (52 %)



PRINCIPALES OFFRES HÔTELIÈRES

- 1 APPART CITY EUROMEDITERRANEE ***
- 2 B&B EUROMED **
- 3 HOLIDAY INN ST CHARLES ***
- 4 STAY CITY APPARTHOTELS ***
- 5 RESID HOME ST CHARLES ***
- 6 NEWHOTEL ST CHARLES ***
- 7 IBIS ST CHARLES ***
- 8 HIFLAT RESIDENCE
- 9 EASY MOMENT HOME
- 10 NH HOTEL ****
- 11 INTERCONTINENTAL *****
- 12 NOVOTEL EUROMED ****
- 13 BEST WESTERN JOLIETTE *****
- 14 BEST WESTERN MUCEM ***
- 15 B&B JOLIETTE **
- 16 GOLDEN TULIP ****
- 17 B&B SMARTSEILLE **
- 18 IBIS JOLIETTE **
- 19 ADAGIO MARSEILLE REPUBLIQUE ****
- 20 TOYOKO INN **
- 21 MEININGER (hostel)
- 22 MARIOTT **** (ouverture prochaine)
- 23 MELT HOTEL (ouverture prochaine)
- 24 ODALYS (ouverture prochaine)
- 25 THE SHED (projet)







03

INNOVATION



ET DÉVELOPPEMENT DURABLE,
L'ADN D'EUROMÉDITERRANÉE



AMBITION

36

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023

L'ambition d'Euroméditerranée en matière de développement durable a d'ores et déjà été reconnue au travers de sa labellisation EcoCité (2009), EcoQuartier (2017) ou encore au travers de l'initiative Vivapolis. Les réflexions menées depuis plus de 20 ans par l'Établissement Public d'Aménagement visent à révéler et assumer les spécificités du caractère méditerranéen de la ville dans une optique de développement durable, raisonné et innovant.

Euroméditerranée se positionne ainsi comme un territoire d'expérimentation urbaine pour tester, déployer et valoriser les innovations qui font la SmartCity. Pour ce faire, l'EPAEM a mis en place une démarche d'open innovation globale et structuré une méthodologie de sourcing de solutions permettant d'identifier des innovations susceptibles d'y répondre, au travers du concours Med'Innovant et d'EMUL (Euroméditerranée Metropolitan Urban Lab), pour co-concevoir avec les acteurs de la chaîne de valeur, la ville de demain.



**LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-
PROVENCE ET EUROMÉDITERRANÉE,
« DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE »**



Ce territoire laboratoire dispose, en outre, d'un droit à l'innovation et à l'expérimentation quasiment unique en France via la démarche « Démonstrateurs industriels pour la ville durable » (DIVD) et le permis d'innover et d'expérimenter ouvert uniquement aux Opérations d'Intérêt National (OIN).



EUROMÉDITERRANÉE, UN TERRITOIRE D'EXPÉRIMENTATION URBAINE POUR TESTER, DÉPLOYER ET VALORISER LES INNOVATIONS QUI FONT LA SMARTCITY



Remise des prix MED'INNOVANT

EUROMÉDITERRANÉE ET AIX-MARSEILLE-PROVENCE MÉTROPOLE LABELLISÉS "DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE"

38

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023

En 2022, la métropole Aix-Marseille-Provence et Euroméditerranée ont été retenus à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt France 2030 « Démonstrateurs de la Ville Durable ». Cette labélisation va permettre de développer sur les dix prochaines années des innovations dans la fabrique de la ville autour de six axes principaux :

AXE 1

Des espaces publics résilients répondant aux enjeux hydrauliques, de réduction de l'îlot de chaleur et de confort d'usage

AXE 4

Des énergies renouvelables, locales et solidaires qui contribuent significativement à baisser l'empreinte carbone des opérations tout en limitant le risque de précarité énergétique

AXE 2

Un territoire « zéro déchet zéro gaspillage » qui repense dans son ensemble la collecte des déchets ménagers et assimilés et qui place l'utilisateur au centre de la réflexion

AXE 5

Des services de mobilité connectés au MaaS (Mobility As A Service) métropolitain, contribuant à l'inclusion sociale et à la maîtrise des impacts environnementaux

AXE 3

Des logements bas carbone qui répondent aux enjeux de la réhabilitation du patrimoine marseillais avec un haut niveau de performance énergétique et mobilisent de nouveaux systèmes constructifs

AXE 6

La requalification du marché aux puces comme outil d'attractivité de rayonnement et d'inclusion du territoire sur le périmètre de l'OIN



Groupe Scolaire Antoine de Ruffi - Construction bioclimatique labellisée « Bâtiments Durables Méditerranéens argent en phase réalisation »



UN TERRITOIRE DURABLE ET RÉSILIENT

40

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023

La ville du 21^e siècle se doit d'être durable, que ce soit dans ses composantes, sa gestion, sa construction ou son renouvellement.

Les quartiers de demain doivent être pensés en intégrant notre expérience et notre connaissance des phénomènes météorologiques locaux et extrêmes. Ils doivent composer avec eux et limiter au maximum l'empreinte climatique. La ville doit être moteur dans l'innovation environnementale. C'est ainsi la seule façon de pouvoir obtenir une ville durable et résiliente.

Euroméditerranée a toujours été pensé dans une optique durable et résiliente. L'entrée en phase opérationnelle d'Euroméditerranée 2 donne l'opportunité à la ville de Marseille de se positionner clairement à l'avant-garde de l'écologie urbaine.

L'Établissement Public d'Aménagement développe depuis plusieurs années une approche transversale novatrice d'open innovation globale, regroupant partenaires publics et privés, afin d'encourager le développement de bâtiments et systèmes énergétiques bas carbone et de concevoir une ville nature et confortable.



PLUSIEURS ACTIONS EN TÉMOIGNENT

- > Smartseille, démonstrateur de la ville de demain
- > Les boucles à eau de mer Thassalia et Massileo
- > Les Fabriques, quartier pilote d'Euroméditerranée pour la transition écologique
- > Le Jardin d'expérimentations : l'innovation au cœur de l'aménagement
- > La centrale de mobilité des Fabriques



CONCEVOIR DES BÂTIMENTS ET SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES BAS CARBONE

—
SMARTSEILLE
EN CHIFFRES
—



1 612 m²

DE COMMERCES

3 000 m² de socles actifs dont
1 600 m² de commerces & 1 école



29 200 m²

DE BUREAUX OCCUPÉS À 90 %

(Eiffage, Ingerop, La Ville de
Marseille, Jaguar Network, etc.)



SMARTSEILLE : DÉMONSTRATEUR DE LA VILLE DE DEMAIN

Projet immobilier mixte de près de 60 000 m², Smartseille a été la première pierre d'un écoquartier de 700 000 m², véritable « FAB LAB » de la ville durable méditerranéenne. Ce projet novateur a été co-conçu en partenariat avec Eiffage et son laboratoire Phosphore et un consortium de partenaires industriels privés (comme EDF, Orange) et de startups. Smartseille porte une ambition globale en matière de qualité architecturale et d'usage, de performance environnementale, de confort bioclimatique, de services dont des e-services innovants.



385

LOGEMENTS

dont 100 logements sociaux



1,3 ha

D'ESPACES PAYSAGERS



90

CHAMBRES AU SEIN
D'UN HÔTEL B&B



52

BERCEAUX AU SEIN
D'UNE CRÈCHE PRIVÉE

smartseille



VERS SMARTSEILLE II

Smartseille II est un îlot occupant une place stratégique dans l'articulation entre les Fabriques (14 ha), Smartseille I (2,4 ha) et le secteur Vintimille, qui sera revitalisé grâce à l'extension du tramway. Un permis a été obtenu par Eiffage et Engie pour l'aménagement d'une pièce urbaine de 55 000 m². Ce futur quartier, pour lequel la concertation publique vient de s'achever, verra notamment le développement d'un bâtiment R+4 en terre crue (en partenariat avec Eiffage et Saint Gobain). Aujourd'hui, la récente livraison de Smartsea, nouvel écrin tertiaire de 9 680 m² en deux bâtiments, parachève Smartseille I. L'opération affiche déjà un taux de remplissage de près de 80 %.



94

LOGEMENTS AU SEIN
D'UNE RÉSIDENCE
INTERGÉNÉRATIONNELLE



650

PLACES DE STATIONNEMENT
MUTUALISÉES AVEC LA
SOLUTION ZENPARK

MASSIFIER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUELABLE CHAUD ET FROID À BAS COÛT ET À FAIBLE IMPACT SUR LE CLIMAT



LA THALASSOTHERMIE, UN MARQUEUR FORT DE L'ÉCOCITÉ

La thalassothermie, soit la technologie qui consiste à aller puiser dans l'eau de mer les calories qui alimenteront ensuite le chauffage et le rafraîchissement des bâtiments, constitue une réponse durable au caractère énergivore du secteur du bâtiment.

C'est un procédé innovant qui permet d'assurer une production d'énergie renouvelable à 70 % et d'améliorer par conséquent le bilan thermique des opérations immobilières en facilitant, notamment, la généralisation du bâtiment à énergie positive (BePos).



LES BOUCLES À EAU DE MER : THASSALIA ET MASSILEO

Euroméditerranée a été un territoire pionnier en matière de thalassothermie et ce sont aujourd'hui deux boucles à eau de mer en service au sein de l'ÉcoCité produisant une énergie décarbonnée à prix maîtrisé représentant un investissement total de 81 millions d'euros. Sur le secteur de la Joliette et d'Arenc, le réseau de thalassothermie « Thassalia » porté par le groupe Engie, alimente depuis 2016 les premiers bureaux et commerces. Il s'agit de la première centrale développée en France et en Europe à utiliser l'énergie thermique marine pour produire à la fois du chaud et du froid. A terme elle permettra d'alimenter plus de 500 000 m² soit une production de 18,5 MW de froid et 18 MW de chaud.

Plus au nord, au sein d'Euroméditerranée 2, les premiers bâtiments de Smartseille sont chauffés et climatisés par « Massileo » la seconde boucle à eau de mer déployée par Optimal Solutions (filiale de Dalkia, groupe EDF).

À terme, les deux boucles à eau de mer permettront d'alimenter près d'un million de mètres carrés. Ces réseaux sont aujourd'hui en constante extension irrigant l'ensemble du territoire et programmes immobiliers aussi bien pour les nouveaux développements que pour les programmes existants.

THASSALIA
RÉSEAU DE CHAUD ET DE FROID À PARTIR DE L'EAU DE MER

massileo
Le réseau d'énergies renouvelables intelligent

MISE EN PLACE DE DÉMARCHES EXEMPLAIRES INTÉGRANT EN AMONT LES PILIERS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



LES FABRIQUES, QUARTIER PILOTE D'EUROMÉDITERRANÉE POUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Le projet urbain « Les Fabriques » est co-conçu par l'EPA Euroméditerranée et UrbanEra (groupe Bouygues). Le site d'intervention concerne 14 ha au sein de la ZAC littorale, au nord de Smartseille et autour du Marché aux Puces, renforçant ainsi la fabrique de la ville méditerranéenne durable de demain pensée par Euroméditerranée. Dans un quartier hier riche de fabriques artisanales, les artisans du changement sont réunis pour l'avenir de Marseille. Les valeurs de recyclage, de frugalité et de proximité sont au cœur du projet.

De grands principes de l'économie circulaire propres à la démarche innovante et durable d'Euroméditerranée sont développés au sein de ce quartier.

- > Lors des phases d'aménagement, les terres excavées seront directement réemployées sur site pour façonner le quartier de demain.
- > Les déchets seront valorisés dans la vie de tous les jours : par la récupération des déchets pour compostage et usage sur les jardins partagés ou encore via des espaces de dépaquetage des courses avec valorisation des déchets cartons et plastiques dans une ressourcerie dédiée.
- > Les eaux grises seront réutilisées pour l'arrosage des jardins partagés et des serres « agriculture urbaine » sur toiture.
- > Des solutions de mobilité douce et un centre de mobilité accompagneront l'extension du métro et du tramway.

LES FABRIQUES EN CHIFFRES



Perspective Les Fabriques



200 000 m²
DE SURFACE CRÉÉE



2 480
LOGEMENTS NEUFS



45 000 m²
DE BUREAUX



20 000 m²
DE COMMERCES & ACTIVITÉS



DEUX PARKINGS EN SILO



UNE MÉDIATHÈQUE INTER-QUARTIER



UNE CRÈCHE PRIVÉE ET UNE ÉCOLE PUBLIQUE



DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES, SENIORS ET HÔTELIÈRES



ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS (SANDSPOT, UCPA...)



UN MAIL PIÉTON, UNE RUE DES ACTIVITÉS,
UNE RUE JARDIN ET UN PARC



LE JARDIN D'EXPERIMENTATIONS : L'INNOVATION AU CŒUR DE L'AMENAGEMENT

Démarche innovante, le « Jardin d'expérimentations » des Fabriques est un laboratoire urbain destiné à accueillir des expérimentations pour l'aménagement futur d'espaces publics. Y sont expérimentés différents types de matériaux drainants (bétons, pavés à joints drainants), des méthodes de régénération des sols urbains, des méthodes d'arrosage des plantations méditerranéennes et des mobiliers urbains innovants (mâts d'éclairage). Si elles sont concluantes, ces expérimentations pourront, à terme, être déployées dans les rues, places ou jardins de l'éco-quartier des Fabriques.

LA CENTRALE DE MOBILITÉ DES FABRIQUES

La mobilité est aujourd'hui une question de société essentielle et un enjeu majeur pour le territoire d'Euroméditerranée qui accueille plus de 43 500 salariés et 40 000 habitants. Cette question ne se limite pas à la seule mobilité géographique et inclut, plus largement, des enjeux écologiques, sociaux, économiques qui sont aussi des enjeux d'emploi. Il est donc impératif de proposer des solutions de déplacement alternatives à la voiture.

La centrale de mobilité des Fabriques a ainsi pour objectif de mettre en place une offre de mobilité de nouvelle génération, en préfigurant et en testant de nouveaux services, de contribuer à l'accélération de la mobilité électrique, d'accompagner l'arrivée des premiers habitants sur le quartier et de travailler sur les enjeux de logistique urbaine.

EXTENSION DU TRAMWAY AU NORD

L'extension du tramway marseillais au Nord et au Sud permettra de construire une véritable colonne vertébrale de la mobilité au sein de l'agglomération marseillaise. Les travaux ont débuté au Nord et la mise en service est désormais prévue pour 2028.

Actuellement la ligne 3 du tramway relie l'arrêt Arenc, situé au pied de la tour CMA-CGM, à la place Castellane. D'ici 2028, elle sera étendue sur 1,8 kilomètre au nord jusqu'à Capitaine Gèze.





REBÂTIR LA VILLE NATURE



LE PARC DES AYGALES, UNE TRAME VERTE POUR LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT ET LES RISQUES D'INONDATIONS TORRENTIELLES

Le parc des Aygalades a pour ambition de résoudre simultanément des problématiques de gestion hydraulique, de maîtrise du phénomène d'îlot de chaleur, de nature en ville et de pollution des sols.

Cet équipement métropolitain permettra de résorber le déficit d'espaces verts et récréationnels du nord de la ville en proposant de nombreux usages en lien avec la mixité fonctionnelle sociale et générationnelle du quartier.

Deux ruisseaux seront renaturés au sein du parc, celui des Aygalades et des Lions au sein du Grand Parc des Aygalades qui devrait s'étendre sur 16 à 27 ha en ville.

Euroméditerranée et la SNCF ont signé fin 2021 un accord actant la cession de la gare du Canet.

Une étape importante dans la réalisation du parc des Aygalades et du programme immobilier qui l'accompagnera. La cession définitive interviendra fin 2023.

Le parc Bougainville, premier jalon de cette coulée verte imaginée par François Leclercq, est aujourd'hui en phase d'aménagement (2020-2024). Le groupement mené par l'agence de paysagisme « D'ici là - Paysages & Territoires » s'attachera à renaturer cet espace de 4 hectares longtemps laissé à l'état friche. Cette mise en œuvre opérationnelle est l'aboutissement d'un travail de longue haleine qui est auparavant passé par la mise en œuvre d'une stratégie de maîtrise foncière et par la dépollution du site.

La réalisation de cette coulée verte, qui réunira les deux parcs, représentera un investissement global de 80 millions d'euros environ.



OPTIMISER LES USAGES ET LA GESTION DE L'EAU



LE PARC SAINT-CHARLES

À l'été 2022, le parc de la Porte d'Aix a ouvert ses portes apportant fraîcheur et nature dans ce quartier fortement urbanisé dédié à la jeunesse.

La suppression du dernier tronçon de l'autoroute A7 a ainsi permis la réalisation d'un parc urbain de plus d'un hectare dessiné par le paysagiste Alfred Peter et intégré à un ensemble de plus de 3 hectares d'espaces publics entièrement réaménagés.

Une telle surface dans un espace urbain aussi dense est exceptionnelle. Le parc compte près de 400 nouveaux arbres plantés en pleine terre, essentiellement des essences méditerranéennes dont la configuration en gradins évoque les calanques. Des sondes tensiométriques y ont également été installées pour contrôler le développement racinaire et ainsi optimiser l'arrosage.

Plus largement, la programmation du parc de la Porte d'Aix s'inscrit dans le développement du quartier étudiant, avec la présence d'Aix-Marseille Université, de l'IMVT (Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires), de l'EMD (École de Management), de l'École Axe Sud (École d'arts graphiques et de Communication visuelle), de Bibliothèque Universitaire, de résidences étudiantes, du programme immobilier l'Ilot sur le Parc, etc.



AMÉNAGEMENT DE LA RUE ANDRÉ ALLAR

Autre initiative innovante dans l'optimisation du cycle de l'eau, l'aménagement de la rue André Allar au cœur d'Euroméditerranée 2 avec le déploiement d'une solution de rétention des eaux pluviales (en utilisant les canalisations d'évacuations) pour maîtriser les risques hydrauliques et libérer du foncier prévu pour la réalisation d'un bassin de rétention.

UN TERRITOIRE INCLUSIF ET SOLIDAIRE

48

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023

Nous découvrons progressivement les conséquences que la crise de la Covid 19 a eues sur notre capacité à vivre ensemble. Si nous aspirons tous à retrouver davantage d'interactions sociales, quelles formes prendront-elles demain ? Nous évoluons dans des sociétés toujours plus clivées politiquement, économiquement, socialement. La ville a un rôle premier à jouer dans la cohésion humaine, elle doit promouvoir le vivre et le mieux vivre ensemble, la culture, la solidarité et l'inclusion des personnes les plus vulnérables. C'est en ces sens, qu'Euroméditerranée 2 s'établit comme quartier inclusif et solidaire ouvert à des usages au service du bien commun et des besoins fondamentaux de ses habitants. L'objectif est clair : placer le citoyen au centre des préoccupations et des discussions, processus fondamental pour la réussite, l'acceptation et l'appropriation du projet urbain. Cette seconde phase doit faire émerger de nouveaux lieux de vie à travers le recyclage de friches et plus généralement de fonciers déjà artificialisés à l'image de :

- > MOVE, démarche d'urbanisme transitoire
- > La Passerelle, reconversion d'une friche industrielle en bord de mer
- > La Tulipe, réhabilitation de la savonnerie du même nom en tiers-lieux dédié à la culture Hip Hop - musée, résidence d'artiste, SOHO, événementiel
- > HAPPEN, projet de rénovation énergétique des bâtiments résidentiels anciens

Ainsi, favoriser le dialogue avec les parties prenantes, fédérer les acteurs de la fabrique de la ville, valoriser les expérimentations, accompagner les usages et la structuration des économies alternatives bas carbone sont autant de démarches mises en œuvre par Euroméditerranée pour répondre aux défis sociaux, économiques, environnementaux et culturels des prochaines années.



DES PROJETS INCLUSIFS PAR L'EMPLOI ET LA FORMATION



MOVE : LA DÉMARCHE D'URBANISME TRANSITOIRE

Avec Massalia Open Village Expérience, ou plus simplement MOVE, Euroméditerranée invite entreprises et associations à mettre en place des projets solidaires, économiques, collaboratifs, culturels ou citoyens, dans des friches mises à leur disposition pour deux à cinq ans. Le projet consiste à profiter de périodes de transition pour donner vie à des lieux, de soutenir des initiatives solidaires et collaboratives en relation avec le territoire, d'améliorer le cadre de vie et de tisser du lien en offrant des opportunités en matière de formation, de travail, de loisirs.

Fort du succès du premier Appel à Manifestation d'intérêt « MOVE », allant des Fabriques à Bougainville au nord de la ville, trois porteurs de projets supplémentaires sont en train de s'installer à proximité de Bougainville. Ces nouvelles occupations confortent la place du transitoire au sein d'Euroméditerranée, qui déploie des actions variées, tant sur des fonciers bâtis que sur l'espace public.



Les objectifs de l'urbanisme transitoire au sein d'Euroméditerranée



RECONVERSION CULTURELLE DE FRICHES INDUSTRIELLES



LA PASSERELLE, LA RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN BORD DE MER

Baptisé J1 La Passerelle, le programme lauréat de l'appel à projet lancé par le Grand Port Maritime de Marseille en juin 2017 a pour ambition d'ouvrir cet ancien hangar Eiffel (~30 000 m²) sur la ville en y intégrant des fonctions urbaines. Situé entre le MuCEM et Les Terrasses du port, le bâtiment a ainsi pour but de favoriser le lien entre la ville et le port et de créer un espace ouvert à tous d'ici 2025.

L'ancienne halle portuaire accueillera une programmation multi-facettes équilibrée entre loisirs et laboratoire d'innovation touristique et événementielle, dont un hôtel Marriott, des bureaux, un espace de coworking, un incubateur et un pôle de formation aux métiers maritimes et des restaurants.

L'opération de restructuration sera également l'occasion de réduire l'empreinte environnementale du bâtiment et bénéficiera d'une certification BREEAM 2.



LA TULIPE, RÉHABILITATION DE LA SAVONNERIE DU MÊME NOM EN TIERS-LIEUX DÉDIÉ À LA CULTURE HIP HOP

L'ancienne fabrique abritera un musée du street-art et un espace événementiel pour tout type de manifestations culturelles et sportives. Le lieu accueillera aussi des ateliers d'artistes (les Sohos) destinés aux créateurs reliés à la culture hip-hop par l'entremise de la musique, des arts plastiques, du stylisme, des bijoux, etc. Une offre d'hébergement dite « life style », entre l'hôtel et l'auberge de jeunesse, y sera également développée, de même qu'une quarantaine de logements.

Bar, restaurant, boutiques et rooftops y trouveront aussi leur place, toujours dans l'intention de recevoir une clientèle la plus large possible et d'offrir la possibilité d'y organiser des événements.

LA TULIPE

SOUTENIR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS ANCIENS



HAPPEN : DIMINUER LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS D'AU MOINS 60 %

HAPPEN est un projet Européen H2020 qui vise à dynamiser le marché de la rénovation énergétique des bâtiments en proposant des solutions de rénovation permettant de diminuer la consommation énergétique d'au moins 60 %.

Les solutions développées par HAPPEN ont vocation à être testées dans le noyau villageois des Crottes, sur les anciennes usines Kais et Romieu ainsi que sur plusieurs immeubles résidentiels. Euroméditerranée a ainsi confié à un premier groupement d'opérateurs la requalification urbaine de deux anciennes fabriques : la savonnerie la Tulipe et la manufacture Moncada.



Cette opération constituera ainsi la première déclinaison du programme H2020 Happen, dont Euroméditerranée est la vitrine française aux côtés de huit autres sites pilotes européens. Elle est également l'occasion pour Euroméditerranée de prolonger la démarche d'inclusion économique et sociale initiée à travers le programme des Fabriques et la démarche d'urbanisme transitoire MOVE.

UN TERRITOIRE TOURNÉ VERS L'AVENIR

52

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023



UN TERRITOIRE PRÊT À RELEVER LES DÉFIS URBAINS

Le bilan économique de la crise sanitaire ne pourra pas être dressé avant un long moment. Mais il est certain que de nouvelles opportunités émergent et émergeront dans les mois et années à venir. Euroméditerranée sera au cœur de la relance économique du Sud de la France et il s'agira de soutenir le développement d'un écosystème entrepreneurial riche adossé à des filières stratégiques d'excellence. Le quartier central d'affaires devra être en capacité d'attirer les talents de demain, d'être un environnement propice au développement de start-up, tout en attirant de grandes entreprises nationales et internationales.

Aussi de nombreuses initiatives sont déjà à l'œuvre. Et des projets d'envergure actuellement en construction sont de parfaits exemples qui porteront les ambitions d'Euroméditerranée et plus largement de la Métropole.

- > Marseille, hub mondial du numérique, hyperconnecté formant les talents de demain
- > La Coque, centre de démonstration et d'innovation
- > La Cité Scolaire Internationale « Jaques Chirac »
- > L'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT)
- > La Plateforme, le campus du numérique inclusif



HUB MONDIAL DU NUMÉRIQUE, HYPERCONNECTÉ



MARSEILLE, POINT D'AMARRAGE DE L'ÉCOSYSTÈME NUMÉRIQUE EN EUROPE

Grâce à des investissements massifs, la cité phocéenne se positionne aujourd'hui comme hub numérique mondial et constitue une place stratégique pour l'hébergement de données et leur partage entre quatre continents.

Euroméditerranée accueille l'un des bâtiments les plus connectés d'Europe au bénéfice de 130 opérateurs télécom mondiaux au sein du data center MRS1 d'Interxion. L'offre en infrastructures de connectivité et de stockage de données est digne d'une capitale européenne. Marseille se positionne comme un des principaux hubs télécoms mondiaux grâce à 14 câbles de fibre optique sous-marins reliant l'Europe, l'Afrique, le Moyen-Orient et l'Asie. Aujourd'hui, la ville permet de connecter plus de 4,5 milliards d'utilisateurs dans le monde. Et demain, l'arrivée de six nouveaux câbles hissera la métropole de la 10^{ème} à la 5^{ème} place mondiale en matière de connectivité.

” **MARSEILLE DEVIENT UNE VÉRITABLE VILLE DE DISTRIBUTION DE CONTENUS DIGITAL MEDIA, ET DE SOLUTIONS CLOUD COMPUTING, LE TERRAIN IDÉAL AU DÉVELOPPEMENT DU NOUVEAU HUB TÉLÉCOM MAJEUR EN EUROPE** ”

FABRICE COQUIO, SVP, MANAGING DIRECTOR
CHEZ DIGITAL REALTY - INTERXION FRANCE

En outre, Marseille propose une offre de formation étoffée pour répondre aux besoins des entreprises en talents numériques (La Plateforme, le campus du numérique Théodora, Groupe IONIS, etc.). En couplant infrastructures de très haut niveau pour les datas et la formation numérique, Marseille s'impose ainsi comme une destination attractive pour l'implantation d'acteurs clés de cet écosystème à l'instar de :

- > ASP Serveur
- > Choreus Datacenters
- > Digital Dimension
- > Interxion - Digital Realty
- > Jaguar Network
- > Netflix
- > TDF



BÂTIR LA SMART CITY



LA COQUE, CENTRE D'INNOVATION ET D'EXPÉRIMENTATION DANS LE DOMAINE DU DIGITAL

La Coque est un centre de démonstration et d'innovation situé en plein cœur d'Euroméditerranée équipé des dernières technologies numériques.

Le centre a reçu le soutien des acteurs de la filière numérique et a été élaboré en étroite collaboration avec plusieurs acteurs majeurs comme Medinsoft (le 1^{er} réseau de promotion de l'industrie numérique en PACA) et Aix-Marseille 2.0 (porteur du label Aix-Marseille French Tech). Ces acteurs sont engagés dans la gestion quotidienne et l'animation du lieu.

Ce lieu entièrement digitalisé propose de nombreux espaces (plateau et studio TV, auditorium, espace de créativité, etc.) et est équipé de technologies numériques de pointe pour les événements autour de l'IOT (Objet connecté B2B), du BIM (Building Information Modeling), de la Smartcity, etc. Depuis son ouverture en 2017, la Coque a hébergé plus de 900 événements et reçu 55 000 personnes.



S'appuyant sur la French Tech, le territoire est plus largement propice à l'innovation numérique (+ 800 startups au cœur de l'écosystème Tech d'Aix-Marseille, 49 000 emplois dans la filière numérique) et invite aussi avec son événement phare « Le Grand Bain » à plonger dans le futur de la tech en la questionnant sur son impact social et environnemental et sur son rôle inclusif et durable.



+800

STARTUPS
au cœur de l'écosystème
Tech d'Aix-Marseille



49 000

EMPLOIS
dans la filière numérique

FORMER LES TALENTS DE DEMAIN



UNE OFFRE DE FORMATION ÉTOFFÉE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ENTREPRISES EN QUÊTE DE TALENTS

L'offre de formation s'inscrit dans la démarche de création de la « ville mixte » sur le littoral marseillais. L'objectif de la « ville mixte » est de permettre à ceux qui travaillent dans les espaces tertiaires de se loger à proximité, en bénéficiant de toutes les aménités d'un centre-ville. Il est également question de permettre aux familles d'avoir accès à une offre éducative de qualité. Ces facilités contribuent hautement à l'attractivité et à la compétitivité du quartier d'affaires.

La proposition éducative multilingue portée par la Cité Scolaire Internationale revêt, de ce fait, une importance majeure, au même titre que le nouvel Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) ou la nouvelle école du numérique La Plateforme qui projette de construire prochainement un campus urbain de 25 000 m² au sein d'Euroméditerranée 2.



Ces établissements viendront étoffer une offre éducative déjà très complète avec la présence de nombreuses écoles spécialisées :

- > AMU, Aix-Marseille Université
- > École Axe Sud, école supérieure d'arts graphiques
- > EMD, école de management
- > Epitech Euroméditerranée, école d'informatique
- > ESDAC, école de design
- > GENIMAGE, école d'animation, de jeux vidéo, d'illustration, de BD et Manga
- > Groupe ESPI, école supérieure des professions immobilières
- > IFSI La Blancarde, institut de formation en soins infirmiers
- > Kedge Business School
- > La Plateforme, école des métiers du numérique offrant des cours gratuits et ouverts à tous depuis 2019
- > Maison Méditerranéenne des Métiers de la Mode
- > MJM Graphic Design



LA CITÉ SCOLAIRE INTERNATIONALE, UN ENJEU DE VISIBILITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ POUR L'ENSEMBLE DE LA MÉTROPOLE

La Cité Scolaire Internationale de Marseille est un modèle unique, du primaire à l'entrée de l'université, qui regroupera une école élémentaire, un collège, un lycée et un BTS au cœur d'Euroméditerranée. Le chantier de la future Cité scolaire internationale de Marseille a été officiellement lancé en octobre 2021. Baptisée "Jacques Chirac", elle ouvrira ses portes à la rentrée 2024 pour accueillir plus de 2 100 élèves et proposer un enseignement d'excellence, dispensé en cinq langues en plus du français.

Elle sera dotée d'un internat de 150 places, enjeu d'intégration de publics potentiels issus de tout le territoire. Un partenariat avec les « makers » du territoire est aussi en projet pour développer un fablab numérique, dont l'usage sera réservé aux élèves de la Cité.



L'INSTITUT MÉDITERRANÉEN DE LA VILLE ET DES TERRITOIRES (IMVT)

En 2024, l'IMVT regroupera les écoles nationales supérieures d'architecture de Marseille (ENSAM), de paysage Versailles-Marseille (ENSP) et l'institut d'urbanisme et d'aménagement régional d'Aix-Marseille Université (IUAR) à proximité immédiate de la gare Saint-Charles. Il constituera un pôle d'enseignement supérieur et de recherche unique en France.

Ce rapprochement physique au sein d'un bâtiment bioclimatique de près de 13 000 m², situé sur l'îlot Bernard Dubois proposera des espaces de formation, d'expérimentation et de recherche dédiés aux trois écoles et d'espaces communs et partagés.



LA PLATEFORME, LE CAMPUS INCLUSIF DU NUMÉRIQUE

Si l'école a ouvert ses portes en septembre 2019 et accueille actuellement 350 étudiants, le nombre de candidatures se compte en milliers. C'est pour cette raison que l'école du numérique va déménager et s'agrandir afin de répondre à la demande dans les métiers du numérique.

Ce nouveau campus s'installera à Cazemajou sur près de 25 000 m² incluant près de 15 000 m² d'école, 3 100 m² d'activités culturelles, 2 600 m² d'espaces tertiaires, 1 300 m² de commerces et de lieux de convivialité, 3 200 m² de logements étudiants. L'école devrait ouvrir à l'horizon 2026 et recevoir, à terme, 3 500 étudiants.



CONTACTS

58

EUROMÉDITERRANÉE | MIPIM 2023



Stéphane Ghio

Directeur du Développement Économique

stephane.ghio@euromediterranee.fr

+33 (0) 491 142 562

Corinne Orsoni

Responsable Grands Comptes

corinne.orsoni@euromediterranee.fr

+33 (0) 491 142 565

Wulfran Gaucherot

Chef de Projet Utilisateurs

wulfran.gaucherot@euromediterranee.fr

+33 (0) 491 144 572



Lionel Deceuninck, MRICS

Directeur JLL Méditerranée

lionel.deceuninck@jll.com

+33 (0) 495 091 313

Sophie Rozen

Directeur Research Services

sophie.rozen@jll.com

+33 (0) 140 558 515



Établissement Public
D'aménagement Euroméditerranée

L'Astrolabe - 79 boulevard de Dunkerque
CS 70443 - 13235 Marseille Cedex 02

Tél. : +33 (0) 491 144 500

Fax : +33 (0) 491 144 501

www.euromediterranee.fr





REMERCIEMENTS

Nous tenions à remercier les membres de l'EPA Euroméditerranée pour leur contribution au travail réalisé : Stéphane Ghio (Directeur du développement Économique), Corinne Orsoni et Wulfran Gaucherot. Cette édition 2023 a été réalisée par l'équipe Research Services de JLL (Sophie Rozen & Anas Alioua) en lien avec les consultants du hub méditerranéen et le Creative Studio JLL.



CRÉDITS DES PHOTOS DE LA PUBLICATION

©DREPAEM, ©C. Moirenc, ©J. Cabanel, ©M. Clavel, ©Constructa, ©A. Pecatte, ©L. Parienti, ©Jaune Sardine, ©O. Ouadah, ©Reichen et Robert & Associés, ©Kaupunki, ©Adim Provence, ©J. Belin, ©Atelier Monchecourt & co, ©Encore Heureux Architectes, ©NP2F, Marion Bernard, ©Point Supreme, ©Seyler Lucan, ©Atelier Roberta, ©Kern & Associés Architectes Urbanistes 2017, ©Luc Boegly, ©Linkcity

Conception graphique : Studio Giraud

Jones Lang Lasalle Ip, Inc. 2023 JLL (NYSE : JLL) est une société leader du conseil, spécialisée en immobilier et dans la gestion des investissements. JLL façonne le futur de l'immobilier pour un monde meilleur, grâce à l'utilisation de technologies parmi les plus avancées, en créant des opportunités stimulantes, des environnements de travail uniques et des solutions immobilières durables, pour ses clients, ses collaborateurs et les différentes communautés qui composent le groupe. JLL est une société du Fortune 500 ayant un revenu annuel de 19,4 milliards de dollars, qui réalise des opérations dans plus de 80 pays, et qui compte près de 102 000 collaborateurs au 30 septembre 2022. JLL est le nom de marque déposé de Jones Lang LaSalle Incorporated.

Pour plus d'informations, visitez [jll.fr](https://www.jll.fr)



