EUROMÉDITERRANÉE
Établissement Public d'Aménagement - Marseille

JLL

ATTRACTIVITÉ ET PERFORMANCES IMMOBILIÈRES

EUROMÉDITERRANÉE MARSEILLE

ÉDITION 2024

EUROMÉDITERRANÉE, ACTEUR DE LA TRANSFORMATION DE MARSEILLE ET DE LA MÉTROPOLE DEPUIS 1995

Attractive et dynamique, la Métropole Aix-Marseille-Provence est le 1er pôle économique du Sud de la France. Elle se situe au premier rang des zones exportatrices vers la Méditerranée grâce à son port, le premier de France, et occupe une place centrale dans la connectivité mondiale.

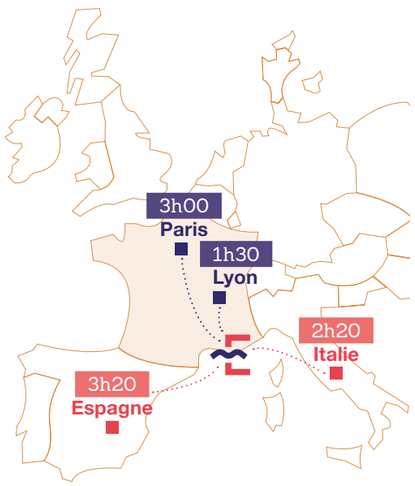
Reliée depuis son aéroport à 34 pays et 131 villes, la métropole est une destination de premier plan qui attire plus de 8 millions de touristes par an. Grâce à de grands projets structurants à l'instar d'Euroméditerranée, de nombreuses entreprises ont fait le choix de s'y implanter.

1,9 M d'habitants

761 000 emplois

+ DE 8 M de touristes / an

- **1er** port maritime et de croisière de France
- **1er** hub télécom du sud de l'Europe
- **1er** pôle économique du sud de la France
- **2ème** pôle de France pour les services financiers
- **2ème** pôle français de recherche publique
- Plus grande université francophone (Aix-Marseille-Université)



Trajet train

Trajet voiture

En avion

- **131** destinations
- **34** pays desservis

En bâteau

- Corse, Italie, Afrique du Nord

EUROMÉDITERRANÉE : LA PLUS GRANDE OPÉRATION DE RÉNOVATION URBAINE DU SUD DE L'EUROPE

1 M de m² de bureaux
73,5 % RÉALISÉS

+ 270 000 m² de commerces
75 % RÉALISÉS

+ 200 000 m² d'équipements publics
50 % RÉALISÉS

+ 40 HA d'espaces verts / publics
40 % RÉALISÉS

19 000 logements neufs
50 % RÉALISÉS

7 000 logements réhabilités
85 % RÉALISÉS

Euroméditerranée est une Opération d'Intérêt National (OIN) de 480 hectares pilotée par un Etablissement Public d'Aménagement, l'EPA Euroméditerranée, depuis1995. Elle couvre une part importante du centre-ville de Marseille en s'étendant du Vieux Port au sud jusqu'à l'avenue du Cap Pinède au nord. Elle intègre également une partie du centre-ville historique autour de la Gare Saint-Charles et de la rue de la République. L'OIN s'est développée depuis plus de 30 ans en 2 phases distinctes dites Euromed 1 et Euromed 2. Si les dernières réalisations se finalisent sur Euromed 1, c'est aujourd'hui vers le nord du centre-ville au sein d'Euromed 2 que se dessinent les nouveaux projets immobiliers.

Avec plus de 9 500 logements neufs supplémentaires, dont une part significative de logements sociaux, ce secteur dispose d'un fort potentiel résidentiel respectant les principes ambitieux de qualité et de mixité. Il donne aussi l'opportunité de compléter l'offre économique du territoire avec un objectif de 25 000 emplois supplémentaires dont 8 000 créés. En outre, la desserte par le tramway (2025) et l'offre enrichie de mobilités (piétons, mobilités douces, transports en commun) offriront à ce nouvel espace de vie une desserte optimale.

Ils nous ont fait confiance :

- **Commerce international & logistique**
  CMA CGM, Cosco Shiping, Haribo, Maersk, Pernod Ricard, Sea Tankers, Sogaris, Ceva Logistics
- **Immobilier/BTP/conseil**
  Altarea Cogedim, Bouygues Immobilier, BNP Real Estate, CBRE, Colliers international, Cushman & Wakefield, EY, JLL, Kauffman & Broad, Nexity, Eiffage, Vinci, Fidal, PwC, BDO, Deloitte
- **Industrie numérique**
  Apple, Digitik, IBM, Infosys, Interxion (Digital Realty company), Orange, Orange Cyberdefense, Free Pro
- **Tourisme**
  Air France, Expedia, HomeAway, Corsica Linea
- **Énergie & environnement**
  EDF, Engie, Systra, Veolia, RTE
- **Banques & assurances**
  Caisse d'Épargne, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Générali, Macif, MAIF, Natixis, HSBC, BNP Paribas
- **Santé**
  Hôpital Européen, Assurance Maladie, Agence Régionale de Santé

EUROMÉDITERRANÉE
RÉALISATIONS
ET PROJETS
Formation, Enseignement supérieur
Écosystème économique et innovation
Lieux culturels et de loisirs
Hôtels et résidences hôtelières
Bureaux
Espaces de coworking
Pôles commerciaux
Espaces verts, parcs, jardins
Lignes de tramway
Prolongement du tramway
ARENC
LA JOLIETTE
LE PANIER
LES GRANDS CARMES
PORTE D'AIX
VIEUX PORT
A7

EUROMÉDITERRANÉE
ZOOM SUR LE QUARTIER
CENTRAL DES AFFAIRES
Bureaux
Espaces de coworking
Cité Scolaire Internationale
CMA CGM
ARENC
Archives dép.
Silo
SATT Sud-est
Th. Joliette
La Coque
Les Docks
Les Terrasses du Port
KEDGE
FRAC
LA JOLIETTE
Pôle innovation CISAM
Rue de la République

Sommaire

01

UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX ENJEUX ACTUELS DES ENTREPRISES ET DES EMPLOYÉS

P.9

1.1

L'enjeu du développement économique

P.14

1.2

L'enjeu du recrutement et de la fidélisation des « talents » par la qualité de vie au travail

P.20

1.3

L'enjeu de la responsabilité sociale et environnementale des entreprises

02

PERFORMANCES IMMOBILIÈRES 2023

P.30

2.1

Un marché de bureaux résilient

P.40

2.2

Une attractivité persistante du marché résidentiel

P.42

2.3

Une activité commerciale dynamique et qualitative

P.44

2.4

Un marché de l'hôtellerie qui se renforce

01

UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX ENJEUX ACTUELS DES ENTREPRISES ET DES EMPLOYÉS

L'ENJEU DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Dans le cadre de leurs réflexions sur les zones tertiaires à choisir pour leurs implantations, les entreprises ciblent les territoires qui disposent d'atouts permettant un développement économique important. En plus des critères liés aux Ressource Humaines (disponibilité des talents, accessibilité en transports, qualité de vie au travail, etc.) et RSE qui seront développés dans des parties séparées, la richesse de l'écosystème économique, les structures de soutien à l'innovation et l'infrastructure technologique sont autant d'éléments importants recherchés par les acteurs économiques et qui favorisent leur développement. La métropole de Marseille et son quartier d'affaires Euroméditerranée en sont particulièrement bien fournis et s'imposent donc comme une destination tertiaire de premier plan. Cette position se confirme par l'enquête menée par le cabinet EY en 2022 auprès de dirigeants internationaux et qui place la métropole de Marseille comme la troisième métropole régionale susceptible de concurrencer Paris en matière d'attractivité pour les investissements.

Gilles Odone
Délégué RTE Méditerranée
Secteur Les Fabriques

"RTE est fier d'implanter son futur siège régional au cœur d'Euromediterranée, aux côtés d'autres grandes entreprises, et ainsi de participer au développement économique d'un quartier en devenir et de la région.

Dès 2025, notre futur bâtiment permettra à plus de 500 salariés de se rassembler durablement au sein d'un site unique, moderne, fonctionnel et énergétiquement performant."

UN ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE RICHE ET DIVERSIFIÉ

L'économie d'Aix-Marseille-Provence est une économie riche, fondée sur l'industrie, l'innovation et les services. Elle s'articule au travers de **six filières d'excellence (industries numériques & créatives, maritime & logistique, environnement & énergie, aéronautique & mécanique, santé, tourisme & art de vivre)**. Ainsi, Marseille offre l'avantage de reposer sur un tissu économique composé de secteurs d'activités diversifiés et porteurs, garantissant un dynamisme économique et un potentiel large de synergies pour les nouveaux entrants.

Cette présence s'accompagne de plusieurs réseaux d'affaires (CCI Marseille Provence, Club TOP 20, Marseille Innovation, Provence Angels, La French Tech Aix Marseille, la Cité des entrepreneurs d'Euroméditerranée, etc.) qui organisent régulièrement des salons et évènements professionnels, et qui participent ainsi à tisser des liens et à créer des initiatives en faveur du développement économique métropolitain.

Euroméditerranée occupe une localisation centrale au cœur de Marseille et joue un rôle de locomotive du développement économique de la métropole. Il s'agit d'un projet d'aménagement d'envergure, l'un des plus ambitieux d'Europe du Sud, avec une programmation de 1 million de m² de bureaux à terme (dont près de 75 % sont déjà réalisés). Euromed 1, qui est la première phase quasiment achevée du projet Euroméditerranée, est aujourd'hui un quartier établi et mature, et accueille un vivier d'entreprises important : plus de 5 600 établissements tertiaires et 54 000 emplois dans divers secteurs (banque, assurance, logistique, croissance verte, immobilier, santé, numérique, tourisme) avec une forte représentation des CSP supérieures.

Cette forte présence économique s'est traduite par la construction de immeubles de bureaux IGH sur le littoral, en bord de Méditerranée (la Tour CMA CGM, la Marseillaise, et la Tour Mirabeau), qui procure à Euroméditerranée une caractéristique et une identité visuelle de type Skyline, unique en France.

Denis Planat
Directeur général de Free Pro / Groupe Iliad
Immeuble Smartsea, secteur Smartseille

"Nous sommes déjà 400 collaborateurs sur le site et serons plus de 700 à partir du printemps 2024.

Nous avons choisi le quartier de Smartseille et l'immeuble Smartsea pour trois raisons : nous sommes au cœur du nouveau poumon économique de Marseille, le quartier est accessible grâce au développement des transports publics enfin c'est un lieu de vie, un quartier mixte, avec bureaux et habitations, en perpétuel mouvement."

UN TERRITOIRE QUI FAVORISE L'INNOVATION

Un des axes majeurs de la stratégie du développement économique portée par la Métropole Aix-Marseille Provence et Euroméditerranée est l'innovation. Tout d'abord, en sa qualité d'OIN (Opération d'Intérêt National), **le territoire bénéficie d'un permis d'innover qui s'inscrit dans la volonté d'Euroméditerranée : construire une ville méditerranéenne durable** qui fasse bouger les règles réglementaires et législatives qui s'imposent habituellement en matière de construction.

On peut citer ainsi le projet immobilier novateur de l'écoquartier Smartseille, qui est un projet mixte de 58 000 m² au sein d'Euroméditerranée. Cet écoquartier a pour ambition d'être exemplaire en matière de développement urbain durable. Fruit de sept années de R&D, c'est un véritable démonstrateur d'innovations urbaines au service des usagers.

C'est dans Smartseille que les équipes de Free Pro ont pris quartier, au sein de l'immeuble Smartsea, qui développe une surface de 6 515 m² de bureaux répartis sur 8 étages. Il s'agit d'un bâtiment exemplaire en matière de consommation énergétique et d'impact carbone ; grâce à son enveloppe ultra performante d'un point de vue thermique, le bâtiment consomme 40 % d'énergie de moins que ne l'exige la norme RT 2012. C'est également l'un des premiers immeubles de France équipé d'un réseau 5G Stand Alone, et permet à Free Pro d'être une véritable vitrine de son savoir-faire en matière de connectivité mobile pour les entreprises.

Euroméditerranée est, en outre, un territoire d'expérimentation urbaine pour tester, déployer et valoriser les innovations qui font la SmartCity. **L'EPA Euroméditerranée organise, à ce titre, le concours MED'INNOVANT qui permet d'accélérer le développement de projets éco-innovants de startups.**

Les entreprises bénéficient, à Marseille, de plusieurs programmes et structures d'appui à l'innovation : pôles de compétitivité pour faciliter les projets collaboratifs entre les laboratoires publics et les entreprises, la French Tech et Medinsoft, notamment, pour mettre en valeur et développer l'écosystème du numérique, la SATT Sud-Est pour accélérer le transfert de technologie vers le monde économique, des accélérateurs pour aider les jeunes entreprises à accéder plus vite à leurs marchés, etc.

Au sein d'Euroméditerranée, on retrouve en particulier la Cité de l'Innovation et des Savoirs Aix-Marseille (CISAM), qui est un espace de rencontres, de création, d'incubation de projets et d'accélération, fruit d'intelligences et d'ambitions partagées par la plus grande université francophone (Aix-Marseille Université), la plus vaste métropole de France et deux multinationales : la CMA CGM et le Groupe l'Occitane. Son objectif fondamental est de développer une culture scientifique et d'innovation au service de l'essor économique.

Un des principaux atouts qui soutient également le développement économique local, proposé par Euroméditerranée, est **la démarche d'urbanisme transitoire Massalia Open Village Expérience (MOVE). Avec MOVE, Euroméditerranée invite entreprises et associations à mettre en place des projets solidaires, économiques, collaboratifs, culturels ou citoyens**, dans des friches mises à leur disposition pour deux à cinq ans. Le projet consiste à profiter de périodes de transition pour donner vie à des lieux, de soutenir des initiatives solidaires et collaboratives en relation avec le territoire, d'améliorer le cadre de vie et de tisser du lien en offrant des opportunités en matière de formation, de travail et de loisirs.
En outre, l'économie marseillaise étant tournée vers le numérique (big data/cloud et cybersécurité, smart City, objets connectés, e-santé, etc.), l'innovation dans ce domaine s'appuie sur la présence au cœur d'Euroméditerranée de la French Tech, avec pour vitrine La Coque, qui est un centre de démonstration et d'innovation équipé des dernières technologies numériques, et qui a pour objectif d'apporter du soutien au développement de start-ups.

Remise des prix du concours MED'INNOVANT

UN TERRITOIRE HYPERCONNECTÉ

Aujourd'hui, le poids du numérique devient central dans le développement des interactions humaines, et leur dématérialisation implique pour les entreprises une importance croissante des infrastructures digitales, de l'hyperconnectivité, et des talents capables de déployer ces technologies.

Salle BIM - La Coque

L'atout de Marseille comme destination du numérique est indéniable. En effet, la métropole est considérée comme un hub mondial d'échanges de contenus numériques, et sera bientôt classée au **5ème rang mondial en matière de connectivité**. Elle constitue une place stratégique pour l'hébergement de données et leur partage entre 4 continents, avec 20 câbles sous-marins passant par Marseille qui relient l'Asie, le Moyen-Orient et l'Europe, pour une capacité de 900 Terabytes.

Euroméditerranée joue un rôle primordial dans l'hyperconnectivité de la métropole, puisque le quartier a déjà accueilli plusieurs investissements en infrastructures digitales. Ainsi, en plus de la construction d'un data center par l'opérateur local Jaguar Network, 4 autres data centers ont été construits par Interxion, filiale du géant Digital Reality, grâce à un investissement de près de 400 millions d'euros, et un cinquième data center sera bientôt en chantier dans la zone portuaire.
Ce dernier sera livré à partir de 2026 en différentes phases, sur une surface de 12 000 m², et viendra répondre à la demande croissante des plateformes cloud, média numériques, d'intelligence artificielle, ainsi que des entreprises locales. Il permettra de générer 200 emplois.

Hervé Lucas
Associé fondateur et Co-Président CVE Secteur Joliette

"Nous avons créé CVE en 2009 et avons toujours eu la volonté de garder notre siège dans le centre-ville de Marseille. Nous nous sommes installés en 2015 sur le périmètre Euroméditerranée. Nous étions alors 40 collaborateurs ; notre forte croissance nous a conduits à augmenter nos effectifs de près de 30 % chaque année et nous sommes aujourd'hui 450 collaborateurs avec 4 filiales implantées à l'international. Nous avons déménagé en 2018 et nous avons fait le choix de garder notre siège social au cœur du 3ème quartier d'affaires de France qui offre toutes les infrastructures et tous les services nécessaires à notre développement et qui répond aux attentes de nos collaborateurs."

L'ENJEU DU RECRUTEMENT ET DE LA FIDÉLISATION DES « TALENTS » PAR LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Les critères liés aux Ressources Humaines prennent une importance croissante chez les dirigeants, en matière de choix d'implantation. Aussi, d'après une enquête récente menée par le cabinet EY, 92 % des dirigeants considèrent que la disponibilité des talents est un critère opérationnel décisif ou important dans leur choix de localisation dans les métropoles.
En effet, pour faire face aux transformations rapides et profondes de leur environnement concurrentiel, ils sont à la recherche de certitudes en matière de recrutement à court mais aussi à moyen terme. Toujours d'après la même enquête, 7 dirigeants sur 10 considèrent la pénurie de ressources humaines et de compétences critiques comme l'un des risques majeurs pesant sur l'attractivité des métropoles françaises dans les années à venir.

Mail piéton Euromed Center

Loïc Hervé
Directeur général délégué de Perial Asset Management La Marseillaise, Le Totem, Espace Gaymard
Secteur Arenc - Joliette

"Nous investissons dans les grandes métropoles européennes et Euroméditerranée est un pôle de compétitivité majeur au niveau international. Cette opération de rénovation urbaine exceptionnelle s'appuie sur l'histoire de la zone mais a également su apporter beaucoup de modernité.
Son attractivité repose sur une bonne connexion en matière de transports et sur sa mixité d'usages avec, notamment, son offre culturelle et tous les services qui ont pu être apportés."

1.2 L'enjeu du recrutement et de la fidélisation des « talents » par la qualité de vie au travail

UN CADRE DE VIE ET DE TRAVAIL ATTRAYANT

Bénéficiant de plus de 300 jours de soleil par an, Euroméditerranée se distingue par son cadre de vie agréable en bordure du littoral méditerranéen. La qualité de l'espace public aménagé et l'ouverture sur la mer offrent à ce secteur une qualité de vie appréciée de tous.

L'opération de rénovation urbaine a été conçue en respectant un principe de mixité des usages. Cette vision équilibrée du lieu de vie correspond aux attentes des employés qui évoluent au quotidien, non pas dans une cité dortoir ou dans un centre d'affaires, mais bien au sein d'un véritable quartier de vie et de travail.

Le quartier propose des infrastructures développées au service du bien-vivre des résidents comme des salariés : des établissements éducatifs de qualité (Cité Scolaire Internationale, Ecole Ruffi, Groupe scolaire des Fabriques, etc.) une offre de soins performante (Hôpital Européen), un réseau de transport en constant développement. Elle propose une vie culturelle diversifiée (ex : le MuCEM, le FRAC, le Silo, le théâtre Joliette-Minoterie, etc.) et jouit d'une richesse architecturale exceptionnelle (ex : tour La Marseillaise, tour CMA-CGM, cathédrale La Major, Villa Méditerranée, etc.).

L'accessibilité des services et des activités de la vie quotidienne (lieux de travail, commerces, loisirs, culture, espaces sportifs et lieux de soin) proposés au sein d'Euroméditerranée répondent parfaitement au principe de la ville du quart d'heure.

D'ailleurs, la question de l'habitabilité du quartier est un critère d'implantation important pour les décideurs immobiliers en entreprise. D'après une étude menée par JLL en 2023 sur l'immobilier responsable, dans le top 5 des éléments ayant le plus d'impact social positif au niveau du quartier, on retrouve la disponibilité et la qualité des espaces verts et de la nature, le coût de la vie et la bonne connexion aux transports.

Euroméditerranée en offrant un quartier complet avec un cadre de vie fondé sur un immobilier résidentiel neuf et réhabilité, des services et des espaces publics de proximité, et une ambition mise au service des principes du développement durable, a de quoi satisfaire les attentes des entreprises sur le sujet.

Emmanuel Petit
Président-fondateur d'Eklo Hotels
Secteur Noyau villageois des Crottes

"Eklo souhaite s'implanter à Marseille depuis de nombreuses années car c'est une ville unique en France de par sa taille, 2ème plus grande ville de France, son emplacement, son dynamisme économique et son attractivité touristique exceptionnelle. Nous avons fait le choix d'Euroméditerranée 2 et du projet La Tulipe pour l'attractivité de son écosystème et sa richesse culturelle. Avec la Savonnerie, son futur centre national de hip-hop et le musée de street-art, c'est un lieu animé dans lequel Eklo s'inscrira parfaitement en tant qu'acteur engagé dans la vie du quartier avec son concept à la fois lifestyle, convivial et inclusif."

Terrasses Euromed Center

UNE ACCESSIBILITÉ AUX RÉSEAUX DE TRANSPORT COMPLÈTE ET MULTIMODALE

Comme le démontre l'enquête menée par le cabinet EY en 2019, le critère principal recherché par les dirigeants d'entreprises est l'accessibilité. A ce propos, les grandes infrastructures de transport de Marseille font partie des fondamentaux clés qui font l'attractivité de la métropole.

En effet, le Port de Marseille Fos est le 1er port de France (plus de 3 millions de voyageurs par an) avec de nombreuses connexions maritimes, faisant de Marseille une porte d'entrée de l'Europe vers la Méditerranée, l'Afrique et le Moyen-Orient. Aussi, la liaison du territoire à l'international est renforcée par la présence de l'Aéroport Marseille Provence, qui est le 2ème aéroport régional français : plus de 9 millions de passagers en 2022, 131 destinations dont 9 nouvelles et 34 compagnies aériennes dont 2 nouvelles.

Le quartier d'affaires de la métropole, Euroméditerranée, est facilement accessible. Il est à seulement 20 minutes de l'aéroport et offre un accès rapide à la gare TGV de Marseille Saint-Charles avec plus de 20 TGV reliant Paris par jour. Il est également à proximité directe de trois autoroutes reliant l'Espagne, l'Italie et l'Europe du Nord.

La connexion d'Euroméditerranée au reste de la métropole est également très bien assurée avec une offre étoffée et diversifiée de solutions de mobilité douce et de transports en commun. Deux lignes de tramway permettent de rejoindre Castellane et le Palais Longchamp en quelques minutes et une ligne de métro dessert l'ensemble d'Euroméditerranée. L'extension du tramway permettant d'irriguer tout le périmètre d' Euromed 2, jusqu'au terminus de la ligne 2 du métro et du Pôle d'échange multimodal du Capitaine Gèze, sera inaugurée en 2025. L'arrêt TER Arenc-Euroméditerranée dessert directement le QCA. Enfin, de nombreuses stations de vélos en libre-service, ainsi que des solutions d'autopartage s'ajoutent à ces différentes solutions.

UN BASSIN D'EMPLOI PROFOND ET DIVERSIFIÉ ET UNE OFFRE DE FORMATION EN CONSTANTE PROGRESSION

Marseille bénéficie d'un bassin d'emploi large, du fait d'une population nombreuse et jeune. En effet, Marseille est la deuxième ville la plus peuplée de France (873 000 habitants) après Paris.

La part des jeunes y est, en outre, significativement élevée. On y compte 37,3 % de jeunes de moins de 29 ans, contre 35 % à l'échelle départementale et 35,3 % à l'échelle nationale.

La population marseillaise présente également une richesse culturelle de par la diversité de ses horizons. En effet, le caractère ancien de la ville, son identité forte et son brassage ethnique font de Marseille une des villes les plus cosmopolites de France.

Cette richesse de main d'œuvre s'accompagne d'une offre de formation en constante progression à l'échelle de la métropole. En effet, l'investissement dans l'éducation, la formation et la montée en compétences est aujourd'hui indispensable pour faire face à la concurrence mondiale pour attirer, retenir, faire grandir et fidéliser les talents.

Le quartier Euroméditerranée, dans ce cadre, se démarque avec une offre particulièrement étoffée, répondant aux besoins des entreprises en quête de talents et de partenariats de recherche. A cet égard la CISAM, créée à l'initiative d'Aix-Marseille Université, vise notamment l'accélération d'échanges entre acteurs privés et laboratoires de recherche.

1.2 L'enjeu du recrutement et de la fidélisation des « talents » par la qualité de vie au travail

La Plateforme, le campus du numérique inclusif

Un exemple majeur de cette offre de formation est celui de « La Plateforme ». Il s'agit d'une école des métiers du numérique qui propose depuis 2019 des formations gratuites, ouvertes à tous et basées sur l'alternance. Il s'agit là d'un véritable levier pour l'implantation des entreprises en recherche de talents dans le domaine du numérique.

Le campus accueille actuellement 350 étudiants, mais le nombre de candidatures se compte en milliers. C'est pour cette raison que l'école va déménager et s'agrandir avec un nouveau campus situé à Cazemajou, au coeur « d'Euromed 2 », la deuxième phase du projet urbain d'Euroméditerranée.

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

La Cité scolaire internationale « Jacques Chirac »

Enfin, un des projets phares au cœur d'Euroméditerranée est la Cité scolaire internationale, qui représente un véritable enjeu de visibilité et d'attractivité pour l'ensemble de la métropole.

Baptisée « Jacques Chirac », **elle accueillera dès la rentrée 2024 plus de 2 100 élèves de la primaire au lycée et proposera un enseignement en 5 langues, en plus du français**.

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

La Plateforme (perspective)

1.2 *L'enjeu du recrutement et de la fidélisation des « talents » par la qualité de vie au travail*

La Porte d'Aix, un écosystème formations riche et dense

Euroméditerranée a la volonté de renforcer le secteur de la gare Saint-Charles/Porte d'Aix en tant que pôle éducatif avec une offre diversifiée de formations.

Toujours dans le domaine du numérique, le groupe IONIS a pris ses quartiers sur 2 000 m² dans l'immeuble Newton Saint-Charles (9 300 m² au total) pour installer à terme 5 écoles. La première, Epitech Digital, a déjà fait sa rentrée. Suivront la Coding Academy, e-Artsup, Web@cadémie et XP, l'école internationale d'E-sport et de Gaming.

Le promoteur Redman y développera le campus du groupe OMNES pour une livraison à la rentrée 2026. Le bâtiment sera en R+6, et abritera six écoles d'enseignement supérieur et 2 600 étudiants sur 6 200 m². Il aura pour particularité d'être un Campus « village » bas carbone, composé en plus des écoles, de tiers lieux à la disposition des étudiants, et sera un véritable démonstrateur en matière de développement de la ville durable.

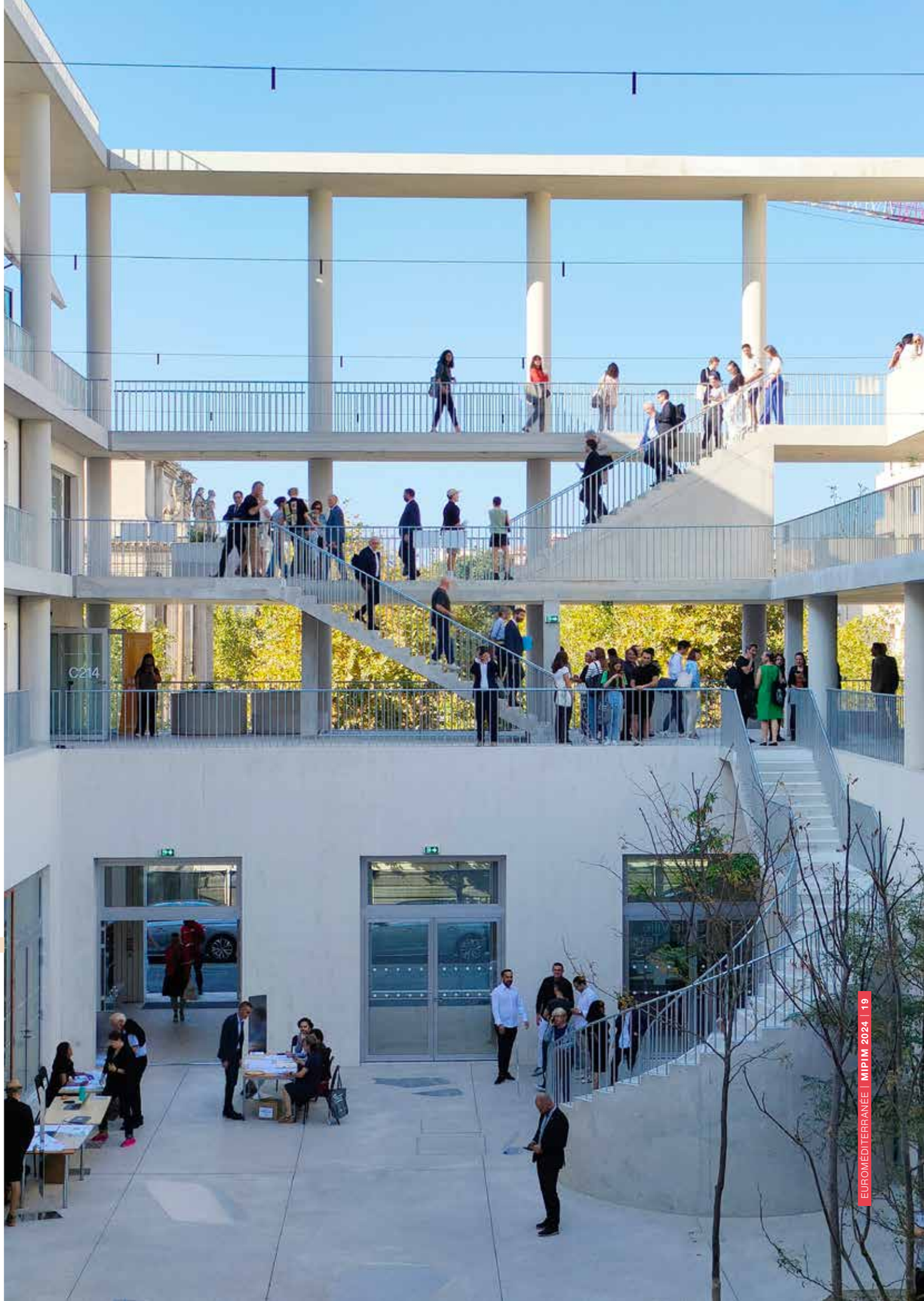
L'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) a été inauguré en octobre 2023. Il regroupe les écoles nationales supérieures d'architecture de Marseille (ENSAM), de paysage Versailles-Marseille (ENSP) et l'institut d'urbanisme et d'aménagement régional d'Aix-Marseille Université (IUAR) à proximité immédiate de la gare Saint-Charles. Il constitue ainsi un pôle d'enseignement supérieur et de recherche unique en France (1 300 étudiants). Ce rapprochement physique au sein d'un bâtiment bioclimatique de près de 13 000 m², situé sur l'ilot Bernard Dubois propose des espaces de formation, d'expérimentation et de recherche dédiés aux trois écoles, ainsi que des espaces communs et partagés.

Aix-Marseille Université est également historiquement très présente dans ce quartier avec notamment la présence de plusieurs facultés : économie et gestion, sciences, arts, lettres, langues et sciences humaines.

Toit terrasse campus OMNES (perspective)

Malika Guillou
Directrice Immobilier chez OMNES Education
Campus OMNES Education, secteur Porte d'Aix

« Notre volonté est d'avoir un bâtiment durable avec un procédé innovant en terre recyclée et bois. Nous avons choisi Marseille pour son potentiel de développement et d'étudiants. Il s'agit, à terme, de réunir 3 000 étudiants sur un même campus qui ouvrira à la rentrée 2026. La localisation du site était tout à fait stratégique, proche de la gare Saint-Charles, et Euroméditerranée nous a accompagné à chaque étape liée à ce projet."



L'ENJEU DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DES ENTREPRISES

Entre décarbonation, maîtrise des coûts et attraction des talents, les entreprises doivent relever de nouveaux défis multifactoriels et faire preuve d'adaptabilité pour se démarquer. Au travers de leurs engagements RSE, l'implantation immobilière des entreprises a un nouveau rôle à jouer dans la création d'une valeur sociale et environnementale. Dans une enquête menée en 2023 par JLL auprès de 800 décideurs immobiliers dans le monde il ressort que « 91 % d'entre eux considèrent que leurs bureaux constituent un moyen de soutenir la création d'une valeur sociale ». Parmi leurs priorités stratégiques : diversité, équité, inclusion ; santé et bien-être des salariés ; achats responsables.

Aujourd'hui si la volonté d'agir des entreprises est bien réelle, leur approche reste fragmentée entre un volet social naissant et un volet environnemental plus mature. L'optimisation de la valeur générée par cet immobilier ne passera que par une articulation stratégique entre ces deux volets, le tout aligné aux objectifs RSE de l'entreprise. « 92 % des décideurs pensent que l'immobilier peut avoir un impact positif sur ses occupants et aussi sur son écosystème ».

Manufacture collaborative ICI Marseille

Nicolas Bard
Cofondateur ICI Marseille
Halle des Makers,
secteur Les Fabriques

"Nous sommes installés dans un lieu de 3 000 m² qui aide les artisans d'art et les entrepreneurs du « faire » à lancer et développer leurs activités. Ils y trouvent des machines, espaces de travail, espaces de stockage pour pouvoir travailler et produire. Nous devions rester pour une durée de 5 ans dans ce bâtiment avant de trouver une autre implantation.
Cependant avec Euroméditerranée et les promoteurs du quartier, nous avons prouvé la pérennité de notre communauté : il a donc été décidé de conserver notre implantation dans ce bâtiment qui sera réhabilité dans 2 à 3 ans."

1.3 L'enjeu de la responsabilité sociale et environnementale des entreprises

UN TERRITOIRE QUI ENCOURAGE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES

S'impliquer dans son écosystème local : la responsabilité territoriale

Ces chiffres forts montrent le continuum que les entreprises dessinent entre leurs bureaux et l'environnement local dans lequel ils s'inscrivent. Plus encore, le sujet de l'engagement des entreprises au service de l'intérêt général est une réalité de plus en plus concrète.
On parle de Responsabilité Territoriale des Entreprises ou comment entreprendre en collectif et en responsabilité pour le bien commun.

Les entreprises ont désormais besoin d'avoir une implication sur le territoire au-delà de caractéristiques financières et fiscales.
Elles ne peuvent pas, à elles seules, agir et faire correspondre leurs enjeux avec ceux du territoire. Elles ne peuvent le faire qu'en créant et partageant des liens avec les acteurs locaux. Elles doivent également trouver du sens pour les collaborateurs en s'impliquant dans des actions sociales du territoire dans lequel ils travaillent.

Euroméditerranée offre de nombreux moyens de s'impliquer par le biais d'associations, de mécénat de compétences, d'urbanisme transitoire, etc. L'occupation transitoire de lieux vacants est par exemple proposée à un ensemble de structures du monde de l'Économie Sociale et Solidaire, de la culture, de l'architecture, du social ou encore du développement durable.
Ces structures s'y installent l'espace de quelques années et les transforment en lieux d'activités, ouverts sur le quartier et parfois festifs.
Une tendance qui explore une nouvelle façon de penser le projet urbain et de faire la ville : c'est le projet MOVE.

Dans le quartier des Fabriques, la manufacture collaborative « ICI Marseille » fait partie de ces structures, qui enrichissent l'écosystème et qui favorisent l'engagement social et local des entreprises voisines. Aux côtés des 3 000 employés attendus dans les Fabriques, la communauté des Makers composée d'une centaine d'artisans, artistes, designers et professionnels du numérique mettent l'artisanat marseillais au cœur de l'Economie Sociale et Solidaire. ICI Marseille est un espace de développement et de solidarité au sein du quartier, mais aussi de respect de l'environnement, car le caractère local de ses productions et le lien direct avec les producteurs réduit fortement l'empreinte carbone de ses activités.

La Réserve des Arts - MOVE

Son mode de fonctionnement réduit aussi la précarité du métier d'artisan et offre une connexion avec des jeunes éloignés de l'emploi ainsi que des associations de l'Economie Sociale et Solidaire.

Sa crédibilité est établie et Euroméditerranée se pose en facilitateur pour accompagner les sociétés dans le déploiement de leurs stratégies RSE. **ICI Marseille, agréé ESUS, travaille et collabore avec plusieurs acteurs du territoire à l'instar de RTE qui a noué un partenariat avec le FabLab pour y développer des baudriers plus légers** pour son personnel devant réaliser des interventions en hauteurs sur les pylônes ou encore Pernod Ricard qui collabore avec ICI Marseille pour développer et créer l'aménagement de ses locaux marseillais.

A Smartseille, les entités et filiales du groupe EDF se sont elles mobilisées pour récupérer du matériel sportif afin d'en faire don à l'association La Recyclerie Sportive de Marseille.

Free Pro, récemment installé dans le quartier, sensibilisera les jeunes aux métiers du numérique en collaboration avec des écoles et associations locales marseillaises. **La Fondation Free soutient des centaines de projets dont trois projets associatifs à Marseille**.
Elle agit aujourd'hui aux côtés des collectivités pour promouvoir un numérique inclusif, responsable et durable en encourageant la transmission des savoir-faire qui nourrira demain un vivier de potentielles recrues pour le territoire.

Enfin, avec l'opération Smartseille, l'EPA Euroméditerranée, en collaboration avec le groupe Eiffage, a engagé une opération axée sur la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle touchant toutes les composantes de l'écosystème urbain - logements sociaux et en accession, bureaux, hôtel, résidence intergénérationnelle Cocoon'Ages, crèche, école, commerces et services de proximité - qui favorise et contribue à la cohésion sociale du territoire.

Toit terrasse Smartseille

Axel Schoenhenz
Responsable de site
La Recyclerie Sportive (MOVE)
Secteur Bougainville

"Evoluer sur un territoire riche d'opportunités comme celui d'Euromed nous permet de nouer des partenariats avec des acteurs prêt à nous accompagner dans la mise en place d'actions solidaires et écologiques. Nous avons ainsi pu travailler avec EDF Paca pour organiser une collecte de matériel de sport auprès des salariés du groupe à travers 5 sites en région, ou avec la plateforme logistique de la Poste pour récupérer les vieilles sacoches des postiers et les transformer en sacoche de vélo. Ces dons sont ensuite redistribués aux habitants du quartier, dans notre boutique solidaire."

1.3 L'enjeu de la responsabilité sociale et environnementale des entreprises

Un territoire inclusif et solidaire

Les entreprises ont pris conscience de la nécessité de favoriser l'insertion, l'inclusion et la diversité. Ces sujets apparaissent même comme étant les dimensions les plus intégrées aux stratégies des entreprises, qui ont aussi pris la mesure des nombreux enjeux associés, notamment en matière de performance. Convaincues que leur immobilier peut créer de la valeur sociale, les entreprises définissent leurs priorités stratégiques et leur agenda. Chaque étape de la prise de décision immobilière peut ainsi être l'occasion d'aborder les questions d'équité, de diversité et d'inclusion. Lors du choix de la localisation de l'implantation immobilière, « 32 % des décideurs immobiliers pensent que le fait de desservir un vivier de talent diversifié, est l'élément qui génère le plus d'impact social au niveau de l'immeuble » selon JLL.

Euroméditerranée s'illustre aujourd'hui positivement sur ces thématiques par sa stratégie volontariste et engagée en matière d'emploi, de formation et d'insertion, en priorité pour les populations locales du territoire et alentour.
De nombreuses actions sont menées au-delà de l'installation des « Makers » et du déclenchement de l'opération MOVE.

Ainsi, le Village BTP & Co favorise l'accès à l'emploi dans la filière du BTP sur le périmètre d'Euroméditerranée en proposant des parcours sur mesure pour les candidats à la recherche d'emplois dans ce secteur.

De façon plus transversale, le forum annuel de l'emploi EUROMED'Tier propose des offres de tous niveaux de qualifications et permet de mettre en relation les futurs employés avec les acteurs économiques du territoire. Par ailleurs, le réseau d'entreprises « Marséa Nord Développement » et Euroméditerranée collaborent de façon fréquente en organisant des événements et en portant des initiatives conjointes afin de favoriser avec le nord de la ville un développement économique et urbain cohérent et inclusif sur le long terme.

La Plateforme, école du numérique et des nouvelles technologies se veut avant tout inclusive. Parmi les 750 étudiants que compte l'école en 2023, dont l'âge moyen est de 24 ans, près de la moitié est issue des quartiers prioritaires de la ville. L'approche globale de cette école permet de présenter les opportunités qu'offrent les métiers du numérique à public qui soit le plus large possible : reconversions professionnelles, publics éloignés de l'emploi, etc. L'offre de formation, basée sur l'alternance, est accessible sans conditions de ressources. L'égalité des chances est au cœur de ce projet.

C'est donc une stratégie « gagnant-gagnant ». D'un côté, les entreprises jouent leur rôle de moteur économique mais de manière insérée dans le territoire en embrassant un fonctionnement collaboratif avec leur écosystème externe.
De l'autre, Euroméditerranée établit des passerelles entre ces acteurs et créé des synergies afin de générer au final des bénéfices pour tous et pour le quartier dans lequel ils sont implantés et actifs.

Atelier street art - Evénement MOVE Day