

smartseille

L'écoquartier du futur à vivre au présent

DOSSIER DE PRESSE



smartseille, démonstrateur
de l'ÉcoCité Euroméditerranée

 **EIFFAGE**



Symbole d'excellence, smartseille concrétise le cap ambitieux d'une ville et de ses partenaires autour d'un projet commun.

Sous ce label, ils décident de bâtir une ville plus intelligente, plus harmonieuse, où chacun de ses aspects fondamentaux est réfléchi et rationalisé.

smartseille comme son nom l'indique est aussi un projet de territoire, dont les principales composantes sont l'identité et l'histoire.

smartseille c'est enfin un écoquartier au service de ses habitants avec une économie maîtrisée et des dépenses énergétiques optimisées.

Le projet Allar - alias smartseille - vise à donner naissance au 112^e village de Marseille (Bouches-du-Rhône). Le site, situé au nord de la ville, verra naître un écoquartier exemplaire, conçu au service des habitants et des usagers. 58 000 m² de logements, bureaux et équipements seront réalisés sur 2,7 hectares en rupture avec les quartiers monofonctionnels des années 60/70, tout en offrant des prix accessibles.

L'ambition de qualité et la démarche avant-gardiste d'Eiffage ont emporté l'adhésion de la ville de Marseille et d'Euroméditerranée, désireuses de favoriser la rénovation et le développement de quartiers défavorisés. À terme, 4 000 personnes pourront vivre, habiter ou travailler dans l'écoquartier Allar, premier jalon de l'extension du périmètre d'Euroméditerranée et première opération emblématique de la future « ÉcoCité » marseillaise.



Chiffres clés

58 000 m²

de logements, bureaux et équipements

2,7

hectares aménagés

3 000 m²

de commerces et de services

Une crèche de

35 berceaux

Une résidence pour personnes âgées de

100 lits

385

logements, dont 100 logements sociaux

90

chambres d'hôtel B&B

27 500 m²

de bureaux, dont 10 000 m² pour la ville de Marseille



Vue du Port de Marseille



Cœur de l'îlot



Écoquartier smartseille



smartseille, l'écoquartier exemplaire d'une métropole qui se réinvente

Marseille cherche à mieux relier le nord de la ville à dominante industrielle au sud de la ville très résidentiel

Une métropole de 860 000 habitants en pleine mutation

Marseille cherche à se réinventer. Au cœur de la ville, de nombreux chantiers témoignent de la volonté de transformer cette métropole de 860 000 habitants. La cité phocéenne, qui est la deuxième ville de France et également la plus ancienne, forte de plus de 2 600 ans d'histoire, offre un important potentiel de développement et de diversification. Aussi, plusieurs axes bien structurés ont été définis pour favoriser le développement de la ville : le tourisme ; l'accueil d'entreprises via le développement immobilier ; une politique de grands projets et, avec elle, de grands événements. Un vaste programme a été lancé dans l'immobilier résidentiel : 6 000 à 7 000 logements neufs sont autorisés chaque année et la production atteint près de 5 000 logements neufs par an.

En parallèle, l'opération d'intérêt national menée par l'établissement public Euroméditerranée vise à hisser Marseille au niveau des plus grandes métropoles européennes et méditerranéennes en menant la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud et à permettre à la France de capter le marché euroméditerranéen.

Cette opération de reconquête urbaine combine aménagement urbain, rénovation de logements, développement de transports collectifs, construction d'équipements publics et réalisations de grandes opérations tertiaires (immeubles de bureaux de classe A, centre commercial, complexe cinématographique). Des architectes de renom - Zaha Hadid, Jean Nouvel, Massimiliano Fuksas, Rudy Ricciotti, Yves Lion ou encore Stefano Boeri - marquent la ville de leur signature.

Un écoquartier signé Eiffage et porté par Eiffage Immobilier

L'îlot démonstrateur Allar - alias smartseille - est le premier jalon de l'extension du périmètre d'Euroméditerranée (Euromed 2). Le projet, qui s'inscrit dans une opération plus globale de 170 hectares, vise à donner naissance à une ÉcoCité exemplaire - l'une des briques marseillaises de la ville de demain.

Situé à 1 km seulement à vol d'oiseau du cœur de la ville,

l'îlot Allar est une ancienne usine de production de gaz, qui accueillait autrefois au sens propre une usine à gaz. La population qui vit dans le quartier attendant, est en attente d'un renouveau.

Pour permettre la métamorphose du quartier, le terrain qui appartenait à Sofilo, filiale immobilière d'EDF, a été acheté par Euroméditerranée en mars 2014, puis a été acquis pour moitié par Eiffage en juin 2014, la moitié restante est portée par Euroméditerranée avec le soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le projet signé Eiffage, et porté par Eiffage Immobilier, vise à réaliser un quartier exemplaire en terme de développement durable tout en répondant au mieux aux besoins des habitants et des usagers.

Ainsi, alors que les premiers écoquartiers mettaient l'accent sur les économies d'énergie ou l'utilisation massive de bois, smartseille se distingue par une prise en compte globale et systémique⁽¹⁾ du développement durable.

En premier lieu, l'importance accordée aux éco-mobilités permettra de désenclaver cette ÉcoCité grâce à des modes de transport doux : dès décembre 2014 pour le bus à haut niveau de service, puis en juin 2015, pour le métro et les véhicules électriques. Rien ne sert en effet de bâtir un ensemble d'immeubles peu énergivores si on ne peut y accéder qu'en voiture.

smartseille vise, en outre, à permettre une réelle mixité à la fois sociale, fonctionnelle et générationnelle et à favoriser le mieux-vivre ensemble. Il conjuguera harmonieusement bureaux, hôtel et logements ; logements sociaux et logements en accession à la propriété ; crèche, école et résidence pour personnes âgées.

Énergie et construction doivent être étroitement corrélées et le génie du lieu respecté. Une ÉcoCité ne peut pas être plaquée sur un territoire mais doit être en harmonie avec ses spécificités - ici, le potentiel particulier du bassin méditerranéen.

Des solutions de gestion et de préservation de tout l'écosystème urbain - eau, collecte et valorisation des déchets, retour de la nature en ville - sont recherchées.

(1) Une analyse systémique est la prise en compte de l'ensemble des paramètres propres au territoire dans sa globalité : localisation géographique, environnement, activité économique, sociologie...



Les logements et les services sont proposés à des prix accessibles. Les prix des logements en accession à la propriété débuteront à 2 700 euros du mètre carré (parking compris) alors qu'ils offriront une vue à 180° sur la mer. Dans le même temps, un accès aisé à toutes les nouvelles technologies et à des services de qualité (fibre optique, haut débit, e-conciergerie, téléalarme, etc.) sera assuré pour tous les habitants et les usagers.

La mairie de Marseille a fait un geste politique fort en décidant d'investir 30 millions d'euros pour acheter 10 000 m² dans l'écoquartier, dans un immeuble signé par l'architecte portugais Eduardo Souto de Moura, prix Pritzker 2011 (l'équivalent du Nobel en architecture) et Wolf 2012, associé à l'architecte Jacques Sbriglio. Installer des services publics au cœur de ces territoires en renouvellement urbain est fondamental pour assurer le succès de l'opération et favoriser le développement de ces quartiers défavorisés.

Extension d'Euroméditerranée 2



smartseille s'inscrit dans un projet plus global de reconversion d'un site industriel de 170 hectares dans le cadre de l'extension du périmètre d'Euroméditerranée



Par ailleurs, l'État a confié à la Caisse des Dépôts la gestion de plus de 6 milliards d'euros du programme d'investissements d'avenir (PIA), à travers neuf conventions, dont l'une porte sur la ville de demain et est dotée de 750 millions d'euros. Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts a donné à Euroméditerranée une garantie d'acquisition de l'opération Allar, ce qui facilite le financement de l'opération.

En outre, signe du bon accueil de l'opération, le bailleur social Érilia a réservé les 50 premiers logements, Unicil Habitat pourrait réserver le solde, tandis que la société foncière d'investissement immobilier ANF, en partenariat avec la Caisse d'Épargne Provence Alpes et Corse, a conclu un accord de VEFA pour l'hôtel B&B.



Vue aérienne d'Euroméditerranée 1 & 2





Un temps fort de l'opération de requalification urbaine de Marseille

Le plus grand chantier de requalification urbaine d'Europe

Pour rattraper son retard sur les autres grandes métropoles européennes, Marseille a fait de la requalification urbaine sa marque de fabrique. À tel point que le projet d'aménagement et de développement économique piloté par Euroméditerranée constitue aujourd'hui la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud. Le projet porte, au total, sur 480 hectares entre le port de commerce, le Vieux-Port et la gare TGV.

Euroméditerranée vise notamment à transformer les terrains industriels situés en cœur de ville pour y développer de nouveaux quartiers économiques, commerciaux et résidentiels.

La première opération menée dans le cadre d'Euromed 2

smartseille constitue la première opération menée dans le cadre de la deuxième phase Euroméditerranée (Euromed 2). L'État et les collectivités locales qui siègent au conseil d'administration d'Euroméditerranée ont signé un protocole qui doit permettre de conduire, entre 2011 et 2030, une extension de 170 hectares qui s'ajoute au premier périmètre de l'opération, dont l'origine remonte à 1995.

Cette deuxième phase – chiffrée à 3,5 milliards d'euros – prévoit, à l'horizon 2030, la construction de 14 000 logements neufs, la réhabilitation de 6 000 logements, l'arrivée de 30 000 nouveaux habitants, la création de 20 000 emplois, l'implantation de 500 000 m² de bureaux, de 100 000 m² de commerces et de 14 hectares

d'espaces verts. C'est dans ce contexte que s'inscrit la réalisation de l'îlot démonstrateur Allar.

Une vitrine pour la cité phocéenne

À une époque où la ville durable est recherchée du nord au sud de la planète, l'îlot démonstrateur constituera pour Marseille une vitrine à la fois au plan national et à l'échelon méditerranéen.

Pensés par des architectes de la région en fonction des spécificités du bassin méditerranéen, les immeubles seront, pour la plupart d'entre eux, labellisés Bâtiments Durables Méditerranéens. Les façades seront, par exemple, traitées différemment en fonction de leur orientation. L'opération est conçue de manière à être reproductible des deux côtés de la Méditerranée.

Avec la création du parc attenant des Aygalades (la vallée des eaux en occitan provençal), une île de verdure en ville, et la boucle à eau de mer qui sera installée par EDF Optimal Solutions, smartseille sera un élément majeur de « l'ÉcoCité Euroméditerranée ». L'ensemble de ces trois composantes vaut d'ailleurs à Euroméditerranée de figurer parmi les treize territoires labellisés « ÉcoCité » par le gouvernement.

Déjà, des délégations d'Algérie, du Maroc, de Grèce ou de Turquie, confrontées à des problématiques similaires (démographie soutenue, déplacements quotidiens des habitants de leur domicile à leur lieu de travail, climat méditerranéen) se sont rendues à Marseille pour étudier les opérations menées dans le cadre d'Euromed 2 et sont friandes d'idées et de solutions.



Le tout premier Phosphore en 2007 portait sur la gare d'Arenc ① à deux pas du site actuel de smartseille ②.

Un concentré d'innovations signé Eiffage, précurseur et acteur de la ville durable

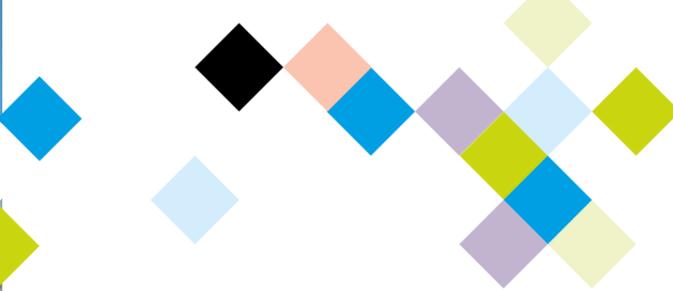
smartseille, l'îlot démonstrateur, est le fruit des réflexions prospectives et de la démarche volontariste menée par Eiffage sur le développement urbain durable

Le groupe Eiffage a créé en 2007 son propre laboratoire de R&D Phosphore, qui porte sur le développement urbain durable. Il s'agit d'une démarche volontariste qui n'a pas été imposée par les maîtres d'ouvrage mais a été initiée par la direction du développement durable du Groupe.

Des collaborateurs d'Eiffage, tous métiers confondus, travaillent au sein du laboratoire aux côtés d'experts de la ville, du climat et des sciences sociales.

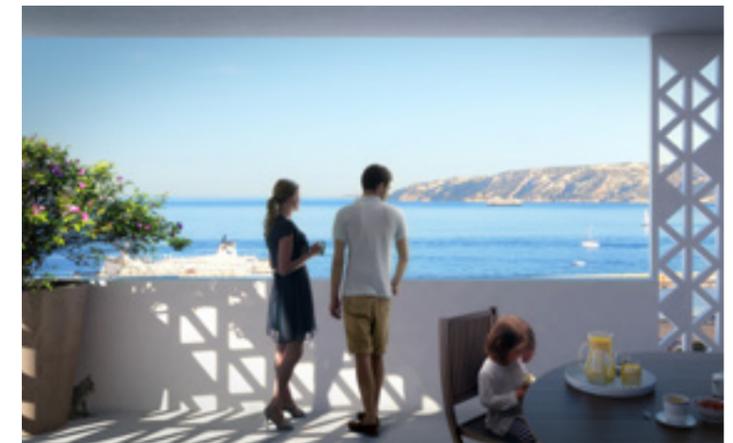
Cette réflexion prospective vise à la fois à orienter la recherche et développement d'Eiffage vers de nouveaux modes et procédés constructifs moins émetteurs de CO₂, mais également à avoir une « réflexion systémique⁽¹⁾ », autrement dit une approche réellement globale du développement urbain durable.



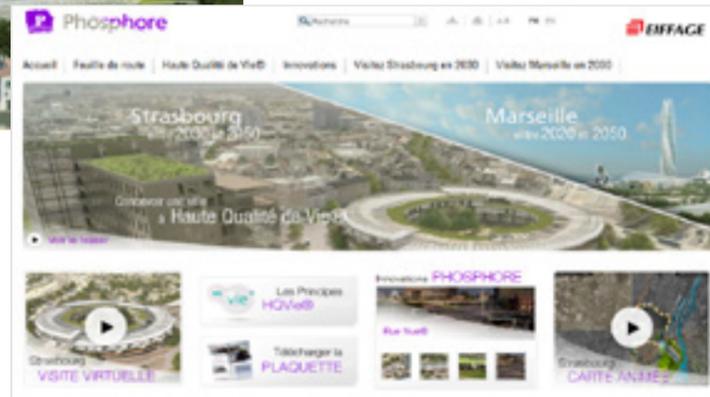


smartseille, un concentré d'innovations au service des habitants et des usagers

Approvisionnement en eau, en énergie, conception des bâtiments, déplacements, mixité des fonctions, Eiffage met en œuvre toutes ses expertises en matière de développement durable et d'immobilier.



Le tout premier Phosphore a été lancé à Marseille en 2007 et a porté sur la gare d'Arenc, située à proximité immédiate de « l'îlot démonstrateur ». Les ingénieurs d'Eiffage avaient alors imaginé une gare multimodale et travaillé notamment sur l'apport d'énergies naturelles. Ces réflexions ont permis au Groupe de conclure en 2009 avec Euroméditerranée un protocole d'aménagement du futur îlot Allar.



Puis Phosphore s'est intéressé à Strasbourg (Haut-Rhin) et à Grenoble (Isère) afin de prendre en compte le « génie du territoire », autrement dit les spécificités des différents territoires et adapter au mieux ses réponses. Pour autant, Phosphore ne se limite pas à prendre en compte la prospective climatique mais a aussi intégré des études sur les évolutions sociologiques à l'œuvre en France - familles à géométrie variable, divorces, vieillissement de la population et problématiques liées à la perte d'autonomie -, qui suscitent de nouveaux besoins de logements et de services urbains.

Force de proposition et acteur de l'innovation, Eiffage a mis au point son propre référentiel HQVie® visant la Haute Qualité de Vie® afin de concevoir une véritable philosophie d'urbanisme durable et de passer de la R&D à la réalité opérationnelle. Alors que le référentiel HQE (Haute Qualité Environnementale) est très orienté sur l'environnement, la démarche HQVie® se veut plus globale et prend en compte le mieux vivre-ensemble. L'ambition de qualité et la démarche avant-gardiste d'Eiffage ont emporté l'adhésion de l'Établissement Public Euroméditerranée et de la ville de Marseille.

Eiffage a également obtenu la reconnaissance des pouvoirs publics au titre de la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) de l'État en décembre 2012. La SNB a pour ambition de préserver, restaurer, renforcer et valoriser la biodiversité et d'en assurer l'usage durable et équitable.

Dépollution : le site, auparavant occupé par une usine de production de gaz, fait l'objet d'une expérimentation de dépollution, qui repose notamment sur la mycorémédiation, une méthode de dépollution douce à l'aide de champignons qui sera testée à cette occasion. Les champignons absorbent le plomb, le cadmium et les hydrocarbures présents dans le sol. Cette technique innovante est mise en œuvre par une start-up du nom de Polypop, en complément d'une dépollution par des méthodes traditionnelles.



Densité : à l'inverse des pratiques d'étalement urbain, le quartier se caractérise par sa densité et certains immeubles atteindront 16 ou 17 étages. Il s'agit, en effet, en réalisant ce parc habité, qui tutoiera les grandes hauteurs, de minimiser l'impact au sol de l'ÉcoCité pour éviter toute consommation inutile du foncier. Une attention particulière est portée aux espaces verts partagés qui représentent un hectare. La canopée, réalisée à partir d'essences méditerranéennes, peu gourmandes en eau, permettra de créer un écran vert et d'agir comme un îlot de fraîcheur. L'aménagement paysager est conçu et réalisé en collaboration avec le cabinet d'architecture Jean Mus & Compagnie.

Multifonctionnalité : le quartier vise à permettre une réelle mixité à la fois sociale, fonctionnelle et générationnelle et à favoriser le mieux-vivre ensemble. Il conjuguera harmonieusement bureaux, hôtel et logements ; logements en accession à la propriété et logements sociaux ; crèche, école et résidence pour personnes âgées et répond ainsi à une volonté d'intergénérationnalité.

Les principes du référentiel Haute Qualité de Vie® d'Eiffage

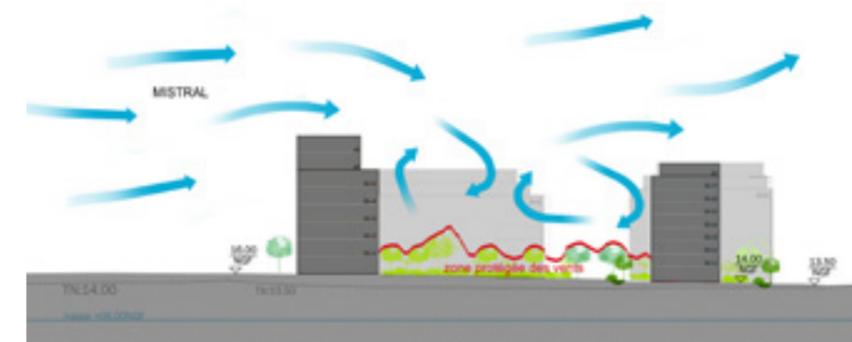




Une architecture et une conception des bâtiments adaptées au climat méditerranéen

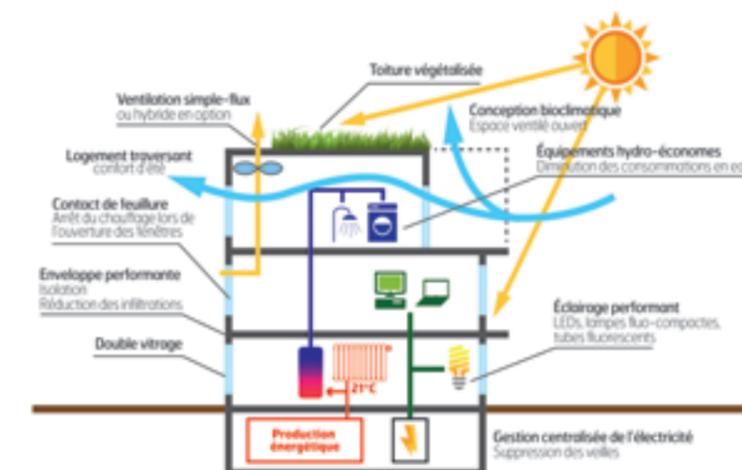
Les immeubles ont été pensés par des architectes de la région comme Corinne Vezonni, Jean-Michel Battesti, Jacques Sbriglio, Atelier 82, et Laurent Mathoulin & Sophie Jardin. Une partie des bâtiments sera labellisée Bâtiments durables méditerranéens. Leur enveloppe est conçue pour générer le minimum de déperdition énergétique et assurer le confort en été sans avoir nécessairement recours à la climatisation.

Les façades seront traitées différemment selon leur orientation. Les logements auront une double-orientation et seront pour la plupart traversants pour favoriser un rafraîchissement naturel. Des brise-soleil plus ou moins importants seront mis en place en fonction des façades. L'influence du vent sur les immeubles, comme sur les abords, a été modélisée à partir des données météorologiques et la conception des bâtiments a été adaptée en conséquence.

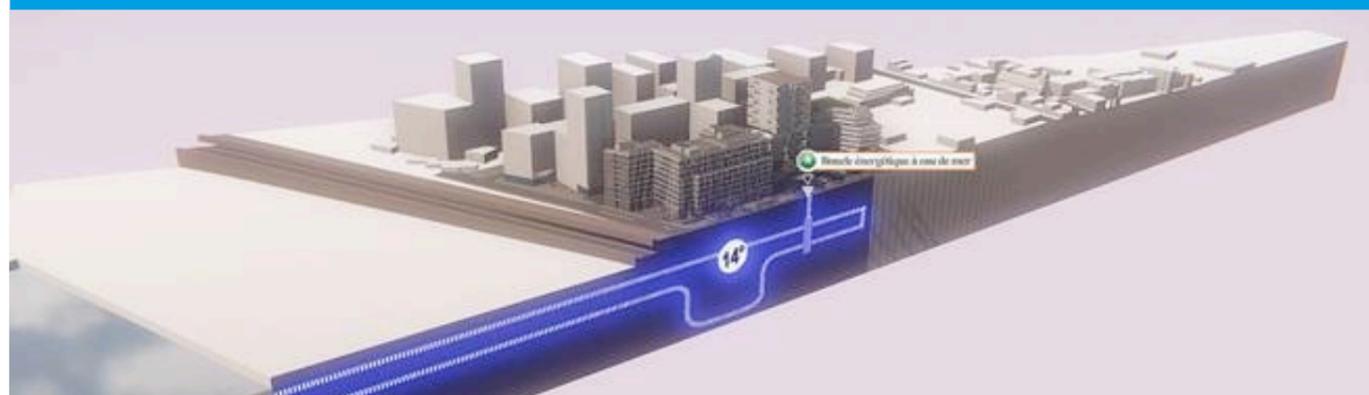


L'influence du vent sur les immeubles, comme sur les abords, a été modélisée et la conception des bâtiments a été adaptée en conséquence.

L'enveloppe des immeubles est conçue pour générer le minimum de déperdition énergétique et assurer le confort en été sans avoir nécessairement recours à la climatisation.



Les boucles de transfert énergétique



Le principe de solidarité énergétique® imaginé par les ingénieurs d'Eiffage dans le cadre de Phosphore sera mis en œuvre au sein même de l'îlot afin que les calories des immeubles de bureaux puissent chauffer les logements - et inversement.

Pour permettre aux habitants de prendre conscience de leur consommation d'énergie, des tableaux de bord seront installés dans les logements et des formations de coaching énergétique leur seront proposées. Les économies d'énergie réalisées par les habitants pourraient atteindre 30 % par rapport à des logements classiques.

La solution qui sera développée par EDF sur 170 hectares du vallon sud des Aygalades s'appuie sur la thalassothermie. La « boucle à eau de mer » est un réseau de chauffage et de rafraîchissement.

Par l'intermédiaire d'un échangeur, l'eau de mer cède une partie de son excédent de chaleur à un réseau d'eau douce circulant entre les bâtiments raccordés et alimentant les pompes à chaleur eau/eau réversibles installées dans les locaux.

Les études préliminaires font apparaître que la thalassothermie est la seule solution de production d'énergie qui répond tout à la fois aux problématiques d'îlot de chaleur, de réduction de CO₂ et de mutualisation d'énergie.

Une large place accordée à la végétation



Un cabinet d'architecture paysagère, « Jean Mus et compagnie », spécialiste des parcs et des jardins du bassin méditerranéen, conçoit les aménagements extérieurs en intégrant des essences locales adaptées, peu consommatrices en eau, et des « plots » de végétation en toiture.

Pour chaque projet urbain, le croisement des compétences architecturales, urbanistiques, paysagères, et programmatiques assure la cohérence d'ensemble de l'opération. L'agence Babylone a accompagné Eiffage dans cette coordination pour harmoniser la composition générale.

Mobilité : 16 véhicules électriques en auto-partage seront mis à disposition des habitants et des usagers de l'îlot démonstrateur Allar. La réservation se fera à l'avance par le biais d'un portail Intranet. Les places de stationnement seront mutualisées – par exemple, entre les usagers des bureaux en journée et les clients de l'hôtel pour des stationnements pendant la nuit. La gestion de cette mutualisation sera organisée par Zenpark, une start-up associée par Eiffage à cette réflexion.

Un balisage lumineux au sol via la solution Luciole® d'Eiffage Énergie, qui associe des diodes électroluminescentes (LED) et des modules électroniques coulés dans de l'asphalte permettra de baliser les emplacements des véhicules électriques en libre service.

En outre, l'ÉcoCité sera accessible par les transports en commun : la ligne 2 du métro à partir de 2015, le bus à haut niveau de service (ligne 26) et le tramway en 2018. À terme, la passerelle autoroutière de l'A55 située à proximité a vocation à disparaître en faveur d'une corniche. L'autoroute sera, quant à elle, semi-enterrée avec une ouverture latérale offrant une vue sur la mer.



L'îlot sera relié au centre de Marseille par les transports en commun.

Environnement : les espaces verts seront gérés de manière à préserver les ressources en eau. Pour favoriser les liens intergénérationnels entre les habitants, les seniors de la résidence et les enfants de la crèche, des jardins potagers seront mutualisés. Une serre est actuellement en cours d'étude de faisabilité, le principe étant aussi de développer l'agriculture urbaine et, avec elle, les liens sociaux.

Petit dépannage classique, cordonnerie, pressing, portage et stockage des courses, garde d'enfants et soutien scolaire seront également prévus pour faciliter la vie et les échanges dans le quartier, dans le cadre de la « halle universelle » prévue par le laboratoire Phosphore.

Services numériques/connectés : smartseille sera également un quartier entièrement connecté grâce au partenariat mis en place entre Eiffage et Orange Business Services. Le Wifi - gratuit - sera disponible dans l'ensemble des espaces communs et du parc paysager de l'îlot. Un réseau spécifique interne, à très haut débit (100 % fibre optique) raccorde chacun des immeubles. Il permet d'offrir un service intranet haut débit (20 Mo/s) pour quelques euros par mois. Un portail numérique, accessible 24/7 sera le pendant virtuel de la conciergerie. Il donnera accès à tous les services (y compris la gestion du parking, le contrôle d'accès) ou la maîtrise de chauffage. Il offrira enfin une plateforme d'échanges (prêt d'outils, garde d'enfants etc) à tous les habitants de l'îlot. Évolutif, accessible depuis l'extérieur par un smartphone ou n'importe quel ordinateur, il constitue une véritable « place du village ».

Une démarche participative

Une étroite collaboration avec des partenaires de premier plan

Eiffage s'associe à travers l'écoquartier Allar à des groupes de premier plan :

- l'énergéticien **EDF** et ses filiales, dont **EDF Optimal Solutions**,
- l'opérateur de télécommunications **Orange**,
- l'architecte portugais **Eduardo Souto de Moura**, prix Pritzker 2011 et Wolf 2012, associé à Jacques Sbriglio,
- les architectes **Corinne Vezzoni, Jean-Michel Battesti, Atelier 82** et **Laurent Mathoulin & Sophie Jardin**, tous implantés localement,
- l'architecte-paysagiste, **Jean Mus**, spécialisé dans les parcs et des jardins du bassin méditerranéen,
- l'**agence Babylone** qui a accompagné Eiffage dans cette coordination pour harmoniser la composition générale.

Un projet réalisé en partenariat avec des PME, des start-up et des associations

Eiffage fait appel à plusieurs PME, start-up et associations à travers ce projet :

- la société **Polypop** qui dépollue à l'aide de champignons et valorise des déchets organiques grâce à un procédé inspiré de la nature,
- le **CEEBIOS** (centre d'excellence en biomimétisme de Senlis),
- la société de prestations graphiques 3D **Enodo**,
- l'opérateur de parking partagé **Zenpark**,
- la société **Echy** spécialisée dans l'éclairage hybride des bureaux,
- des associations ou sociétés spécialisées dans la protection de l'environnement : **Amplify Nature** (professionnels de l'aménagement du territoire et de l'ingénierie écologique), **Bio Resource** (centre ressources spécialisé sur le développement durable), **Humanité et Biodiversité**, la **Ligue de protection des oiseaux**, **Urbagri** (agriculture urbaine),
- une société d'**e-conciergerie**, en cours de sélection.

Eiffage Immobilier, porteur du projet Allar et maître d'œuvre de sa réalisation

Eiffage Immobilier, filiale d'Eiffage Construction, a enregistré plus de 3 000 réservations de logements en 2014 à l'échelon national. Il est à la fois constructeur et promoteur et maîtrise toute la chaîne de la construction immobilière - de la recherche des emplacements à la vente de programmes immobiliers, en passant par la conception des bâtiments.

Cette capacité d'Eiffage Immobilier à gérer toutes les phases - aménagement, acquisition foncière, dépollution, conception, construction, promotion, mise en commun de tous les services - en s'appuyant sur Eiffage Construction qui lui permet de pouvoir porter un projet aussi novateur qu'Allar.

À ces compétences s'ajoute la capacité à mobiliser à ses côtés des urbanistes, des architectes, des paysagistes et des investisseurs français ou étrangers.

En outre, fort d'un maillage territorial dense, Eiffage Immobilier connaît bien ses marchés dans lesquels il est implanté de longue date. Ainsi, Eiffage Construction Provence a quasiment 50 ans de présence dans la région Provence-Alpes Côte d'Azur, où il produit de 200 à 250 logements par an et compte près de 600 collaborateurs.



Aménageur du territoire

Eiffage Immobilier comporte une filiale dédiée, Eiffage Aménagement, dont le cœur de métier est le développement urbain et l'aménagement durable. Eiffage Aménagement se consacre à la restructuration des centres-villes comme à la réalisation de nouveaux quartiers. Eiffage Aménagement est, à cet égard, un spécialiste de la reconversion de friches industrielles.

La filiale apporte une vision d'ensemble en proposant toute la palette des produits immobiliers - logements, résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, bureaux, hôtels, équipements, commerces.

Promoteur immobilier

Un prix maîtrisé : de 2 700 à 3 000 €/m² logements, parking compris, et à partir de 2 500 €/m² pour les bureaux.

Logements : L'entreprise sociale pour l'habitat Érilia, membre du réseau Habitat des Caisses d'Épargne, a déjà réservé 50 logements sociaux. Unicil Habitat pourrait réserver les 50 autres logements.

La commercialisation des logements en accession à la propriété débutera à la fin du premier trimestre 2015.

Bureaux : La ville de Marseille a acheté 10 000 m² de bureaux, ce qui représente un investissement de 30 millions d'euros. Eiffage Construction Provence installera ses bureaux dans l'écoquartier en 2017.

Divers investisseurs continuent de manifester leur intérêt au gré de l'avancement du projet.

Hôtel : La société foncière d'investissement immobilier ANF, associée à la Caisse d'Épargne Provence, Alpes et Corse, a conclu un accord de VEFA pour l'hôtel B&B.

L'État a confié à la Caisse des Dépôts la gestion de plus de 6 milliards d'euros du programme d'investissements d'avenir (PIA), à travers neuf conventions, dont l'une porte sur la ville de demain et est dotée de 750 millions d'euros. Dans ce cadre, la Caisse des Dépôts a donné à Euroméditerranée une garantie d'acquisition de l'opération Allar, ce qui facilite le financement de l'opération.

Une réalisation Eiffage

Eiffage Immobilier

S'appuie sur toutes les expertises du groupe Eiffage :

- **Eiffage Aménagement** a participé à la conception du plan guide de l'îlot,
- **Eiffage Construction** bâtira l'ensemble de l'écoquartier,
- **Eiffage Énergie** réalisera les lots techniques des bâtiments tertiaires,
- **Eiffage Travaux Publics** interviendra sur les aménagements extérieurs.

Allar va être un exemple de ville durable « à la française » et va constituer un atout de plus pour Eiffage dans son redéploiement à l'international.

En parallèle, Eiffage, *leader* d'un consortium réunissant également Egis et GDF Suez, réalise actuellement pour le compte du ministère des Affaires étrangères un outil numérique de design urbain, un « simulateur » de ville durable, mettant en scène à Astana, capitale du Kazakhstan, un panel de solutions techniques aptes à réduire l'empreinte écologique de cette ville en pleine croissance, tout en y insufflant la Haute Qualité de Vie® à la française.

L'opération représente, en termes d'aménagement et de travaux, un montant de 90 millions d'euros.

Planning des travaux

Les travaux ont débuté en septembre 2014.

Les livraisons seront échelonnées de 2016 à 2018.

La livraison de la totalité de l'îlot Allar est prévue début 2018.

Glossaire

Génie du territoire :

Prise en compte des spécificités, notamment climatiques, des différents territoires pour proposer des réponses adaptées.

Le référentiel HQVie®

Défini par Eiffage vise la Haute Qualité de Vie® et participe d'une véritable philosophie d'urbanisme durable.

Laboratoire Phosphore

Le groupe Eiffage a créé en 2007 son propre laboratoire de R&D Phosphore, qui porte sur le développement urbain durable. Il s'agit d'une démarche volontariste qui n'a pas été imposée par les maîtres d'ouvrage mais a été initiée par la direction du développement durable du Groupe.

Réflexion systémique⁽¹⁾

Une analyse systémique est la prise en compte de l'ensemble des paramètres propres au territoire dans sa globalité : localisation géographique, environnement, activité économique, sociologie...

Solidarité énergétique®

Ce principe, imaginé par les ingénieurs d'Eiffage dans le cadre du laboratoire Phosphore, sera mis en œuvre pour la première fois dans l'îlot Allar. Une boucle de transfert énergétique interne sera mise en place au sein même de l'écoquartier.





L'écoquartier du futur à vivre au présent



contact.smartseille.immobilier@eiffage.com
www.smartseille.com