



DOSSIER DE PRESSE

« Les Fabriques », un nouveau quartier issu d'une démarche partenariale innovante

Novembre 2017

« Les Fabriques », un nouveau quartier issu d'une démarche partenariale innovante

L'EPA Euroméditerranée a mis en place une démarche partenariale avec le groupement Linkcity & UrbanEra® afin d'initier la conception et la réalisation de cet écoquartier. Ce modèle de production d'un projet urbain novateur et efficient entre un établissement public d'aménagement et un opérateur privé répond aux enjeux stratégiques de développement de ce territoire.

En 2015 Linkcity et UrbanEra® ont été désignés lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt pour mener à bien la transformation de l'ilot de 14 hectares en un nouveau quartier à vocation résidentielle et également économique, tertiaire, commerciale.

Les Fabriques participent à 2 objectifs pour lesquels nous œuvrons sans relâche : développer l'emploi et créer des liens entre les quartiers Nord et le centre-ville historique. Au-delà, je crois fermement que ces espaces aujourd'hui délaissés seront demain, témoins de la modernité marseillaise, au cœur d'une métropole accessible et connectée.

Laure-Agnès Caradec - Présidente de l'EPA Euroméditerranée

RAPPEL CHRONOLOGIE

Juin 2015	Lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt par Euroméditerranée
Novembre 2015	Groupement Linkcity et UrbanEra® lauréat
Mars 2016	Signature de la convention d'objectif
Mars 2017	Remise du dossier d'études complet
2018	Proposition des premiers terrains au Groupement

Pendant un an et demi, une équipe de 7 personnes réunies au sein d'une société ad hoc dédiée a développé le projet, accompagnée de l'agence d'urbanisme Kern et Associés et du bureau d'études de développement durable Indigo.

« Faire la ville, c'est un beau défi . Donner de la vie à la ville, c'est une ambition plus belle encore . »

Hugues Parant - Directeur général de l'EPA Euroméditerranée

LES FABRIQUES EN QUELQUES CHIFFRES

LOGEMENTS	170 00 m²
TERTIAIRE	44 000 m²
COMMERCES / ACTIVITES	24 000 m²
EQUIPEMENTS PUBLICS	10 000 m²

En phase travaux, le futur quartier des Fabriques sera porteur de **800** emplois

POUR MÉMOIRE

EUROMÉDITERRANÉE

Euroméditerranée est une opération d'aménagement et de développement économique qui a pour ambition de placer Marseille au niveau des plus grandes métropoles européennes.

Plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud, Euroméditerranée réhabilite un périmètre de 480 hectares au cœur de la métropole marseillaise, entre le port de commerce, le Vieux-Port et la gare TGV.

- Née d'une initiative de l'Etat et des collectivités territoriales en 1995, elle est dotée d'un statut d'opération d'intérêt national.
- Créateur de développement économique, social et culturel, Euroméditerranée est un accélérateur de l'attractivité et du rayonnement de la métropole marseillaise.
- + de 1 000 000 m² de bureaux et activités, + de 200 000 m² de commerces et autant d'équipements publics.
- 18 000 logements neufs, 7 000 logements réhabilités, + de 40 hectares d'espaces verts et publics
- Investissements : + 7 milliards €

LINKCITY

Linkcity regroupe les filiales de développement immobilier de Bouygues Construction. Depuis bientôt 30 ans, Linkcity réalise des projets immobiliers de toute nature pour le compte d'utilisateurs ou d'investisseurs publics et privés.

Linkcity développe pour ses clients une gamme étendue de savoir-faire et s'est engagée depuis une quinzaine d'années dans la réalisation de projets d'aménagement et dans le montage d'opérations complexes.

URBANERA®

Avec la démarche UrbanEra®, Bouygues Immobilier s'engage aux côtés des collectivités locales dans la création et la gestion à long terme d'écoquartiers durable. En effet pour être durable et désirable, la ville doit toujours se réinventer. Lieu de rencontres et de partages, elle doit répondre à l'évolution des usages de ses habitants, favoriser les mixités et le vivre ensemble.

UrbanEra® est l'opérateur urbain de Bouygues Immobilier.

Via la signature de traités de concession avec les collectivités ou dans le cadre de projets d'aménagement privés, Linkcity et UrbanEra® réalisent des quartiers durables, hautement qualitatifs.

Les Fabriques, un écoquartier méditerranéen au cœur d'Euroméditerranée 2

LES FABRIQUES, UN NOM SIGNIFICATIF



La présence encore visible dans son environnement immédiat d'anciennes fabriques artisanales (huilerie, savonnerie), de petites industries en activité dans le quartier et du marché aux puces de Marseille façonne l'identité du quartier.

Le nom du projet « Les Fabriques » traduit la volonté de conforter l'identité et l'attractivité du quartier autour des valeurs de recyclage, de frugalité et de proximité qui font sa réputation. Il incarne le choix de concevoir un quartier en lien avec le patrimoine existant, ancré dans les nouveaux modes de vie, attentif aux tendances de demain, soucieux du confort des futurs usagers et empreint de qualités environnementales.

LES FABRIQUES, PORTE D'ENTRÉE PANORAMIQUE



Promontoire dominant le port de Marseille et la Méditerranée, le site bénéficie d'une visibilité remarquable. Connecté aux axes de liaison A7/A55, le quartier des Fabriques est **la porte d'entrée nord du grand centre-ville de Marseille**. Il se situe à seulement trois kilomètres du Vieux-Port et est en lien direct avec l'aéroport de Marignane (20 minutes). Le site dispose d'une très grande accessibilité qui sera renforcée demain par une offre complète de transports en commun alliant des bus à haut niveau de services, le métro (ouverture prochaine de la station Capitaine Gèze) et le tramway (horizon 2020).

Avec son attractivité exceptionnelle, la présence du marché aux puces offre également un beau potentiel de développement pour l'ensemble du territoire.

Le site profite enfin des effets positifs de la première phase d'Euroméditerranée et du label EcoCité attribué à la ville de Marseille et dont la ZAC Littorale est l'opération phare.

LES FABRIQUES, UN PROJET URBAIN TOURNÉ VERS SES HABITANTS

En dehors du marché aux puces et des commerces alentour qui concentrent une grande animation localisée dans le secteur nord du site, **le périmètre** qui s'étend pourtant sur 14 hectares **ne peut pas être traversé** : la vie de quartier ne s'y est donc pas développée, seule la frange rue de Lyon et le quartier des Crottes sont de véritables lieux de vie.

Le projet urbain des Fabriques a pour ambition de remédier à cette situation, **de faire revenir les habitants** et les usagers dans un quartier déshérité où les voitures ont davantage droit de cité que la population locale.

Le plan d'urbanisme prévoit une mixité des usages, il fait la part belle aux piétons et aux venelles, intègre **un parking silo de 1300 places** et propose de nouvelles places publiques. Il regroupe toute une gamme de logements pour favoriser **une diversité de population** : jeunes actifs, étudiants, retraités, familles. Pour créer un réel morceau de ville, il prévoit l'installation d'immeubles de bureaux, de commerces de proximité, d'activités et souhaite accueillir des écoles et des centres de formation. Enfin,

des équipements publics structurent le futur quartier, il s'agit de la création d'une bibliothèque, d'une école, d'une crèche et d'un pôle socio-éducatif.

Projet moteur pour l'ensemble de la ZAC, une première impulsion sera donnée dès 2018 grâce à **l'installation d'une fabrique urbaine et de sa communauté de makers** au sein du quartier. Cette dynamique économique a pour objectif d'accompagner le changement d'image et de fonction du quartier au fil de sa construction, d'être moteur de l'urbanisme transitoire.

« En maintenant le patrimoine vivant du quartier, et en le complétant par de nouveaux lieux d'activités, de travail, d'habitation, de consommation et de services, le projet valorisera et redonnera vie aux espaces actuellement inaccessibles, en balcon sur la mer ou au cœur du site. Ses utilisateurs pourront arpenter les rues intérieures et les espaces arborés et végétalisés. »

Anne Villard, Linkcity pour les Fabriques

DES USAGES AUX ENJEUX



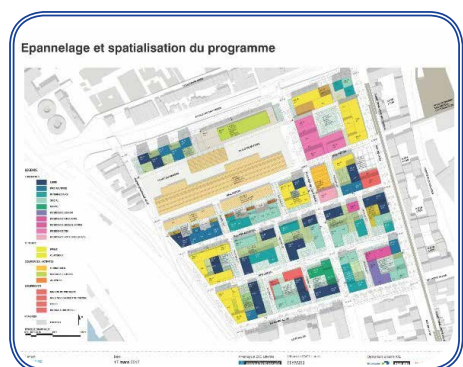
Pensée autour des futurs usages de la ville qui se dessinent, la conception prend également en compte **les enjeux environnementaux, économiques et sociaux** du site pour un développement durable au service des habitants et usagers actuels et à venir.

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : afin de prendre en compte **les atouts naturels** du site et de se défendre de ses nuisances, la conception du quartier a été réalisée en BIM (Building Information Modeling), ce qui a permis de **modéliser les études environnementales** (bruit, vent, ensoleillement, flux, etc...) et de vérifier la pertinence de l'emplacement des divers programmes du projet. Ainsi, les logements sont éloignés des zones bruyantes et protégées par des immeubles de bureaux, les îlots de chaleur ou les couloirs de vents sont évités, etc.



Par ailleurs, l'écoquartier des Fabriques bénéficiera du **label exigeant BiodiverCity®** et les logements bénéficieront tous d'une certification environnementale (HQE, BDM...)

La conception à dominante méditerranéenne favorise la réalisation de façades d'une minéralité blanche qui réfléchissent la lumière et préservent la fraîcheur du bâti.



LES ENJEUX SOCIAUX : les volets de l'emploi, de la formation et du « **vivre ensemble** » sont pris en compte. Ils se manifesteront par la mise en œuvre à venir d'une pépinière mobile, de lieux hybrides, d'un parcours de sport en ville dans un esprit d'économie créative et solidaire propre au quartier. Une conciergerie, espace physique dédié à la vie du quartier, et une plateforme digitale mettent les habitants en relation autour de services et d'applications mutualisés.

« Ce nouveau quartier à bâtir doit s'articuler naturellement, comme une pièce nouvelle à l'écocité de la ZAC Littorale, à la Métropole en mutation, et ce à toutes les échelles de réseaux, déplacements multi modes, smartgrid, trame bleue, trame verte, espaces et équipements publics... »

Kern & Associés (Document d'orientation)

Les Fabriques est donc un futur écoquartier qui vise **l'économie d'usage, le confort, la création de lien social, de lieux de partage et de services connectés**. Il propose une ville inventive au service de ses habitants, avec une qualité de vie typiquement méditerranéenne qui s'adapte aux différents usages du lieu. Conçus aujourd'hui mais opérationnels dans quelques années, c'est donc dans la perspective d'un système fondamentalement évolutif que ces nouveaux services ont été placés.

CRÉER UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE À LA CRÉATION D'EMPLOI LOCAL



« Les Fabriques » sera un quartier d'activités où se côtoieront employés de bureau, artisans, start up et étudiants. Ce mélange d'usages permettra le développement d'une énergie créative et d'un dynamisme économique attractif.

Une offre complète sera développée, adaptée aux différents âges d'une entreprise de la start up à la multinationale, proposant des espaces de co-working ou hybrides propices à l'économie collaborative.

Pensé en lien direct avec son environnement, le renouveau économique confortera l'attractivité naturelle du site.

Véritable destination de cœur, le marché aux puces, qui attire plus de 50 000 personnes par semaine, est un énorme atout pour le quartier en termes d'ambiance, de convivialité et de lien social. La création d'un parking silo, libèrera les espaces actuellement envahis de véhicules.

DÈS 2018 : LA FABRIQUE URBAINE « ICI MARSEILLE »

Projet moteur pour l'ensemble de la ZAC, une première impulsion sera donnée dès 2018 grâce à **l'installation d'une fabrique urbaine et de sa communauté de makers** au sein du quartier. Cette dynamique économique a pour objectif d'accompagner le changement d'image et de fonction du quartier au fil de sa construction, d'être moteur de l'urbanisme transitoire.

Regroupant des acteurs de l'artisanat d'art et traditionnel, des startups et des designers, cet espace de 3000 m² permettra la mise en commun d'outils de production et de prototypage et sera le lieu d'échanges et de partage propice au développement d'un quartier résolument tourné vers la solidarité et répondant aux nouvelles aspirations et modes de vie contemporains.

Les makers, ce sont :

- **Une communauté du « do it yourself »** autrement dit un ensemble d'acteurs qui se réunissent autour de **l'envie de faire** ensemble et différemment : un objet pour soi, pour un projet, pour un client.
- **Une Usine de Créations collaborative et solidaire** : mix des univers des FabLab, du co-working et de l'artisanat, elle réunit **des entrepreneurs de la création et du faire** autour d'outils numériques et traditionnels partagés qui permet une émulsion inventive (**ateliers pour travailler le bois le métal le tissu le cuir, et des outils partagés**).

Les makers forment **une communauté d'artisans et designers connectés**. Ils partagent des outils de conception, prototypage, impression 3D et fabrication dans des ateliers mutualisés.

Ce makerspace sera le plus grand de France.

« Les Makers, symbole à la fois du « Do It Yourself » et d'une nouvelle économie, connectée et collaborative, en s'installant dès 2018 sur le site vont créer très vite l'âme du quartier ; quartier que nous souhaitons innovant, solidaire, inclusif et favorisant l'économie circulaire »

Martine François, UrbanEra® pour Les Fabriques

FOCUS SUR LE MAKER SPACE ICI MARSEILLE

AMBITIONS

Une **manufacture collaborative et solidaire**

- ... pour apprendre, lancer et développer des entreprises et des entrepreneurs du «FAIRE»,
- ... pour relancer une filière de production made in Marseille,
- ... pour pousser les entrepreneurs et les habitants à produire et à acheter local.

En échange d'un abonnement, dans nos 3.500 m², nos résidents pourront disposer d'ateliers collectifs (bois, métal, bijoux, textile, conception numérique, etc.), d'espaces de coworking, d'un parc machines mutualisées pour prototyper et fabriquer, de services pour faciliter leur activité, de connexions business et d'inspiration pour faire grandir et exister leurs projets.

Accompagner le « Fabriqué à Marseille » en aidant une nouvelle génération d'entrepreneurs-makers à se lancer, développer leur activité et créer des emplois dans un quartier d'avenir pour la ville.

CONDITIONS D'ACCÈS

- Être un entrepreneur des industries créatives (activité en cours de réflexion, en lancement ou déjà en activité depuis plusieurs années)
- Abonnement mensuel (Durée minimale = 3 mois / Préavis = 1 mois)

MODALITÉS DE CANDIDATURE

1. S'inscrire à une visite sur notre site internet pour rencontrer un membre du staff
2. Passer une journée d'essai sur place

CONTACT

Site internet : makeici.org/icimarseille

e-mail : icimarseille@makeici.org

UNE PHASE DE CONCERTATION DÈS 2018

Ce projet a vocation à évoluer : plusieurs étapes de concertation seront proposées aux différentes parties prenantes du territoire dès le premier trimestre 2018.

La concertation est depuis plusieurs années déjà au cœur de l'ADN d'Euroméditerranée. L'Etablissement Public d'Aménagement entend privilégier une relation structurée et durable entre les acteurs locaux, qu'ils soient habitants ou parties-prenantes.

C'est pourquoi l'établissement a intégré la concertation comme un processus dans son projet de rénovation urbaine, avec une volonté de construire ensemble... :

- pour instaurer une relation de confiance, porteuse de sens d'un point de vue démocratique, en débutant la concertation en amont et en adoptant un principe de continuité et de transparence des démarches ;
- pour informer le public sur les contraintes (techniques, financières, administratives), les invariants, les marges de manœuvre et les grandes étapes et échéances du projet.

Sur l'extension – Euroméditerranée 2 - le processus a déjà démarré, il est à des étapes différentes en fonction des projets :

- Sur le Parc Bougainville (première étape du futur Parc des Ayalades) le processus a débuté il y a plus d'un an
- Sur le village des Crottes les premières rencontres en face à face ont eu lieu en juin
- Sur Les Fabriques, le processus va démarrer au premier semestre 2018.

ÉCO-QUARTIER DES FABRIQUES : CHARTRE DES AMBITIONS PARTAGÉES

1/ CONSTRUIRE AUX FABRIQUES LE QUARTIER DE TOUTES LES INNOVATIONS : URBAINES, TECHNOLOGIQUES, ENVIRONNEMENTALES, SOCIALES.

L'EPAEM et l'Opérateur œuvreront ensemble pour que, dans le cadre de la présente convention-cadre qui les lie, un travail d'exploration et de « benchmark » international soit organisé et qu'aucune des tendances observées aujourd'hui sur la fabrication de la ville durable de demain ne soient ignorées.

2/ FAIRE DES FABRIQUES UN LIEU « VIBRANT » AU SENS ANGLO-SAXON DU TERME, EN FAISANT DE LA NOTION DE CREATIVITE UNE DIMENSION CENTRALE DANS LA CONSTRUCTION DU PROJET.

Dans toutes les métropoles en mutation, la créativité s'exprime dans des quartiers de renouvellement urbain : moins « statutaires », plus partagés, plus mélangés. Ainsi, l'Est et le Nord Parisien, Brooklyn et les quartiers du sud de Manhattan, l'Est londonien, l'Est berlinois montrent que l'attractivité des villes se déplace vers des lieux longtemps délaissés et aujourd'hui investis par les créateurs de toute nature.

Le quartier des Fabriques a tout pour satisfaire ces ambitions : une situation géographique idéale, un environnement humain jeune et aspirant à jouer un rôle nouveau dans la cité, un urbanisme marqué par une histoire forte, une mixité sociale et humaine qui ne demande qu'à être encouragée.

Ce «terreau » fertile a produit en de nombreux endroits des résultats spectaculaires.

Les Fabriques doivent se construire autour de ces potentialités humaines existantes, les organiser, les libérer, les valoriser, en favoriser l'accueil et l'essaimage, mais en aucun cas les négliger.

C'est dans ce cadre que la prise en compte des attentes des habitants et plus généralement des métropolitains devront se traduire de manière concrète dans le projet.

3/ PORTER L'AMBITION DE CREER UN LIEN SOCIAL NOUVEAU DANS UN QUARTIER OUVERT SUR SON ENVIRONNEMENT

La situation des Fabriques au cœur même des quartiers nord de Marseille constitue en soi un défi que ses concepteurs doivent relever.

Plus qu'ailleurs, il est nécessaire de composer avec la difficulté d'implanter un projet nouveau qui doit démontrer sa cohérence avec un environnement urbain en déshérence et paupérisé.

Mais cette contrainte doit être traitée et dépassée. D'abord parce qu'un quartier ne doit pas se fermer à son environnement au risque de pas survivre dans la durée, et ensuite parce que cette ouverture et les « transitions douces » qu'elle suppose, constitueront les atouts de demain dans une métropole longtemps marquée par la «communautarisation» des territoires qui la constituent.

4/ HONORER, AUX FABRIQUES, LA PROMESSE D'UN URBANISME REPENSE ET REGENERE : « FAIRE VIE» AVANT DE VOULOIR « FAIRE VILLE»

Ce qui signifie pour les partenaires associés dans la réalisation de ce quartier, le primat du contenu sur le contenant : les nouvelles manières d'habiter, de travailler, de consommer et de se distraire, ainsi que les dynamiques qui s'établissent désormais entre ces fonctionnalités, doivent être au cœur de la conception du projet urbain.

Tout comme la question des mobilités, et notamment des mobilités « douces », celle des services urbains notamment énergétiques, la connectivité des espaces publics et privés, la sécurité au quotidien, la mutualisation des services offerts aux futurs utilisateurs du quartier doivent conditionner autant que faire se peut les partis architecturaux et urbanistiques.

