

SCELLIER

2013



■ Village Méditerranée

■ Marseille 15^e

Selectys

Village Méditerranée

Marseille (13)



- ★ Scellier 2013
- ★ Des tarifs accessibles à partir de 95 000 €
- ★ Des assurances locatives complètes
- ★ Une gestion Foncia

➤ C'est dans le 15ème arrondissement de Marseille, sur la place Tarquin, que "Village Méditerranée" est situé. Quartier urbain, résolument résidentiel et commerçant, accolé à Euroméditerranée 2, ce quartier s'inscrit dans un plan global de réaménagement.

A proximité des commerces et des écoles, la résidence est facilement accessible par les grands axes (A55 et A7) et ses infrastructures de transport permettent de rejoindre facilement le centre-ville de Marseille en quelques minutes.

Avec une architecture contemporaine et élégante, cette résidence s'intègre parfaitement à son environnement.



Régime fiscal :
Scellier



Nombre de lots : 20



Assurances locatives : oui



Livraison :
2e Trimestre 2013



A partir de 95 000 €



Gestionnaire :
Foncia



Passage des actes :
4e Trimestre 2011



Typologie : T1, T2, T3



Label BBC : oui

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Au cœur d'un nouveau bassin d'emploi, dans le périmètre d'Euroméditerranée 2
- + Un accès aisé à l'hyper-centre : proche du métro Bougainville (1 km)
- + Des prix de vente compétitifs
- + Conforme aux normes BBC : chauffage gaz et panneaux solaires
- + Destination mixte : accession/location

Informations et photos non contractuelles

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille

Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. Euroméditerranée

- Dossier de presse
-

■ D. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ E. Gestion

Foncia
Assurances locatives



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	6 Place Edgar Tarquin-Rue J-M Chaise-17 Rue Villa Oddo et traverse du Moulin à Vent 13015 MARSEILLE
Nombre de lots	306
Passages des actes	4° trimestre 2011
Date prévisionnelle de notification	4° trimestre 2011
Date de début des travaux	4° trimestre 2011
Date de livraison.....	2° trimestre 2013

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie :	1500 € à l'ordre de Maître MALAUZAT
Appels de fonds prévisionnels :	• 5 % à la signature de l'acte • 25 % à l'ouverture du chantier • 5 % Aux fondations achevées • 30 % à l'achèvement du plancher bas RDC • 5 % à la mise hors d'eau • 20 % à l'achèvement des menuiseries extérieures • 5 % à l'achèvement des travaux • 5 % à la livraison

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.marseillenord.org

■ Présentation

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Les intervenants

■ Maître d'ouvrageAG INVEST

■ Notaire :Maître MALAUZAT
69 Rue Paradi
BP 339
13177 MARSEILLE

■ Commercialisateur :SELECTYS
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 Bis Rue Fargès
13008 Marseille
04 92 565 765

■ Agence immobilière :FONCIA
1 Rue Beauvau
BP 91872
13221 MARSEILLE Cedex



■ B. Le site

■ Le site

- Village Méditerranée
- Marseille

Le département

■ Les Bouches du Rhône



- Avec ses zones montagneuses (les Alpilles au Nord, la Sainte Baume et la Sainte Victoire à l'Est) alternant avec des plaines et des zones sauvages (la Camargue), des zones fortement urbanisées (Marseille), des espaces boisés et un littoral contrasté (calanques, plages et ports), les Bouches du Rhône offrent une large palette de paysages et de cultures provençales.

■ Les calanques sauvages :

De Marseille à Cassis sur près de 20 km de long et 4 km de large, les calanques forment un site classé unique en Europe de 4000 ha. Canyons encaissés, pics de dentelle, roches blanches battues par les vagues écumantes, les falaises dont les plus hautes dominent la mer de 400 mètres se visitent soit par la mer, soit par les 160 km de sentiers balisés.



■ Le site

■ Village Méditerranée ■ Marseille

La Ville

■ Marseille

■ Une situation géographique parfaite

■ Marseille est la préfecture des Bouches-du-Rhône et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Entre mer et montagne, le pays de Marseille occupe le sud-est du département. La rade qui s'ouvre largement au sein de côtes découpées explique la vocation maritime de la ville et de ses gens depuis l'origine.



■ Fondée il y a 2600 ans, Marseille est la plus ancienne ville et le plus grand port de France. Le Vieux port constitue l'axe à partir duquel s'est organisée toute la ville. Séparée du reste de la Provence par une série de massifs qui l'entourent, Marseille est avant tout un port ouvert à l'ouest vers la Méditerranée.

■ Marseille a été classée Ville d'Art et d'Histoire en 1991. Dans un souci de pérenniser l'attractivité retrouvée, Marseille s'est attachée à une forte réhabilitation des vieux quartiers et du centre ville, ainsi qu'à la création d'équipements favorisant la vie universitaire et culturelle et le développement de l'activité commerciale.

■ Un cadre de vie attractif : La région profite d'un climat privilégié : les températures sont clémentes et les pluies sont rares. En été, les températures dépassent le plus souvent 30° en milieu de journée.

■ Des transports en commun performants :

2 lignes de métro, 79 lignes de bus et un tracé de tramway. Des parkings au coeur de la ville : 72 parkings dont 15 publics.

■ Une dimension internationale : 70 consulats et représentations consulaires.

+ 2e unité urbaine de France avec 1 418 482 habitants

■ Le site

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Euroméditerranée

■ Marseille 15^{ème}

■ Fervente et ambitieuse, Marseille la cosmopolite avance à grands pas dans le XXI^{ème} siècle : Euroméditerranée, nouveau tramway... Les infrastructures et projets innovants foisonnent tandis que la cité conforte sa place de 2^{ème} ville de France.

■ Nombreux sont les secteurs de pointe où la métropole fait figure de leader, parmi lesquels la microélectronique, l'audiovisuel ou encore le nautisme.

■ En retrait du tumulte du centre-ville, le quartier de la Cabucelle, en pleine revitalisation, se situe à proximité du vaste projet Euroméditerranée et du Port Autonome de Marseille. Le quartier est proche de petits commerces, de lignes de bus et de la station de métro Bougainville, ainsi que d'établissements scolaires.

■ Euroméditerranée

■ VERS UN NOUVEL HORIZON...

Etat et collectivités locales ont décidé à la fin de l'année 2007 d'étendre le périmètre de l'opération vers le Nord sur 169 hectares. Cette extension a été entérinée par décret le 22 décembre 2007. Avec 480 hectares, Euroméditerranée est désormais la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe. Le développement d'Euroméditerranée a été aussi rapide que profond. Mais l'opération doit encore consolider et étendre sa mutation pour positionner durablement Marseille parmi les grandes métropoles européennes. Euroméditerranée a donc désormais besoin de pérenniser les résultats acquis et de dépasser les objectifs initiaux.

■ UN NOUVEAU TERRITOIRE DE 169 HECTARES

Décrétée le 22 décembre 2007 par le Premier Ministre, l'extension d'Euroméditerranée concerne un périmètre de 169 hectares délimité par Cap Pinède et Les Amavaux au nord, le village du Canet à l'est et la tour CMA-CGM au sud. L'impact de l'aménagement de l'extension ira bien au-delà des limites de son périmètre : transports publics, vaste espace vert, équipements de proximité, espaces publics et commerces viendront améliorer la qualité de vie des résidents mais également des habitants des quartiers voisins tout en participant à l'attractivité du centre-ville.

■ UNE EXTENSION POUR DE NOUVELLES AMBITIONS

Le développement croissant d'Euroméditerranée depuis son lancement, en 1995, a permis à Marseille de s'aligner avec les plus grandes métropoles européennes. Si en 1995 Marseille se positionnait, selon le classement DATAR, au niveau de Manchester, Anvers ou Bilbao, elle rivalise aujourd'hui avec des villes telles que Francfort, Dublin ou Lisbonne. Elle est ainsi passée de la 28^e (catégorie 5) à la 23^e place (catégorie 4) des grandes métropoles européennes.

■ Le site

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Euroméditerranée

■ BÂTIR UNE ECOCITE

Euroméditerranée cherche depuis toujours à allier efficacité économique, cohésion sociale et protection de l'environnement. Depuis son origine, Euroméditerranée applique les principes du développement en évitant de consommer de nouveaux espaces naturels et en densifiant intelligemment sur des endroits encore en friches, proches du centre ville. Le projet extension en est la continuité naturelle « Construire la ville sur la ville » permet de proposer au plus grand nombre des services et une qualité de vie élevée tout en préservant les ressources naturelles. Cependant le projet d'extension est l'occasion d'aller plus loin en matière d'écologie urbaine. Le label Eco-Cité a d'ailleurs été attribué au projet l'extension d'Euroméditerranée par le Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer le 4 Novembre 2009.

■ UNE COULEE VERTE

Créer une « coulée verte » de 15 hectares (le Parc des Aigalades) apportera un équipement précieux pour la qualité de vie mais permettra également de résoudre les problèmes liés à l'inondabilité de certains secteurs.

■ DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN

Prolongation du métro, du tram, nouvelles lignes de bus en sites propres, nouvelles stations de TER, des pôles d'échanges multimodaux avec des parkings relais, des pistes cyclables... il s'agit de créer des morceaux de ville permettant de se passer le plus possible des voitures.

■ MODELE DE DEVELOPPEMENT DURABLE MEDITERRANEEN

Utiliser les spécificités méditerranéennes : 300 jours de soleil par an, 80 jours de mistral, des pluies concentrées... et la mer ! Se contenter de copier des modèles du Nord de l'Europe (Fribourg, Angleterre...) ne fonctionnerait probablement pas. Il faut créer un nouveau modèle du Sud, qui tienne compte de nos particularités, et qui nous permette de rayonner sur la Méditerranée. Par exemple, il faut « éco » concevoir les bâtiments : un peu comme redécouvrir les recettes de construction intelligente des anciens (exposition par rapport au soleil, ventilation naturelle, ombres et protections solaires extérieures, forte isolation des murs...) tout en utilisant les nouvelles technologies et procédés maintenant disponibles. Cette approche méditerranéenne est encore novatrice, et, surtout cela n'a jamais été fait à une telle échelle dans un milieu urbain méditerranéen.

■ ENERGIES RENOUVELABLES

Il s'agit également d'exploiter les formidables gisements d'énergies renouvelables à disposition des habitants : le soleil (panneaux photovoltaïques), le vent et surtout la mer. Une étude est faite sur la mise en place d'une « Boucle à eau de mer ». Une production de froid et de chaud, à partir de la géothermie de la mer.

■ Le site

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Accès

■ Plan d'accès



En voiture depuis :

Le réseau autoroutier permet d'atteindre aisément le centre ville de Marseille :

- **A55** dite autoroute du littoral en provenance de Nîmes pour arriver directement sur le Vieux-Port.
- **A7** dite autoroute Nord pour la gare SNCF et la gare routière (suivre la direction centre ville).
- **A50**, autoroute Est, en provenance de Nice et Toulon.

En avion :

L'Aéroport International Marseille-Provence se situe à une trentaine de kilomètres de Marseille.

Des autobus et des taxis relient en moins de 30 mn, l'aéroport au centre ville.

En train :

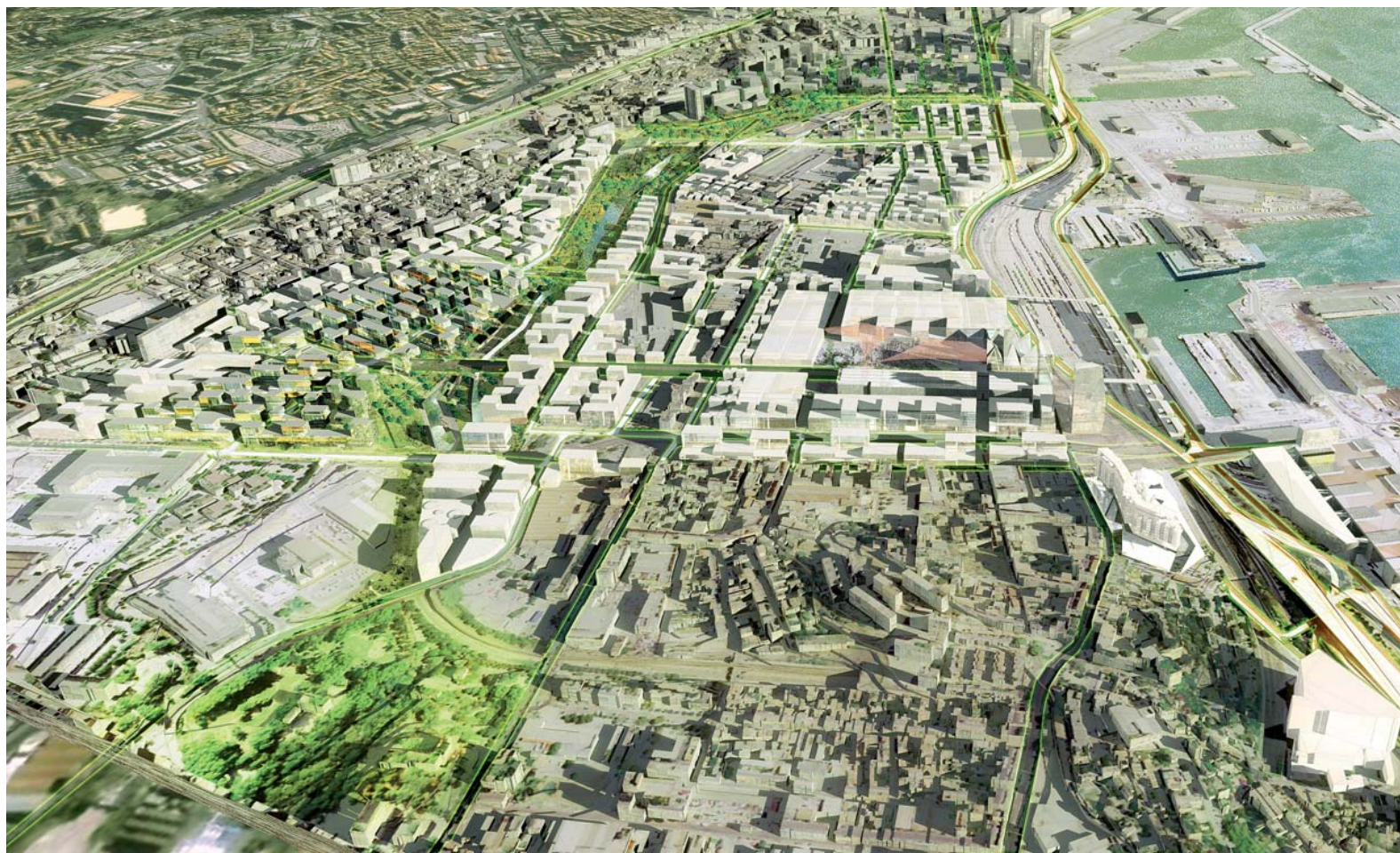
La ligne TGV Méditerranée relie Paris à Marseille en 3 heures, et Lyon à Marseille en 1h30.

La gare Saint-Charles permet également de joindre la Bretagne, Lille, Bruxelles, la Bourgogne et la Lorraine directement par TGV.



■ C. Euroméditerranée

ECOCITE MARSEILLE-EUROMEDITERRANEE



DOSSIER DE PRESSE

Signature du protocole financier, jeudi 30 juin 2011

SIGNATURE DE LA CONVENTION-CADRE DU PROTOCOLE FINANCIER D'EUROMEDITERRANEE 2 (EXTENSION)

Jeudi 30 juin 2011, dans les salons d'honneur de la préfecture de Région, en présence de Benoist Apparu, secrétaire d'état au logement les partenaires publics de l'opération ont signé la convention-cadre du protocole financier de l'extension d'Euroméditerranée (Euroméditerranée 2).

Hugues Parant, préfet des Bouches-du-Rhône, préfet de la région PACA, Jean Claude Gaudin, Maire de Marseille, Eugène Casselli, Président de la Communauté urbaine MPM, Michel Vauzelle président de la région PACA et Jean-Noël Guerini, Président du conseil général des Bouches-du-Rhône ont apposé leur signature sur cette convention-cadre qui engage l'ensemble des partenaires d'Euroméditerranée sur la poursuite du projet urbain entre 2011 et 2030 (État, Ville de Marseille, Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur et Conseil général des Bouches-du-Rhône).

Présent lors de cette signature, Guy Teissier, Président d'Euroméditerranée, s'est félicité « de la validation du protocole financier 2011-2020 par les partenaires institutionnels de l'opération », soulignant que « dès sa création, l'opération d'intérêt national Euroméditerranée a constitué une réponse aux enjeux du territoire, elle veut relever aujourd'hui le défi renouvelé de la métropole et de la nécessaire durabilité de ses actions de développement. »

Par décret du Premier Ministre le 22 décembre 2007, le périmètre de l'opération d'intérêt national a été étendu de 170 ha au nord, portant sa superficie totale à 480 ha, soit la plus importante opération de rénovation urbaine en Europe. Le 4 novembre 2009, suite au Grenelle de l'environnement, Euroméditerranée et Marseille ont été sélectionnées pour être une des 13 EcoCités de France.

Ce protocole financier fait suite à un concours international d'urbanisme lancé en 2008, remporté par l'équipe François Leclercq (mandataire), TER, Rémy Marciano, Jacques Sbriglio et SETEC en 2009.

L'objectif est de réaliser ou d'atteindre, dans le périmètre d'Euromed 2, à l'horizon 2030 :

- 14 000 logements supplémentaires, soit un total de 18 000 logements pour la totalité de l'OIN (Euromed 1 + 2)
- 30 000 habitants supplémentaires, soit un total de 40 000 nouveaux habitants la totalité de l'OIN (Euromed 1 + 2)
- 20 000 emplois supplémentaires, soit un total de 40 000 emplois nouveaux sur la totalité de l'OIN (Euromed 1 + 2)
- 500 000 m² de locaux de bureaux, soit un total de 1 000 000 m² de bureaux sur la totalité de l'OIN (Euromed 1 + 2)
- 160 000 m² d'équipements publics, soit un total de 260 000 m² d'équipements publics sur la totalité de l'OIN (Euromed 1 + 2)
- 14 ha d'espaces verts, soit un total de 34 ha d'espaces verts sur la totalité de l'OIN (Euromed 1 + 2)

Le montant global des investissements d'aménagement s'élève à un peu moins d'un milliard d'euros. Il sera financé par la vente des charges foncières (ventes de terrains et droits à construire) et par une subvention d'équilibre de 120 millions d'euros apportée par les partenaires publics selon la clé de répartition suivante :

État 33,3 %, Ville 21,4%, Région 15,1%, Département 15,1%, MPM 15,1%.

Parallèlement, les coûts prévisionnels des infrastructures primaires et des équipements structurants d'accompagnement (équipements publics, infrastructures,...) supportés par les différents partenaires en cohérence avec le projet d'aménagement global, ont été évalués et annexés au protocole, afin de disposer d'une visibilité maximum en termes de budgets d'investissement. La phase 2011-2020 s'élevant à un peu plus de 230 millions d'euros, elle comprend notamment le pôle multimodal Gèze (prolongement du métro 2, terminus métro, gare routière, parking relais, connexion avec le tram, à Arenç), ainsi que plusieurs ouvrages routiers (traitement de la passerelle A55, échangeur cap pinède), des ouvrages hydrauliques et les équipements scolaires. l'ensemble de ces investissements publics a vocation à engendrer près de 3 milliards d'investissements privés et la création de 20 000 emplois.

Contact Presse EUROMEDITERRANEE
Anthony Abihssira
aab@euromediterranee.fr
+334 911 44 537



EUROMÉDITERRANÉE ECOCITÉ



EUROMEDITERRANEE 2

Enjeux et objectifs

Après 10 années d'existence, l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée enregistre un incontestable succès. Elle a rempli sa triple mission de réaménagement urbain et de développement économique et social. 20 000 emplois ont été créés (dont 10 000 en solde net), plus de 6 000 logements construits ou réhabilités. Marseille est passée de la 28ème à la 23ème place dans le classement des métropoles européennes de la DATAR.

Ces bons résultats doivent encore être amplifiés pour permettre à Marseille, seconde ville de France, premier port de France, de jouer son rôle dans un espace méditerranéen où se dessinent de nouveaux enjeux

Euroméditerranée 2 est l'un des projets structurants qui va permettre à la métropole marseillaise d'entrer dans le cercle des grandes métropoles en 2020.

L'opération d'intérêt national « étendue », avec l'EcoCité construit le cœur de la métropole marseillaise. Son caractère exemplaire et sa dimension innovante renforce, par ailleurs, l'influence et le rayonnement de la cité phocéenne sur le bassin méditerranéen.

Le territoire (en bleu sur l'image)

Euromed 2 concerne un périmètre de 169 hectares délimité par Cap Pinède et Les Arnavaux au nord, le village du Canet à l'est et la tour CMA au sud. Initialement organisé autour du vallon naturel du ruisseau des Aygalades, ce territoire a connu de profondes transformations à partir du 19e siècle, liées notamment à son développement industriel.

Sa topographie est complexe et sa composition est devenue peu lisible. Omniprésentes, les infrastructures génèrent des fractures urbaines incompatibles avec un quartier de centre-ville. Peu habité (environ 3000 habitants), il est principalement constitué de grandes emprises logistiques comme les gares du Canet ou d'Arenc. On recense sur de territoire près de 500 entreprises et 5 000 emplois.

Une opération d'Intérêt National avec une gouvernance concertée et partagée

Réunis au sein d'un Conseil d'administration, l'Etat, la ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Région Provence Alpes Côte d'Azur et le Conseil Général des Bouches du Rhône ainsi que deux personnalités qualifiées du monde économique, fixent le programme d'investissement de l'Etablissement Public. Une réunion des administrateurs d'Etat ainsi qu'un comité de gouvernance des Elus coordonne les décisions concernant les stratégies et les projets en amont des décisions du Conseil.

Les Financements Publics

La participation de chaque partenaire au bilan d'aménagement ainsi que sur les investissements hors bilan est définie dans un protocole.

Euromed 1

Trois Protocoles financiers ont été signés entre l'Etat et les collectivités : 1995-2001, 2001-2006 et 2006-2012. Pour une dotation globale de 531 millions d'euros sur Euromed 1.

Euromed 2

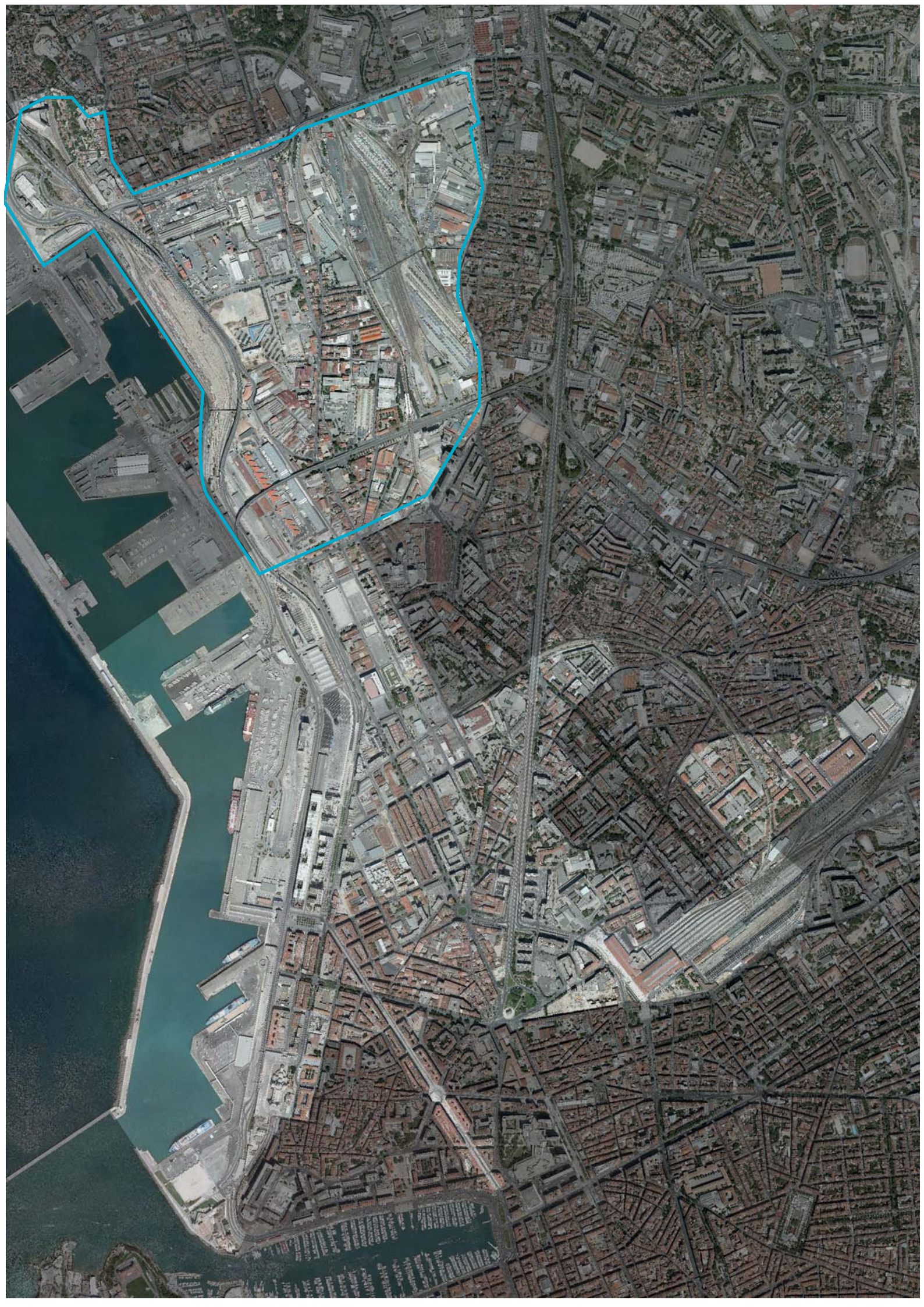
Une nouvelle convention cadre portant sur le financement d'Euromed sur la période 2012-2030, a été signée le 30 juin 2011 par les partenaires pour un montant global d'investissements d'un peu moins d'un milliard d'euros.

Il sera financé par la vente des charges foncières (ventes de terrains et droits à construire) et par une subvention d'équilibre de 120 millions d'euros apportée par les partenaires publics selon la clé de répartition suivante :

Etat 33,3 %, Ville 21,4 %, Région 15,1 %, Département 15,1 %, MPM 15,1 %.

Afin d'accélérer la mutation du territoire de l'extension, Euroméditerranée a également sollicité, en juin 2010, des financements complémentaires de l'Etat au titre d'« Investissements d'avenir, Ville de demain » (grand emprunt) pour les 5 projets structurants du dossier Ecocité (îlot démonstrateur, boucle de thalasso-thermie, Parc des Aygalades, Pole multimodal Gèze, plateforme de dépollution).





UNE AMBITION FORTE POUR MARSEILLE

Euromed 2 s'inscrit dans la continuité d'Euromed 1 : conforter l'aire marseillaise dans son rôle de grande métropole d'Europe et de Méditerranée.

Pour Euroméditerranée 2, il s'agit concrètement de créer une nouvelle portion de ville à Marseille (sur le site de l'extension,) pouvant accueillir 30 000 nouveaux habitants (14 000 logements), créant 20 000 emplois, 500 000m² de bureaux, 200 000m² de services et commerces, avec des écoles, collèges, lycées, équipements sociaux,... et des équipements métropolitains.

Pour construire cette nouvelle portion de ville et proposer au plus grand nombre des services et une qualité de vie élevée tout en préservant les ressources naturelles l'EcoCité permet d'éviter de rogner sur les espaces naturels existants tout en créant de nouveaux et en bâtissant sur des espaces encore en friches, proches du centre ville et déjà desservis par des infrastructures (cf image aérienne).

Euromed 2 contribuera de manière significative à la dynamique métropolitaine en assurant un effet de levier sur les objectifs de croissance du Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale (20% des objectifs du SCOT). Il s'agit de « penser la ville qui déterminera l'avenir d'une cité millénaire et construire, à l'instar des grandes agglomérations européennes, son cœur de métropole »

Outre son rôle de locomotive métropolitaine, elle consiste à inventer un modèle de développement durable méditerranéen, par l'expérimentation et le développement de solutions innovantes qui tiennent pleinement compte de nos spécificités méditerranéennes (300 jours de soleil par an, 80 jours de mistral, des pluies concentrées... et la présence de la mer).

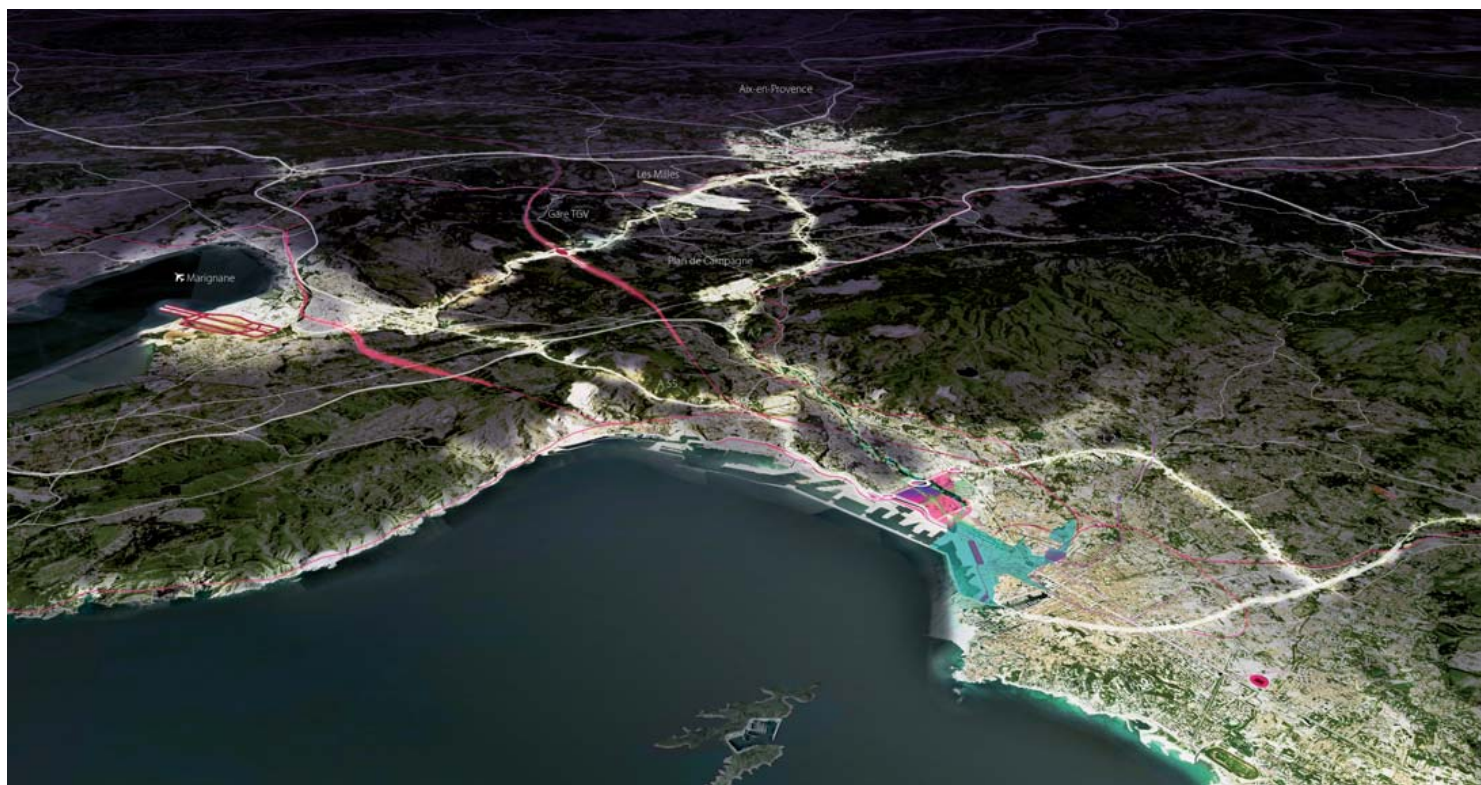
Un nouveau modèle diffusable, dans un premier temps, à l'échelle de la métropole marseillaise et, dans un second temps, dans les pays du pourtour méditerranéen s'invente avec l'EcoCité de Marseille-Euroméditerranée.

La poursuite du développement économique reste un objectif majeur d'Euroméditerranée 2 avec pour objectif la création de 20 000 emplois. Cet objectif devrait être assuré en pérennisant les résultats acquis dans euromed1 (économie de la connaissance – emplois métropolitains supérieurs – TIC – formation – Tourisme), mais aussi en favorisant l'émergence de filières nouvelles comme l'économie verte ou les services à la personne sans oublier les nouvelles dynamiques du Grand Port Maritime.

Enfin, l'éco cité sera aussi numérique, car elle offrira à tous un accès facile aux nouvelles technologies de l'information et de la communication ainsi que des perspectives de formation en cohérence avec les besoins des populations et entreprises.

Au-delà des objectifs économiques et de rayonnement, l'importance primordiale des objectifs sociaux est réaffirmée : l'opération a pour mission de revitaliser tout un secteur du centre-ville avec le souci de favoriser la mixité sociale, au moyen des politiques de logement et d'accès à l'emploi et aux équipements publics.

La dynamique engagée par l'EcoCité devra également permettre d'accélérer la mutation des quartiers nord de Marseille.



Euromed 2, objectifs à 2030 :

- + 14 000 logements
- + 30 000 habitants
- + 20 000 emplois
- + 500 000 m² de bureaux
- + 160 000 m² d'équipements publics
- + 14 ha d'espaces verts

Euromed 1, objectifs à 2015 :

- + 4 000 logements
- + 10 000 habitants
- + 20 000 emplois
- + 500 000 m² de bureaux
- + 200 000 m² d'équipements publics
- + 20 ha d'espaces publics et verts

L'ECOCITE MEDITERRANEENNE DE MARSEILLE

Initiée en octobre 2008 dans le cadre du Plan Ville durable, la démarche ÉcoCité visait à identifier les grandes agglomérations qui initieraient, en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, une démarche résolument novatrice en matière de renouvellement urbain durable. En accompagnant les projets les plus aptes à constituer des emblèmes de la Ville durable, l'État souhaitait accélérer la transformation globale des grandes agglomérations pour une meilleure prise en compte des problématiques de développement durable et économique.

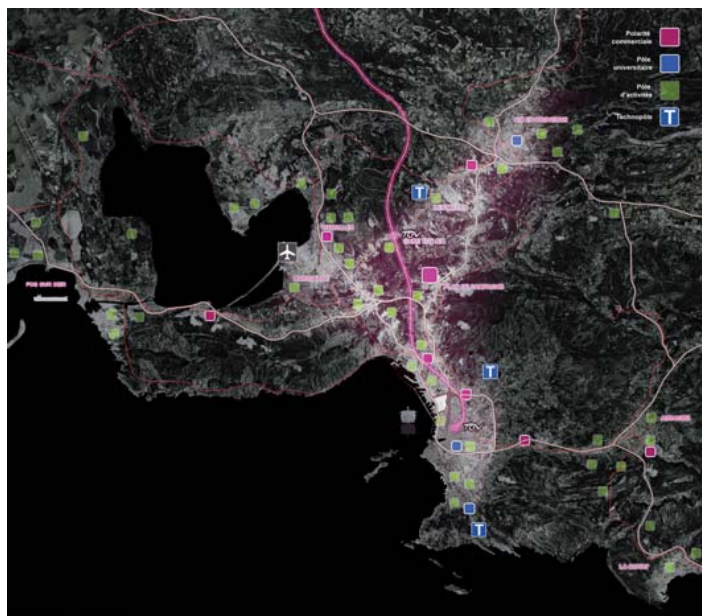
Cette démarche intervenait alors qu'Euroméditerranée lançait sa consultation internationale d'urbanisme visant à l'établissement d'un plan guide d'aménagement pour Euromed 2. Le plan guide définit les axes structurants du projet urbain tout en apportant la souplesse nécessaire aux ajustements programmatiques dans le temps.

Le projet lauréat de l'équipe François Leclercq/Rémy Marciano/ Jacques Sbriglio/TER/SETEC a été retenu et c'est sur cette base que le dossier Euromed 2 a été présenté et labélisé ÉcoCité en novembre 2009. (cf. annexe)

UNE AMBITION PARTAGÉE, LE PLAN GUIDE S'INSCRIT DANS LE SCOT ET LE PLU

Euroméditerranée, cœur de la mutation urbaine autant que son instrument, est au centre des ambitions du Schéma de Cohérence Territoriale en réalisant 20 % de ses objectifs.

- Créer 20 000 nouveaux emplois (SCOT 80 000)
- Construire 14 000 nouveaux logements (SCOT 80 000)
- Accueillir 30 000 nouveaux habitants (SCOT et PLH 80 – 100 000)
- Rapprocher les quartiers d'habitat social du centre-ville (SCOT, PDU)
- Inscrire le développement durable et la qualité de vie au cœur de la démarche



Développer un nouveau modèle d'aménagement méditerranéen « Low cost et easy Tech »

L'ÉcoCité est conçue comme un laboratoire de recherche appliquée à très grande échelle pour bâtir le Marseille de demain.

Elle a pour objectif d'expérimenter la notion de ville durable adaptée aux spécificités méditerranéennes sur les plans climatique, géographique, culturel et d'usages à l'aune des changements climatiques.

Elle propose en outre, dans un environnement économique et social complexe et aux équilibres encore fragiles une offre urbaine préservant l'environnement et les ressources naturelles, la santé et favorisant la qualité, le confort d'usage pour tous et à un coût acceptable : « low cost/easy tech ».

Stratégie foncière et mise en valeur des espaces

- S'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain, « construire la ville sur la ville » en préservant les espaces
- naturels
- Valoriser les vues, la géographie, la nature
- Optimiser les coutures urbaines entre le centre-ville et les quartiers nord

Environnement et ressources

- Utiliser les ressources naturelles (soleil, mer, vent) pour économiser et produire de l'énergie
- Réduire l'émission de chaleur due à l'activité urbaine (îlot de chaleur) par de généreuses plantations (parc)
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre grâce à l'éco-conception des bâtiments et la mise en place d'une offre de transports alternatifs peu polluants (Transports collectifs, vélos, voitures électriques en libre service, etc..)
- Prévenir les risques naturels, notamment la gestion des crues

Connexions et mobilités

- Réduire le déséquilibre nord/ sud du réseau de transports collectifs
- Déployer des réseaux numériques 4G

- Proposer des espaces publics propices aux modes doux

Cohésion sociale, qualité de vie et attractivité du territoire

- Développer la mixité : sociale – fonctionnelle – intergénérationnelle
- Proposer une offre de logements pour tous
- Poursuivre le développement économique
- Proposer une offre de services/équipements publics de proximité
- Développer de vastes espaces verts grâce à un parc de 14 ha doté d'équipements sportifs et de loisirs.

CINQ PROJETS STRUCTURANTS POUR L'ECOCITE

Un quartier de 30 000 habitants, avec 14 000 logements, 700 000 m² de commerces et bureaux, des transports doux, de l'énergie renouvelable et une consommation d'électricité en diminution de 75 %.

Le 16 juin 2010, Euroméditerranée a en effet présenté devant un jury de spécialistes son projet exemplaire d'Écocité, l'une des treize EcoCités labellisées par l'État.

Cinq projets phares ont été particulièrement étudiés dans le cadre de l'ÉcoCité et sollicitent des financements au titre de « investissements d'avenir, ville de demain » (grand emprunt)

1 - « L'îlot démonstrateur ».

Un « quartier- témoin » : qui permet, à une échelle intermédiaire (emprise foncière de 2,4 ha) d'engager une démarche expérimentale et innovante d'élaboration d'un modèle d'habitat méditerranéen durable reproductible.

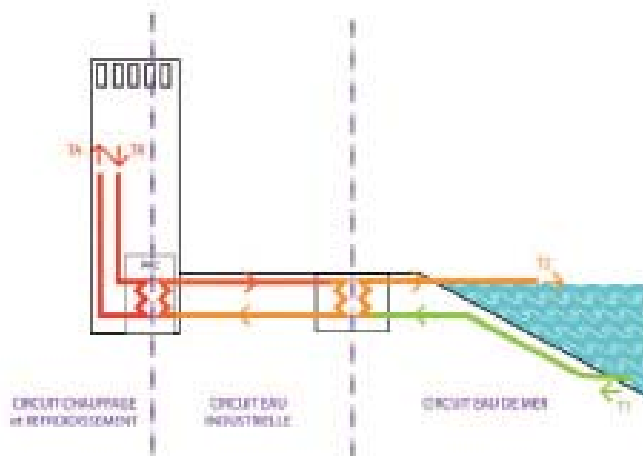
Cet « îlot modèle » sera mixte puisqu'il comportera 400 logements, 20 000 m² de bureaux et des équipements publics (école, crèche...). Dès sa conception, habitants et usagers seront associés et participeront au développement du projet.

Véritable concentré de technologies (vertes notamment) grâce à un partenariat noué avec les entreprises les pôles de compétitivité et un PRIDES* : bâtiments à énergie positive, recyclage des eaux, gestion exemplaire des déchets...

*EDF collectivités, Pole SCS, CAP énergies, Bâtiments durables méditerranéens, Viva Coeur

2 - La « boucle de thalassothermie ».

Ce projet doit permettre de développer un réseau de production de froid et de chaud à l'échelle de la façade maritime nord. Ce procédé industriel, d'origine 100% renouvelable, permettrait de fabriquer du chaud en hiver et du froid en été, afin de chauffer ou rafraîchir des quartiers entiers d'Euroméditerranée 2. Ce système novateur de thalassothermie. Appelé « boucle à eau de mer », existe déjà à Monaco notamment et devrait bientôt l'être à la Seyne-sur-Mer (83). Basé sur la même technologie, le projet d'Euroméditerranée utilisera le procédé à grande échelle. Ce sera en effet la première fois qu'il bénéficiera à un quartier tout entier. Circulant de la mer à la ville, la boucle fournit des températures adaptées à la saison dans tous les bâtiments du périmètre, grâce à un réseau de pompes à chaleur. L'objectif : réduire la facture énergétique (qu'elle soit liée au chauffage ou à la climatisation) de 75 %. Cette démarche largement reproductible sur les 2 rives de la Méditerranée ouvre une réflexion plus globale sur l'apport du milieu marin dans la production d'énergie et Euroméditerranée s'associe dans cette réflexion au pôle de compétitivité mer et aux écoles d'ingénieurs.



3 - Le parc des Aygalades

Les 14 hectares de ce nouveau parc urbain prévu le long du ruisseau des Aygalades laisseront de nouveau apparaître ce cours d'eau, jusqu'alors enterré. Il offrira un poumon vert ponctué de nouveaux équipements (sportifs notamment), permettant ainsi de rééquilibrer l'offre entre le sud et le nord de la ville.

Mais au-delà le parc de l'Écocité d'Euroméditerranée s'attribue de nouvelles fonctionnalités pour le moins inattendues. Pensé de manière à contenir naturellement les eaux de ruissellement et les crues exceptionnelles que connaît parfois la cité phocéenne il fera office de gigantesque « bassin de rétention ». La présence du cours d'eau permettra sans avoir recours à un arrosage artificiel d'irriguer la totalité des plantations du parc après un traitement dépollution par un procédé phytosanitaire. Enfin ces mêmes plantations participeront à la réduction des émissions de chaleur (îlot de chaleur) dues à l'activité urbaine. (1ères études en cours avec le CNRS et Météofrance)

4/ Le pôle multimodal urbain capitaine Gèze et le réseau de transports collectifs

En plus du prolongement de la ligne 2 du métro après Bougainville, la station Capitaine Gèze offrira un pôle multimodal, c'est-à-dire qu'elle accueillera dans un même espace le métro, le tramway, les bus, un parking relais et des services de proximité... améliorant ainsi l'accès au centre-ville depuis les quartiers nord et est.

Une Éco-cité ne doit en effet pas être isolée ou accessible seulement en voiture mais, au contraire, intégrée dans un réseau de transports doux, afin de limiter les déplacements individuels et réduire ainsi les émissions de gaz à effet de serre et la pollution.

5/ La plateforme mutualisée de dépollution des terres

Pendant les travaux, une zone de dépollution traitera sur place les terres du chantier avant réutilisation sur site, pour éviter l'engorgement des décharges et les allers-retours incessants des camions polluants et perturbant la vie du quartier. Cette plateforme permet de développer, d'une part, une filière économique pourvoyeuse d'emplois de proximité mais aussi de créer un retour d'expérience reproductible à l'échelle de la métropole, d'autre part.





Plan d'eau de nappe

Prairie

La pinède urbaine

Pelouse

Ruisseau des Aygalades

Prairie

Bosquet frais

La pinède urbaine

Terrain d'entraînement

Tribunes

Pelouse

Plan d'eau

Le parvis du parc

Pelouse

Prairie

Pelouse

Accès du parc 0 25 50 100m

LA 1^{ère} PHASE OPERATIONNELLE

Un premier secteur opérationnel a été défini (en rouge sur le plan) en fonction de ses potentialités, (qualités du site face à la mer et mutabilité de ses emprises foncières) pour engager à court terme la transformation du périmètre. Ce secteur initial a été identifié comme première phase du protocole financier et permettra de répondre aux besoins de développement tant urbain que métropolitain pour les 10 prochaines années.

Cette 1^{ère} phase vise la continuation du périmètre d'Euromed 1 vers le nord et la création d'une première tranche du parc, à Bougainville ; cet aménagement est particulièrement structurant pour la valorisation des opérations des Docks Libres (800 logements) et du nord de la Cité de la Méditerranée ; l'aménagement des espaces autour du pôle d'échange à créer à l'occasion du prolongement du métro à Gèze ; la création d'un grand quartier résidentiel de 2 000/2500 logements, commerces et équipements, bien visible et structuré, autour

du pôle de Gèze, la rue de Lyon et les disponibilités foncières entre rue de Lyon et chemin de la Madrague; la mise en valeur des mêmes terrains pour lancer dès la première phase un grand espace public et accompagner la rénovation du marché aux Puces, et dans le village des Crottes, l'aménagement de la place de l'église St-Jean de Jérusalem accompagnant et un programme de rénovation urbaine.

EN QUELQUES CHIFFRES...

Superficie de 70ha
Shon totale : 778 500 m²
Population : 11 000 habitants nouveaux
Logements : 5 200 créés 500 réhabilités
Emploi : 6 500 emplois créés



UNE ECOCITE PARTICIPATIVE

Placer les habitants et les marseillais au cœur du projet d'EcoCité

Le projet d'EcoCité, dans le cadre de l'extension du périmètre, va bouleverser le site existant pour laisser place à un nouvel espace de ville moderne, producteur de nouvelles formes de vie économique et sociale, porteur d'avenir et de sens pour tous. Associer les habitants et, particulièrement, les populations résidentes, s'impose comme une évidence car ce projet leur est, avant tout, dédié. Il apparaît donc indispensable de bâtir une stratégie d'actions de concertation et de proximité raisonnée pour prendre en compte l'ensemble des attentes : chacun peut devenir un acteur du changement. Pour construire, ensemble, le projet que nous souhaitons, nous devons, dès à présent, intégrer cette dimension et en tenir compte dans nos réflexions et notre démarche.

Etablir une relation mutuelle partagée

Les acteurs relais sur lesquels s'appuiera l'EPAEM constitueront le maillon stratégique d'une relation partagée où l'EPAEM pourra tantôt solliciter ses relais, tantôt être sollicité par eux. Depuis 2009, des rencontres en face à face avec une série d'acteurs relais dans des domaines divers ont déjà eu lieu.

Elles ont pour objectifs de :

- présenter les équipes et le projet d'extension afin d'expliquer la dimension et l'ambition de ce dernier
- recueillir auprès des acteurs rencontrés des éléments d'information et de ressenti sur l'état des lieux du site, afin d'acquérir une connaissance plus vivante, documentée et fine du site
- comprendre les positionnements de chacun

Programme d'actions 2011-12

Actions qui dépassent le cadre de la concertation légale :

- présentation du projet Leclercq aux acteurs locaux
- séances dédiées des Ateliers de Découverte Urbaine avec des groupes d'habitants
- séances de travail entre les relais associatifs et le maître d'œuvre du plan-guide
- dialogue avec les acteurs économiques du périmètre autour de groupes de travail thématiques démarrés en 2010



PRESENTATION DU PROJET DE L'EQUIPE FRANÇOIS LECLERCQ/ REMY MARCIANO/ JACQUES SBRIGLIO/TER/SETEC

Euroméditerranée côté cour des grands, c'est le projet qui rapproche Marseille du Top 20 des métropoles européennes. Euroméditerranée côté cœur de ville, c'est l'opération qui change la vie au rythme des constructions et des rénovations, des logements et des emplois créés, des nouveaux commerces et espaces verts, des grands équipements culturels... Pour faire entrer Marseille dans le Top 20, poursuivre et amplifier une dynamique profitable à tous les Marseillais, l'extension d'Euroméditerranée est annoncée. Après deux ans de préparatifs, on en sait plus désormais sur ce qui va se passer d'ici à 2020 entre Cap Pinède, les Arnavaux, le village du Canet et la nouvelle tour CM A-CGM, soit 169 hectares dans le prolongement du périmètre actuel.

À l'issue d'un concours d'urbanisme international débuté en juillet 2008, un jury d'élus, de techniciens et de professionnels, présidé par Guy Tessier, a désigné le 12 novembre le lauréat appelé à élaborer et mettre en œuvre le programme d'aménagement urbain et durable (PAUD) de l'extension d'Euroméditerranée. En clair, la feuille de route de l'opération, le projet d'ensemble qui va guider la réalisation de tous les aménagements sur le périmètre. L'équipe choisie* est dirigée par François Leclercq / TER, associé à Rémy Marciano / Jacques Sbriglio et au Groupe Setec.

Elle s'engage pour neuf années aux côtés d'Euroméditerranée dans une vaste maîtrise d'œuvre urbaine incluant la conception du PAUD d'ici à 2010, les études d'intégration urbaine en 2011-2012, la concertation et la communication sur le projet en parallèle, et le pilotage des chantiers dans la première Zone d'aménagement concertée (ZAC) du périmètre, à l'horizon 2013.

Le projet retenu à l'issue du concours n'est pas gravé dans le marbre : il s'agit plutôt d'une esquisse très détaillée d'un pan entier du Marseille futur, conforme au cahier des charges défini aujourd'hui par les partenaires d'Euroméditerranée, mais susceptible d'évoluer demain au contact des projets d'habitat, d'équipements, de transports et de développement

économique que ces mêmes partenaires programment sur le périmètre. Tout cela, au fond, pour résoudre une des grandes questions qu'Euroméditerranée traite depuis 15 ans : comment créer de la qualité de vie au bénéfice des Marseillais en reconstruisant la ville sur la ville ? Les principes d'aménagement retenus pour l'extension apportent de nouvelles réponses. Et même à l'état de canevas, elles annoncent de grands changements...

1 Le cœur de la métropole marseillaise

Si l'on regarde sur une carte le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée, que voit-on ?

Une zone stratégique, à la croisée des grands axes vers Aix-en-Provence, Marignane et l'aéroport, Aubagne... C'est là aussi que le ruisseau des Aygalades, dévalant depuis les massifs de l'Étoile et de la Nerthe, vient se jeter dans la Méditerranée. Cette confluence est l'une des clés du projet urbain retenu pour Euroméditerranée 2. Ce n'est pas seulement un nouveau quartier de ville qui va être aménagé : c'est aussi un nouveau centre de l'agglomération, avec des équipements majeurs et une façade littorale très attractive.

2 Un grand parc nature au fil de l'eau

Le projet d'aménagement propose de faire resurgir le ruisseau des Aygalades des entrailles de Marseille pour en faire le fil conducteur d'un parc urbain de 14 hectares tout en longueur. Dans la continuité du parc François Billoux, le nouveau parc des Aygalades débute au niveau du boulevard du Capitaine Gèze et se prolonge jusqu'à la mer par la création d'un cours très arboré sur la rue d'Anthoine. Vaste espace de nature, de promenades au bord de l'eau, d'activités ludiques et sportives, ce parc doit devenir le lien végétal entre Euroméditerranée 2 et les quartiers adjacents (le Canet, les Crottes...), tout en jouant le rôle de bassin de rétention capable de maîtriser la montée du ruisseau lors des épisodes de pluies torrentielles.



3 Une promenade en travelling « sur » l'A55

Que faire de l'A55 ? Cette question était posée à tous les candidats au concours d'urbanisme. La proposition du projet lauréat ne manque pas d'audace : enfouir l'autoroute du littoral dans un sarcophage ! Entre la tour CMA-CGM et l'échangeur du Cap Pinède, la passerelle disparaît, remplacée par une voie rapide semi enterrée dans le talus surplombant le triage d'Arenc « avec vue mer ». Au-dessus, le projet prévoit l'aménagement d'une corniche littorale piétonne en prolongement de la rue de Paris, soit la possibilité d'une promenade d'environ 1 km, à 15 m au-dessus des voies ferrées et du port, avec la mer en panorama... Et sans la voiture !

4 La plus grande place de Marseille

La nouvelle corniche dessine avec la rue de Lyon, le boulevard du Capitaine Gèze et la rue André Allar, un périmètre qui pourrait devenir le centre d'Euroméditerranée 2. Le projet suggère de programmer ici un choix de plusieurs grandes réalisations à l'échelle de l'agglomération : palais des événements, marché des cinq continents, grand hôtel, ou encore une place publique aux dimensions inédites à Marseille, de l'ordre de 2 hectares... Les urbanistes ont déjà trouvé le petit nom de cette grande idée : l'îlot XXL.

5 La proximité au centre d'une nouvelle qualité de vie

Et puis, bien sûr, on va se loger, se déplacer, travailler, se détendre, faire ses courses, se cultiver et se divertir, en un mot, vivre dans ce périmètre. Le nombre d'habitants et d'emplois sera multiplié par dix en dix ans. Créer une telle attractivité implique une profonde transformation des quartiers compris dans le périmètre (Arenc, Les Crottes, le Canet...) en préservant cependant les qualités villageoises du bâti existant et l'architecture industrielle typique. Conçu pour poser les bases d'un modèle de développement durable méditerranéen, le projet d'aménagement combine réhabilitations et constructions de nombreux logements à hautes performances environnementales, implantations de commerces, d'équipements de proximité (écoles, crèches, locaux associatifs, sports...) et de nouvelles capacités d'accueil d'activités économiques à haute valeur ajoutée, intégration des transports publics (métro, tramway, TER...) et des modes doux de déplacements (piétons, vélos...), création de voies de quartiers et de

traverses arborées pour une circulation apaisée... Le tout en pleine continuité avec les quartiers environnants (Bellevue, la Cabucelle...) qui bénéficieront de la dynamique de l'extension. Marqués par leur passé industriel (180 sites recensés) et contraints par des installations logistiques importantes, les quartiers d'Euroméditerranée 2 vont reprendre vie et respirer...

À l'image de ces rues du Canet dont l'horizon, aujourd'hui barré d'entrepôts, pourrait demain s'ouvrir sur un parc baigné de verdure.



EPA EUROMEDITERRANEE

Les Docks - 10, place de la joliette

Atrium 10.2

BP 52 620

13567 Marseille cedex 02

Tel : 0491114500

Fax: 0491144501

François Jalinot - Directeur Général

Marie Claude Paoli - Directrice de la communication

juin 2011

Contact Presse EUROMEDITERRANEE

Anthony Abihssira

aab@euromediterranee.fr

+334 911 44 537

www.euromediterranee.fr





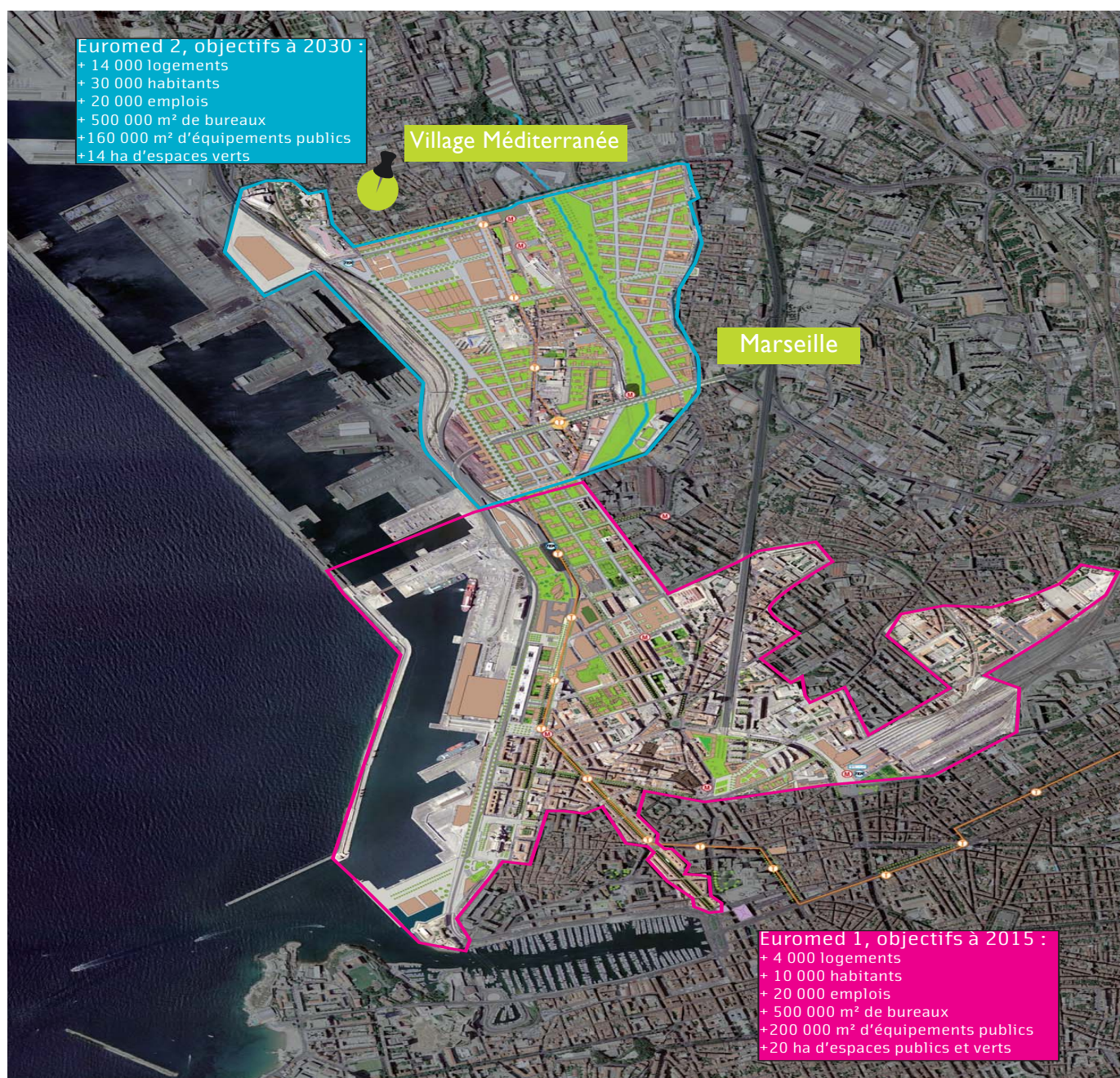
■ D. La Résidence

■ La résidence

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Vue aérienne

■ Vue aérienne



■ La résidence

- Village Méditerranée
- Marseille

Plan de masse

■ Plan de **masse**



■ La résidence

- Village Méditerranée
- Marseille

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ La résidence

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Situation

■ La situation

- C'est dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, sur la place Tarquin, que « Village Méditerranée » est situé.
- Quartier urbain, résolument résidentiel et commerçant, accolé à Euroméditerranée 2, ce quartier s'inscrit dans un plan global de réaménagement.
- Plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe avec 1 000 000 m² de bureaux, la création de plus de 40 000 emplois, 260 000 m² d'équipements publics, le développement des moyens de transports (extension métro, autoroute, bus...) et 34 hectares d'espaces verts, le quartier
- Euromed constitue « une nouvelle ville dans la ville », avec pour ambition de placer Marseille au niveau des plus grandes métropoles européennes.
- A proximité des commerces et des écoles, la résidence est facilement accessible par les grands axes (A55 et A7) et ses infrastructures de transport permettent de rejoindre facilement le centre-ville de Marseille en quelques minutes.



- + Accolée à Euroméditerranée 2**
- + Au cœur d'un nouveau bassin d'emploi : création de 1 000 000 m² de bureaux et de plus de 40 000 emplois**
- + Une nouvelle « ville dans la ville »**
- + Un quartier urbain, résidentiel et commerçant en pleine mutation**
- + Une place calme et agréable**
- + Lignes de bus et station de métro Bougainville à proximité**
- + Proximité des commerces, des établissements scolaires et des crèches**

■ La résidence

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Présentation

■ Village Méditerranée

■ Présentation

« Village Méditerranée » est un ensemble immobilier proposant des appartements allant du T1 au T4, répartis sur plusieurs bâtiments. Les 7 étages s'élèvent sur 2 niveaux de sous-sols à usage de parkings.

■ Avec une architecture contemporaine et élégante, cette résidence s'intègre parfaitement à son environnement. La plupart des appartements sont dotés de balcons ou de terrasses, afin d'augmenter le confort et le bien-être des habitants.

■ Les matériaux employés, alliés aux solutions techniques utilisées, permettent de concilier confort acoustique et thermique, qualité des équipements et maîtrise des charges. Conforme aux normes BBC, vous trouverez un complexe de panneaux solaires thermiques installés sur la toiture terrasse, couplé à une chaudière collective gaz permettant la production d'eau chaude sanitaire.

■ Chaque logement a été conçu dans une volonté d'espace et de luminosité, où le confort se conjugue au pratique, ce qui se traduit par de nombreux rangements et équipements tels que des cuisines aménagées et équipées.

- + **Des prix de vente compétitifs à partir de 95 000 €**
- + **Conforme aux normes BBC : gage d'un investissement de qualité et de charges maîtrisées**
- + **Chaudière gaz et panneaux solaires**
- + **Nombreux rangements, cuisines aménagées**
- + **Une large typologie d'appartements**
- + **Destination mixte : accession/location**



■ E. Gestion

- Village Méditerranée
- Marseille

FONCIA

- Le groupe FONCIA



- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA, au sein du Groupe BPCE, le deuxième acteur bancaire en France, dispose d'un réseau de plus de 600 agences animé par près de 7000 collaborateurs.
- Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurance, diagnostics techniques...
- FONCIA a enrichi progressivement son offre avec le conseil en immobilier d'entreprise, la gestion de SCPI, l'expertise locative de programmes neufs et la commercialisation d'immeubles en blocs ou par lots. FONCIA est désormais présent dans les principaux domaines de l'immobilier, avec une même volonté : être proche de ses clients et allier transparence, compétence, innovation et qualité de service.

■ Village Méditerranée ■ Marseille

Garanties locatives

■ Les garanties locatives

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Coût
Loyers impayés	Durée illimitée	SANS	2% HT des encaissements
Détériorations immobilières	sans plafond	une vétusté est calculée entre 7 et 10 ans	
Protection juridique		SANS	
Vacance locative	Maximum 36 mois de loyers sur une période de 9 années consécutives	30 jours calendaires après la date de fin du préavis légal de 3 mois 60 jours calendaires après la date de fin du préavis légal de 1 mois	1,80% HT des encaissements
Carence locative		3 mois après la remise des clés *	

* En cas de remise des clefs entre le 1^{er} novembre et le 31 mars, la garantie prend effet après une franchise de 3 mois, soit au 1^{er} juillet.

MANDAT GARANTIE TOTALE = Gestion locative + Garantie de loyers Impayés + Garantie d'occupation (9,8 % HT)

