

# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024





# SOMMAIRE

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| ÉDITOS                                        | 4-5   |
| LE PROJET EUROMÉDITERRANÉE                    | 6-8   |
| LES OPÉRATIONS EN COURS                       | 9-13  |
| CONCERTATION ET ACTIVATION DU TERRITOIRE      | 14-15 |
| DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE                          | 16-20 |
| EMPLOI, INCLUSION ET INSERTION                | 21-24 |
| DÉMARCHE VILLE DURABLE MÉDITERRANÉENNE        | 25    |
| « DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE »        | 26-27 |
| LE LABORATOIRE COLLECTIF D'INNOVATION URBAINE | 28    |
| RAPPORT FINANCIER                             | 29-36 |
| 2024, LES TEMPS FORTS                         | 37-43 |
| RESSOURCES HUMAINES                           | 44-45 |
| RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES      | 46    |





## LAURE-AGNÈS CARADEC, PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EUROMÉDITERRANÉE

**D**epuis 1995, le travail partenarial orchestré par l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée est spectaculaire. La force conjugée de l'État et des collectivités au sein de l'EPA (Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, Métropole Aix-Marseille-Provence et Ville de Marseille) a permis de métamorphoser la zone arrière-portuaire de Marseille.

De grands équipements ont pris place, notamment le Mucem, le Frac, le Silo, l'Hôpital Européen, l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires à la Porte d'Aix, et des transports en commun (tram, métro, TER) desservent désormais le périmètre. La qualité de l'espace public aménagé et l'ouverture sur la mer offrent à ce secteur une qualité de vie appréciée.

Le projet s'ancre désormais plus au Nord du territoire avec Euroméditerranée 2, en faisant le trait d'union avec le centre-ville : sur la gare du Canet, l'emprise foncière des voies ferrées a été cédée en quasi totalité à l'EPAEM en 2024 et sera pleinement libérée en 2025, pour y aménager une coulée verte de 20 hectares (le parc Bougainville de 4 hectares et le parc du ruisseau des Aygalades de 16 hectares). Lors des épisodes de fortes pluies, ce poumon vert servira de vase d'expansion au ruisseau des Aygalades remis au jour.

Euroméditerranée 2 permettra également la revitalisation du noyau villageois des Crottes avec la mise en valeur de bâtiments industriels et patrimoniaux ainsi que la requalification des espaces publics.

Cette métamorphose s'effectuera en tenant compte des évolutions sociétales. Les modes de vie ont bougé, le numérique s'est développé et avec lui les besoins des habitants et des entreprises. La mobilité, le travail, le commerce, tous les schémas se modifient. La deuxième phase d'Euroméditerranée doit être l'occasion de développer des espaces urbains en adéquation avec ces nouveaux usages. Cela est en cours de déploiement dans l'aménagement de nouveaux quartiers comme Smartseille, Les Fabriques ou encore le secteur Cazemajou.

Cette nouvelle géographie urbaine s'écrit dans une démarche inclusive avec l'émergence de plusieurs structures d'éducation et de formation : trois groupes scolaires, deux collèges, le campus du numérique La Plateforme, et la Cité Scolaire Internationale Jacques Chirac qui a ouvert ses portes en 2024. Sans oublier Ici Marseille, la manufacture collaborative et solidaire des Fabriques, qui incarnant la démarche d'urbanisme transitoire déployée sur les friches industrielles, qui a vocation à se pérenniser et ouvre la voie au déploiement de projets d'économie productive, d'artisanat et de pôles d'économie circulaire autour du périmètre des Aygalades - Canet.



## AURÉLIE COUSI

### DIRECTRICE GÉNÉRALE D'EUROMÉDITERRANÉE

**L'**Établissement Public d'Aménagement a poursuivi en 2024 son développement actif sur le périmètre d'Euroméditerranée 2, notamment autour du nouveau quartier des Fabriques. Il a aussi lancé la dynamique plus au sud, sur le secteur de Bougainville-Cazemajou, avec le démarrage de la deuxième tranche des travaux de La Plateforme permettant le raccord avec Euroméditerranée 1 qui s'achève progressivement de son côté autour des tours d'Arenc, avec l'inauguration de la Cité Scolaire Internationale.

Dans un contexte d'accélération du changement climatique, Euroméditerranée s'engage plus que jamais à la mise en œuvre de sa démarche Ville Durable Méditerranéenne. L'EPAEM et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont candidaté à la phase de réalisation du programme national « Démonstrateurs de la ville durable – France 2030 », avec l'objectif de mobiliser des financements en soutien à l'innovation urbaine et à la transformation durable du territoire.

Début 2024, les deux premiers hectares du parc Bougainville, premier maillon d'une coulée verte et bleue de 20 ha qui verra le jour en 2031, ont été livrés et inaugurés. À l'issue d'un dialogue compétitif lancé en février 2024, le groupement MDP - MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE a été retenu en fin d'année pour la conception du parc du ruisseau des Ayalades.

Euroméditerranée a mis en place dès sa création une stratégie de construction de logements pour tous, car la rénovation réussie d'un quartier implique la création ou réhabilitation d'appartements accessibles financièrement, innovants et durables. Depuis son lancement et à fin 2024, Euroméditerranée a livré 9 900 logements neufs à loyer maîtrisé, et a aussi accompagné la réhabilitation de 5 300 logements existants sur le périmètre.

Aujourd'hui 3ème quartier d'affaires de France, Euroméditerranée se consolide comme un pôle d'attractivité et de développement économique majeur qui regroupe des filières stratégiques et d'activités en lien avec les avantages comparatifs du territoire comme la présence du port et l'ouverture sur la Méditerranée : commerce international et logistique, immobilier et BTP, aéronautique, tourisme, industrie numérique, énergie et environnement, banques et assurances, santé. En 2019, 34 800 emplois privés avaient été recensés et l'EPAEM s'était donné l'objectif de permettre la création de 20 000 emplois supplémentaires pour atteindre en 2030 un stock de 54 800 emplois privés.

Le projet permet de proposer une qualité de vie et une mixité d'usages sur son territoire, qui sont des marqueurs forts de son identité.

# CHIFFRES CLÉS

**1995**

Création de l'EPA

**310** ha

Euroméditerranée 1

**170** ha

Euroméditerranée 2

**2009**

Obtention du label ÉcoCité

**40 000**

Habitants

**PC**

Malgré la crise immobilière, en 2024, les PC obtenus concernent 295 logements, dont 57 sociaux. Pour comparatif, en 2023, les PC délivrés concernaient 513 logements dont 103 sociaux.

**LOGEMENTS NEUFS**

Fin 2024 : 9 900 livrés, 3 000 programmés (études ou PC en cours) hors Canet et façade Littorale. Objectif total : 19 000, dont 50% réalisés à l'heure actuelle.

**5 280**

Logements réhabilités

**56 170**

Emplois

**756 000 M<sup>2</sup>**

Bureaux réalisés  
sur le million de m<sup>2</sup> en objectif

**INSERTION**

797 637 heures réalisées  
entre 2010 et 2024  
499 ETP

1 329 bénéficiaires d'une mise en emploi

**6 109**

Établissements accueillis

## NAISSANCE DE L'OPÉRATION EUROMÉDITERRANÉE

En 1995, au plus fort de la crise, Marseille avait perdu en 20 ans près de 50 000 emplois, 150 000 habitants et affichait un taux de chômage de 22 %, soit le double de la moyenne nationale. C'est dans ce contexte que le 13 octobre 1995, **la Ville de Marseille et l'État s'associent pour lancer l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée** ainsi qu'un Établissement Public d'Aménagement (EPAEM) pour la piloter. Un premier périmètre de 310 hectares est assigné à l'opération, regroupant la façade littorale, le quartier de la Joliette, la rue de la République, la Porte d'Aix et le quartier de la Belle-de-Mai. En 2007, ce périmètre initial est étendu avec 170 hectares supplémentaires, incluant les quartiers situés au nord du premier périmètre.

## QU'EST-CE QU'UN EPA ET UNE OIN ?

Un Établissement Public d'Aménagement (EPA) est, en France, un type d'établissement public à caractère industriel et commercial. Il s'agit d'une structure opérationnelle sous l'autorité de l'État ayant pour vocation de réaliser des opérations foncières et d'aménagement pour le compte de celui-ci, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public. Des EPA sont aussi créés pour mener à bien des Opérations d'Intérêt National (OIN).

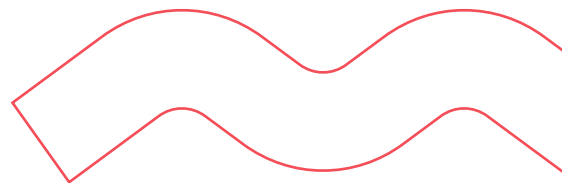
Une OIN est une opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. L'État conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme. Exemples d'autres OIN existantes : les villes nouvelles comme Marne-la-Vallée et Sénart, le quartier d'affaires de La Défense, l'OIN Paris-Saclay, les aéroports de Paris-Charles-de-Gaulle, de Paris-Orly et de Paris-Le Bourget.

## DEPUIS 1995, EUROMÉDITERRANÉE EST UN DES ACTEURS DE LA TRANSFORMATION DE MARSEILLE ET DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

L'action conjointe des partenaires (L'État, la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille) autour de l'EPAEM a permis l'investissement de 6,8 milliards d'euros (1,5 milliards d'euros de financements publics pour 5,3 milliards d'euros de financements privés) sur le périmètre historique. Euroméditerranée constitue le premier pôle d'affaires du territoire métropolitain et le 3ème quartier d'affaires de France, avec 756 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 56 170 emplois.

Euroméditerranée a initié la production de près de **10 000 logements neufs**, dont plus de **30% sociaux** et plus de **40 000 habitants**. L'opération a aussi accompagné la réhabilitation **de 5 280 logements anciens** sur le périmètre.

Des innovations urbaines majeures, comme les boucles à eau de mer (Thassalia et Massiléo), ont accompagné ce développement et positionné le territoire comme fer de lance de la Ville Durable Méditerranéenne.







# LES OPÉRATIONS EN COURS



## ZAC JOLIETTE

Les deux dernières opérations de cette ZAC sont livrées :

- Le projet mixte porté par Icade sur l'ancien hôpital Desbief (îlot M6, logements et bureaux)
- Le projet de bureaux d'Axis Immobilier, place de la Joliette (M8)

Tous les programmes immobiliers et les opérations d'espaces publics sont désormais réalisés. Il ne reste que la cession de la coque commerciale et quelques régularisations foncières, avant la clôture de cette ZAC, créée en 1997.



## ZAC SAINT-CHARLES

L'année 2024 a vu le lancement opérationnel du projet de campus urbain du groupe Omnès par le promoteur Redman et l'agence AT architectes (purgé du permis, acte de vente et lancement des travaux) dont la livraison et l'ouverture sont programmées en septembre 2026. Plusieurs milliers d'étudiants sont attendus sur site, renforçant la vocation d'accueil d'offres de formations de cette ZAC.

La dernière partie de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a été livrée : la montée de l'université est désormais remise en gestion.

Le dernier programme immobilier, « Les Échelles » porté par le promoteur Cogedim (maîtrise d'œuvre par YTAA), est toujours en phase d'optimisation du tour de table financier avant démarrage de l'opération.



## ZAC CITÉ DE LA MÉDITERRANÉE

À fin d'année 2024, plus de 93% des aménagements de la ZAC Cité de la Méditerranée ont été réalisés. Les travaux restants seront réalisés dans le cadre de l'accompagnement des programmes situés sur les îlots 6C (Cité hospitalière) et 3E (M99 Quais d'Arenc) et des aménagements d'espaces publics du Parc habité (partie nord du quartier autour de l'îlot 2C et des îlots d'Anthoine), ainsi que du bassin de rétention d'Arenc (îlot 3A).

En synthèse, les travaux d'aménagement et de construction sur 2024 ont été :

- La fin des travaux d'aménagement de la partie « nord » des voiries d'Arenc autour de la Cité Scolaire Internationale,
- La fin des travaux de requalification de la trame Mazenod,
- La fin du chantier de la Cité Scolaire Internationale sur les îlots 1B/1C d'Arenc,
- Le démarrage du chantier de construction de « M99 » sur l'îlot 3E (Constructa).

Les opérations en cours d'étude sur 2024 ont été :

- Les derniers programmes à développer du Parc Habité sur l'îlot 2C (Dock des Suds / Hangar à sucre), 6C Sud (Cité sanitaire), 3A Nord (logement + bassin de rétention) ainsi que la Cité Judiciaire sur les « îlots d'Anthoine »,
- La transformation de l'ancienne église Saint-Martin d'Arenc.



## PARC BOUGAINVILLE

L'année 2024 a été marquée par la remise en gestion et l'ouverture au public de la première phase du parc Bougainville, en février. Le même mois, le Service Régional d'Architecture a prescrit des fouilles archéologiques sur une partie importante de l'emprise de la seconde phase.

Le marché de fouilles a été notifié en septembre, et celles-ci sont toujours en cours, pour une fin prévue au second trimestre 2025. A l'issue de ces fouilles, l'EPAEM pourra lancer les travaux d'aménagement de la seconde phase du parc, qui comprend la renaturation du ruisseau des Aygalades.



## ZAC LITTORALE

L'année 2024 a vu l'achèvement de la première phase de travaux sur le quartier des Fabriques. Ainsi, 81 nouveaux logements sont venus s'ajouter à ceux livrés en 2023 et aujourd'hui plus de 460 logements, dont environ un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements en accession à la propriété sont occupés sur le quartier.

Ce dernier bâtiment accueille également la première centrale de production de thalassothérapie déployée par Massiléo sur les Fabriques permettant d'alimenter tous les logements en chaud et en froid décarbonés.

En parallèle, les travaux d'aménagement des nouveaux espaces publics ont permis l'ouverture d'une première partie du Jardin des Fabriques au printemps 2024. Cet espace transitoire offre un lieu de vie où les habitants peuvent tester de nouveaux usages et contribuer à la définition du jardin définitif qui verra le jour d'ici fin 2026.

Le « carré des enfants », espace ludique pour les plus jeunes au sein de la rue piétonne, a également pris vie depuis l'été 2024 et accompagne l'ouverture du groupe scolaire des Fabriques dont 2 classes accueilleront les enfants dès janvier 2025.

Enfin, le chantier du siège régional RTE se poursuit au nord du périmètre en vue de l'arrivée des salariés au dernier trimestre 2025.

Sur le volet des aménagements d'espaces publics, les travaux se sont poursuivis sur l'axe Cap Pinède-Gèze et le bassin de rétention, qui sera mis en service au printemps 2025.

L'opération Smart'seille Odyssée est passée en phase de travaux fin 2024 avec le lancement des terrassements et de l'importante dépollution du site. La construction des premiers logements rue de Lyon débutera à la suite durant le premier semestre 2025.

Sur le secteur Cazemajou, le chantier du collège s'est poursuivi avec l'objectif maintenu d'une ouverture de 2 premières classes à la rentrée 2025, de même que celui du Phocéa qui accueillera les services de la maison départementale des personnes handicapées (MDPH 13) à la suite de la livraison du bâtiment de bureaux début 2026.

Les chantiers du futur campus formant aux métiers du numérique porté par La Plateforme et de la résidence étudiante intégrée au sein du projet ont débuté à l'été 2024. Les premiers étudiants seront ainsi accueillis sur le site d'ici fin 2026.

Enfin, Nexity – Logis Méditerranée débutera la construction du premier îlot de 120 logements début 2025 tandis que Villanova - Erilia ont été désignés pour se charger du développement du programme suivant suite à une consultation menée durant l'année 2024.

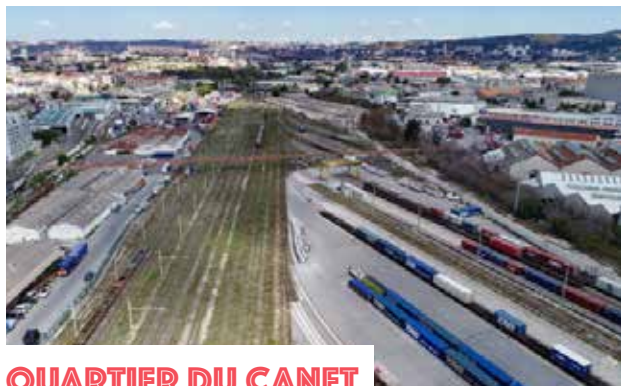
En accompagnement de ces chantiers, les travaux concernant l'aménagement des espaces publics ont également débuté fin 2024 et se poursuivront durant les deux prochaines années.

Sur le secteur Est, les îlots entre la prolongation du boulevard Allar, nouvel axe structurant et le tissu villageois des Crottes, vont faire l'objet d'une promesse de vente avec Adim dans la perspective d'implanter le siège social régional de Vinci Construction France. Le projet intègre la réhabilitation d'une ancienne friche industrielle, tout en développant des opérations neuves, permettant de créer une couture avec le village des Crottes. Des bureaux et logements seront développés en complément. Les premiers travaux sont prévus fin 2025.

Au cœur du village des Crottes, la consultation lancée pour la requalification d'anciennes friches industrielles a permis de désigner un groupement d'opérateurs qui réalisera un centre de street art, des logements et un hôtel auberge. Les permis de construire ont été obtenus et les logements ont été commercialisés.

Les études de maîtrise d'œuvre ont abouti à des projets finalisés sur les Crottes, les travaux débuteront d'ici mi 2025. Par ailleurs, des études sont en cours sur le secteur de La Provence dans la perspective de dépôts de demandes d'autorisation de construire dès 2025.

Les études de maîtrise d'œuvre seront lancées début 2025 pour le développement de l'ensemble des espaces publics du secteur Marché Magallon.



## QUARTIER DU CANET

A la suite des 3 ateliers de travail qui se sont tenus au printemps 2024 avec l'ensemble des partenaires de l'EPAEM sur les thématiques « espaces publics et mobilités », « programmation habitat & équipements », « programmation économique » une première ébauche de PLAN GUIDE pré-opérationnel du futur quartier du Canet a été élaborée. Ce PLAN GUIDE a permis de présenter en comité de pilotage un pré-programme et un pré-bilan opérationnel. Afin de poursuivre ce travail en profondeur, une étude du tissu économique sera menée sur l'année 2025. Le contenu de cette étude ainsi que les orientations programmatiques qui seront étudiées en parallèle permettront de proposer en 2026 des scénarios bilantiels pour cette nouvelle opération d'aménagement approuvée par les partenaires dans le cadre de la revoyure du protocole d'Euroméditerranée.



## PARC DU RUISSEAU DES AYGALES

Le réseau ferré de la gare du Canet a été déconnecté le 20 mai 2024. L'EPF a acquis auprès de la SNCF une partie du faisceau ferré le 23 octobre et l'a remis en gestion à l'EPAEM. La vente de la seconde partie est prévue en mars 2025.

2024 a permis la mise en place d'une procédure de dialogue compétitif pour l'aménagement du parc du ruisseau des Aygalades avec 3 équipes de maîtrise d'œuvre présélectionnées en décembre 2023. Le jury clôturant cette phase de dialogue s'est tenu le 9 décembre 2024. Les trois équipes ont été invitées à présenter comment leur projet s'inscrit :

- dans la trame hydraulique en réduisant le risque d'inondation sur les quartiers environnants ;
- dans la trame verte et bleue en renaturant et en apportant un grand espace de nature et de biodiversité en ville ;
- dans la trame urbaine en créant de nouveaux usages et relations inter-quartiers.

Les membres du jury ont pris connaissance du rapport d'analyse de la commission technique et confirmé leur adhésion au classement proposé, désignant l'équipe de Michel Desvigne Paysagiste lauréate du dialogue compétitif.

En parallèle a été mise au point une stratégie globale d'occupation transitoire du foncier et de patrimoine bâti sous gestion EPAEM dans le secteur Aygalades-Canet, portant notamment sur le site de Naviland.





## RÉNOVATION URBAINE

La SPLAIN est désormais opérationnelle sur l'îlot prioritaire « Hoche Versailles » dans le cadre d'une concession de l'EPAEM. Les acquisitions amiables et préemptions se poursuivent, une DUP a été déposée en complément.

Les deux premières opérations du « Faubourg des fiacres », portées par Erilia (ex-Logirem) ont été livrées : il s'agit de deux opérations de démolition / reconstruction et de réhabilitation rue Duverger/rue des fiacres pour un total de 26 logements sociaux.

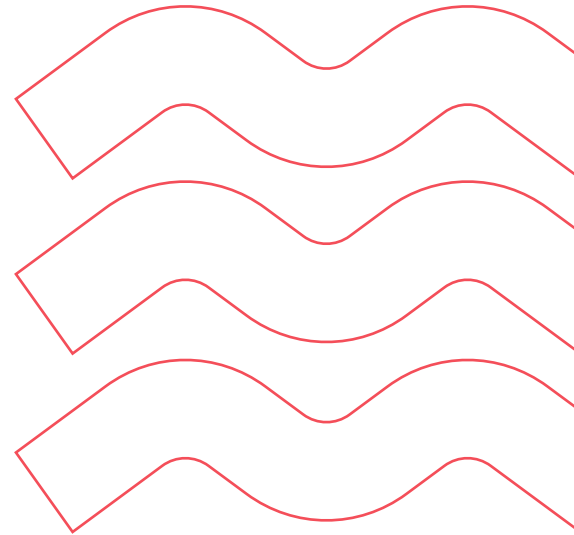
L'îlot principal Bon Pasteur est désormais en chantier, pour une livraison complète de 109 logements supplémentaires (dont 88 sociaux) attendue fin 2025.

La démolition de l'îlot Montolieu est terminée, un diagnostic archéologique a été réalisé en décembre 2024, pour une éventuelle prescription de fouilles archéologiques en 2025. Le travail avec les futurs maîtres d'ouvrage de l'opération (Association Foncière Logement et Ville de Marseille) a débuté.

Une étude urbaine et bâtementaire sur la copropriété Maison Blanche a également été réalisée, et a permis à Unicil, futur gestionnaire du bâtiment, de proposer plusieurs scénarios de réhabilitation qui feront l'objet d'un arbitrage au premier semestre 2025.

Une étude comparable sur la cité Bellevue est en cours de dimensionnement et sera lancée au premier trimestre 2025, permettant de définir les contours d'une opération d'aménagement sur cet ensemble aux franges du périmètre de l'OIN.

Enfin, le projet Châteauvert / secteur Sud / Briançon fait l'objet d'une reprise d'études, pour un lancement de consultation « Châteauvert 01 » prévu début 2025, ainsi que l'accompagnement de plusieurs projets privés visant à créer des logements en bordure du futur parc Bougainville.





# CONCERTATION / URBANISME TACTIQUE



## LES FABRIQUES

L'inauguration du jardin provisoire des Fabriques s'est tenue le 29 mai 2024 dans une ambiance festive orchestrée conjointement par l'EPAEM et la mairie des 15ème et 16ème arrondissements.

Dans la continuité des ateliers de co-conception de mobilier réalisés en 2023, des élèves de l'école de Allar et des habitants du quartier ont activement contribué à la fabrication du mobilier du jardin dans le cadre de chantiers participatifs : fresque, banc en bois, table de banquet, hôtels à insectes... En septembre et octobre 2024, une évaluation mêlant observation et enquête auprès des habitants a mis en lumière des enseignements sur le test de ce mobilier et a ainsi guidé la programmation des équipements du jardin définitif.

Après l'ouverture du jardin provisoire, la concertation sur la forme et les usages du jardin définitif a pu commencer. Trois ateliers en juin, septembre et octobre ont offert aux habitants la possibilité d'exprimer leurs attentes en priorisant les usages souhaités et travaillant sur leur agencement dans l'espace : une zone calme au sud, un canisite au nord, des agrès sportifs juxtaposés aux jeux pour enfants...

L'avant-projet du jardin définitif a intégré les propositions des habitants, il a été validé auprès des partenaires de l'EPAEM en fin d'année.



## PARC DU RUISSEAU DES AYGALADES

En 2024, la concertation préalable sur le parc des Aygalades s'est poursuivie, permettant aux habitants de se prononcer sur un enjeu clé : les modalités de traversée du futur parc. L'accès doit-il être ouvert jour et nuit ou limité aux horaires d'ouverture du parc ? Faut-il autoriser les engins motorisés ou limiter l'accès aux modes doux ? Lors d'un atelier rassemblant 90 personnes, trois scénarios ont été débattus. A l'issue des échanges, le choix s'est porté sur celui d'une traversée accessible en continu mais réservée exclusivement aux mobilités douces et aux véhicules d'entretien et de sécurité. Cette décision a conduit à une modification du préprogramme, transmise aux trois équipes de maîtrise d'œuvre retenues pour le dialogue compétitif.

Le bilan de l'ensemble des actions de concertation préalable, qui se sont tenues en 2023 et en 2024, sera présenté au conseil d'administration au tout début de l'année 2025.

La concertation se poursuivra dans le courant de l'année 2025, avec un nouvel atelier programmé en mois de juillet.



## LES CROTTES

Après une première série d'ateliers en 2023 qui avait proposé aux habitants – et surtout aux enfants – du quartier des Crottes d'installer jardinières et bancs sur la place Emmanuelli, un atelier a été dédié en novembre 2024 à la maintenance de ces jardinières. Une trentaine de participants, dont une vingtaine d'enfants, se sont retroussés les manches pour rafraîchir les jardinières, remuer la terre et redonner vie à la place. L'atelier a aussi été l'occasion d'ajouter une touche de créativité : chacun a pu décorer un pot, y planter de jeunes pousses et repartir chez lui avec un petit bout de verdure.



## L'OIN

L'EPAEM met également en place des actions au long cours, dont la fréquence est régulière et indépendante du rythme de vie des projets. Parmi elles, les permanences d'information permettent aux habitants de suivre l'évolution des projets. En 2024, 24 permanences bimensuelles ont ainsi été organisées sur des sites clés tels que la rue Posado, la place Emmanuelli, la rue de Lyon, le métro Bougainville, sur le parvis des écoles. Pour sensibiliser petits et grands à l'urbanisme et permettre une meilleure compréhension de l'évolution du cadre de vie, chaque année, une centaine d'ateliers de découvertes urbaines sont proposés dans les écoles et collèges, universités, associations ainsi que dans le cadre des Samedis de découverte urbaine.



# DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

## UN ACCOMPAGNEMENT CONTINU DES PROJETS D'IMPLANTATION

En 2024, l'EPAEM reste très actif en matière de détection et d'accompagnement de projets d'implantation sur son périmètre. Cette mission s'effectue par le biais d'actions de prospection et de promotion du territoire, notamment en partenariat avec ses partenaires historiques Rising Sud, Provence Promotion et les services de développement économique de la Région, de la Métropole et de la Ville.

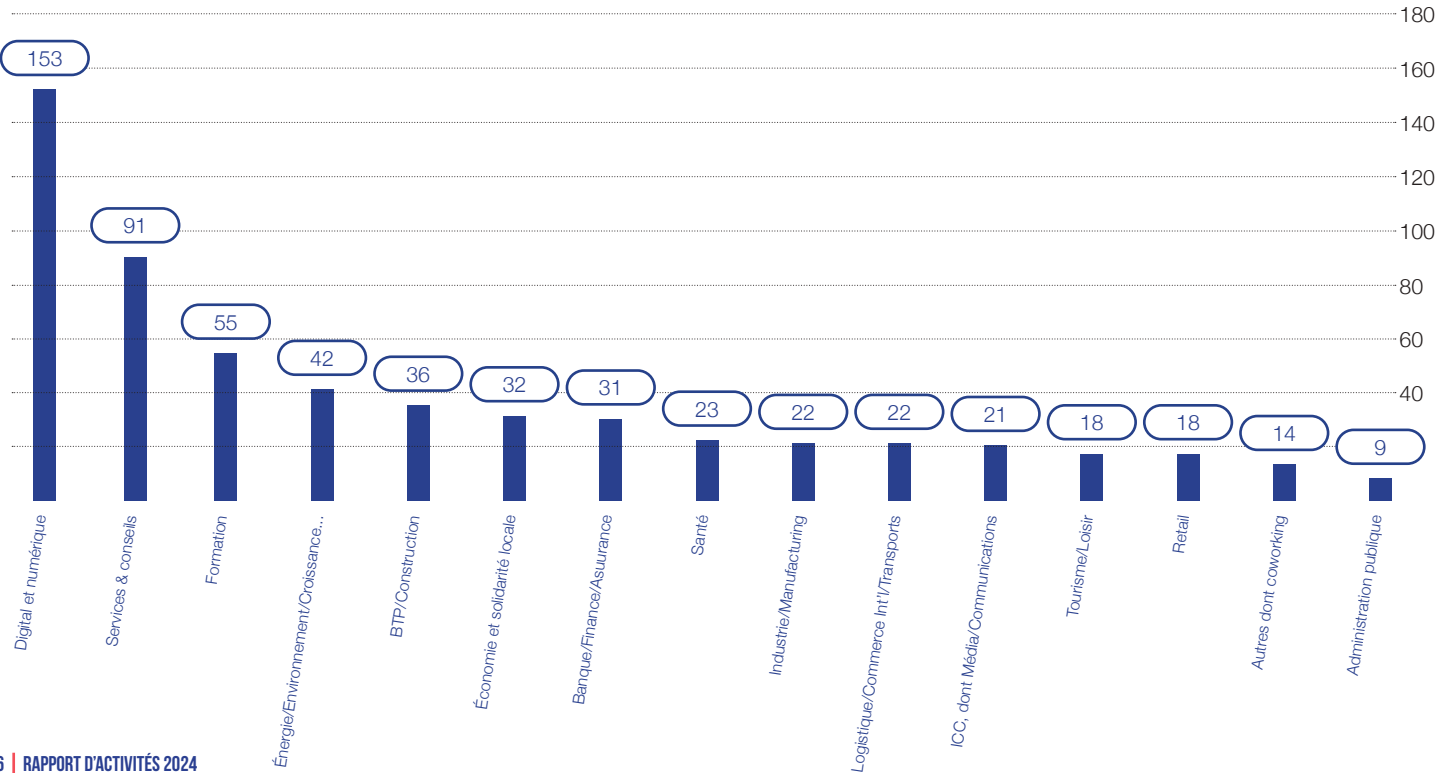
**102**  
Nouveaux projets d'implantation  
détectés en 2024

**162**  
Projets d'implantation en cours  
suivis au 31 décembre 2024

**587**  
Projets détectés par l'EPAEM  
depuis 2020

**69**  
Projets implantés, accompagnés  
par L'EPAEM depuis 2020

### PROJETS DÉTECTÉS PAR L'EPAEM DEPUIS 2020

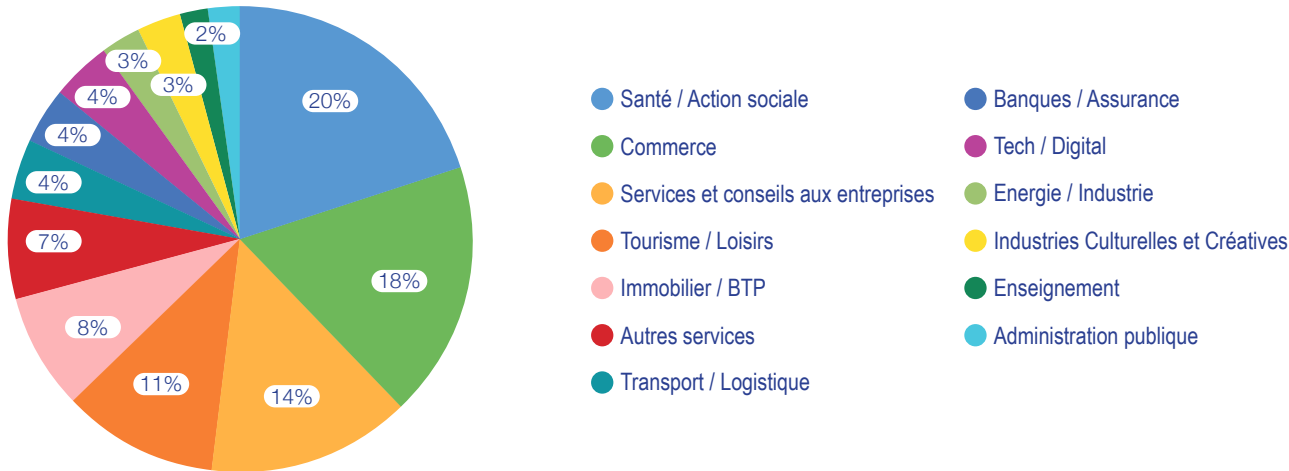


# UN ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE TRÈS DIVERSIFIÉ

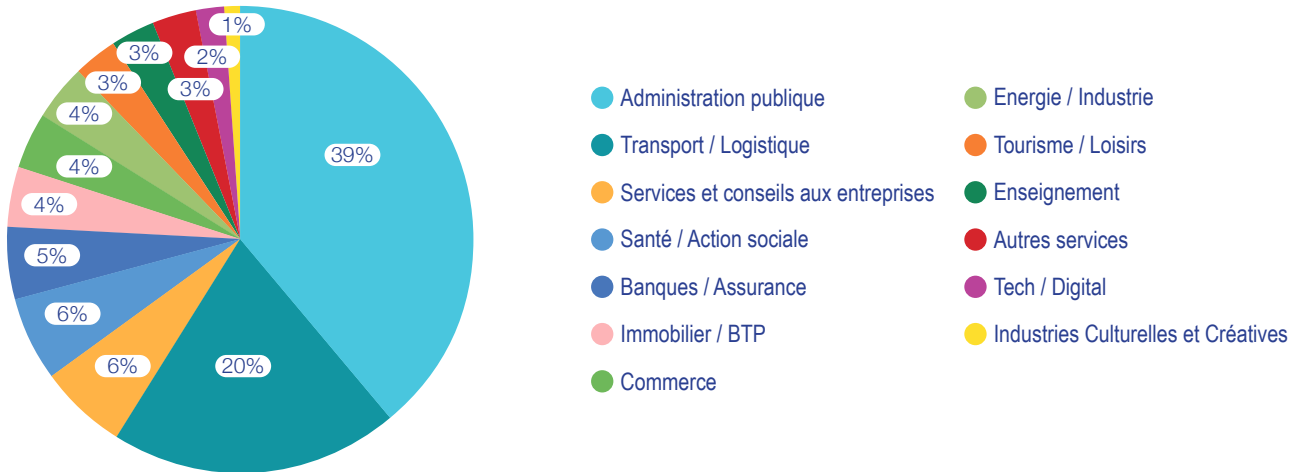
La répartition des entreprises et organisations publiques implantées à Euroméditerranée au 31/12/2024 par secteurs d'activité laisse apparaître une grande variété avec, cependant, une prédominance en nombre d'entreprises du secteur de la santé et de l'action sociale (20%), puis des commerces (18%). Les services et conseils spécifiques aux entreprises arrivent en troisième position avec 14 % des entreprises implantées à Euroméditerranée.

En revanche, en nombre de salariés, la part de l'administration publique est la plus importante (39%), puis vient celle du secteur des transports et de la logistique (20%) ; ensuite la répartition est très homogène entre les différents secteurs d'activité.

## RÉPARTITION DES ENTREPRISES PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ (EN NOMBRE) :



## RÉPARTITION DES ENTREPRISES PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ (EN EFFECTIFS) :





# UN MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE SOUS TENSION

## CHIFFRES CLÉS T4 2024

**+20 %**  
évolution de la demande placée  
(2024 vs moyenne quinquennale)

**72 %**  
de la demande placée  
dans le neuf/restructuré

**~ 756 000 M²**  
parc bureaux

**5 179 M²**  
d'offre neuve/restructurée  
disponible immédiatement

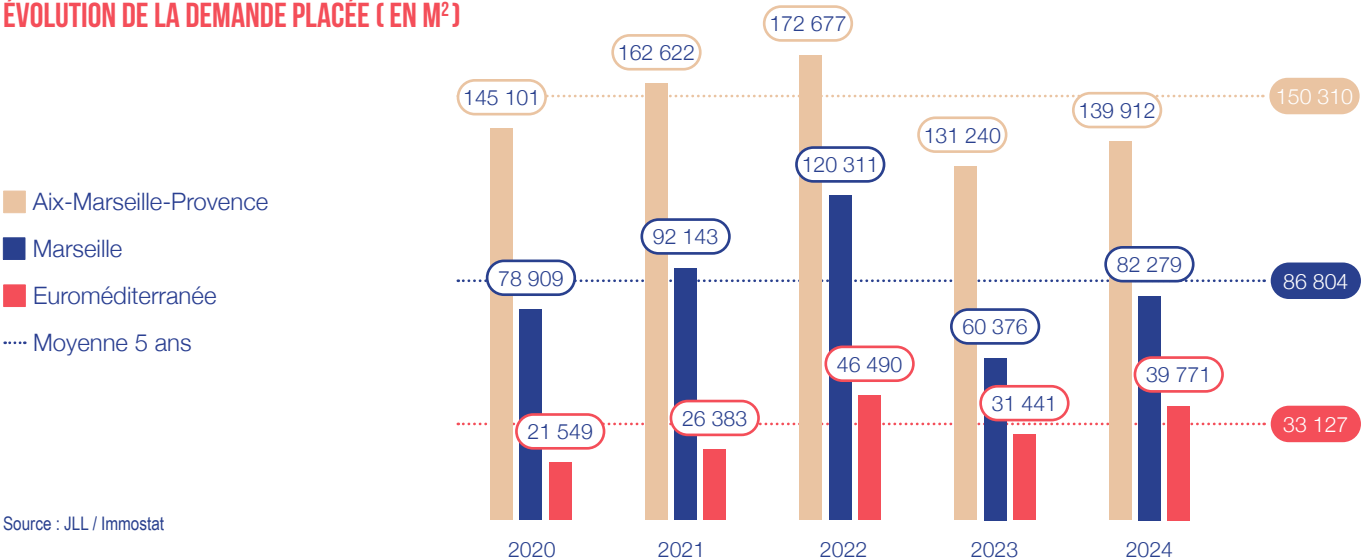
**3,82 %**  
de vacance

## UNE HAUSSE DES SURFACES PRISES À BAIL À EUROMÉDITERRANÉE

En 2024, les prises à bail ont représenté 139 912 m² dans la Métropole Aix-Marseille-Provence dont 82 279 m² à Marseille dont 39 771 m² à Euroméditerranée. Le marché locatif d'Aix-Marseille a connu une reprise, avec une augmentation de 7 % de son activité par rapport à l'année précédente, contrastant avec la baisse de 24 % observée en 2023. Cette croissance se démarque dans un contexte national hétérogène, où les performances varient considérablement selon les régions, qui restent globalement en retrait (-11 % en un an en Ile-de-France, stabilité à Lyon et -22 % à Lille).

Avec près de 40 000 m² placés en 2024, Euroméditerranée affiche une performance supérieure à 20 % par rapport à la moyenne quinquennale. Une cinquantaine de transactions ont été enregistrées, dont 9 signatures de plus de 1 000 m² ; une part qui reste stable par rapport au nombre de transactions enregistré en 2023 sur ce segment de marché. En plus des transactions du Département des Bouches-du-Rhône (8 701 m²), ou celle d'Omnes Education (6 260 m²), remarquons l'implantation du siège de la banque Rothschild Martin Maurel au sein de l'immeuble en cours de restructuration « L'Amiral » (3 684 m²).

## ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ( EN M² )

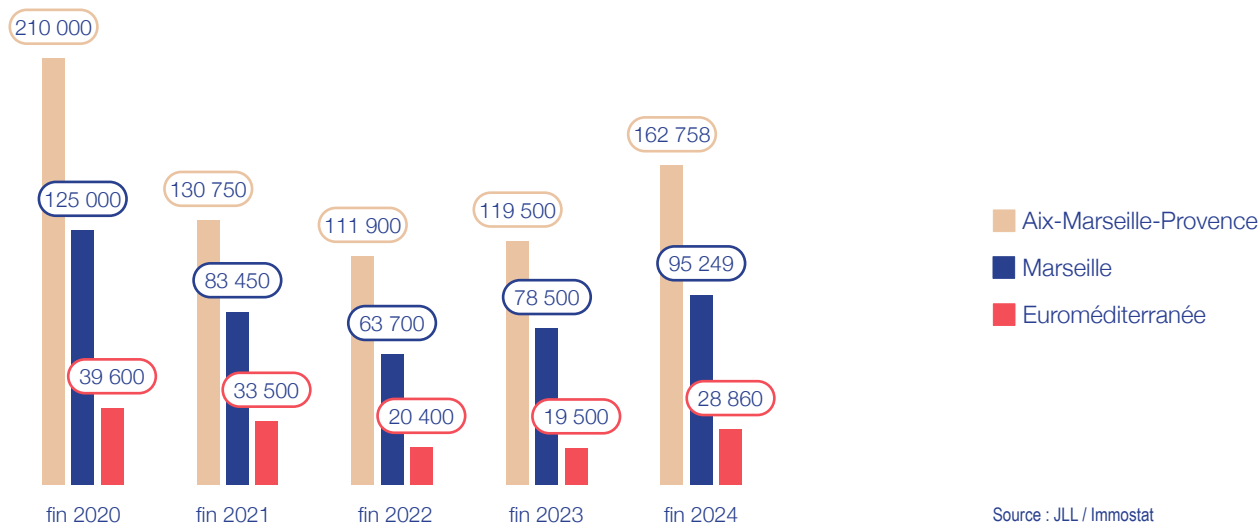


## ...MAIS UNE OFFRE DE BUREAUX DISPONIBLE TOUJOURS RESTREINTE

Bien que le volume de l'offre immédiate ait augmenté de 48 % en un an, le secteur reste en sous offre avec un 28 860 m<sup>2</sup> disponibles à fin 2024. Cela ne représente que 87 % de la moyenne quinquennale de la demande placée à Euroméditerranée. Si la progression de l'offre a permis de réduire la tension sur le marché d'Euroméditerranée, la vacance demeure à un niveau bas avec un taux à 3,8 % à fin 2024, gage de sécurité pour les investisseurs.

Les disponibilités neuves et restructurées se contractent en fin d'année avec un stock d'environ 5 200 m<sup>2</sup> seulement (18 % des disponibilités totales, contre 32 % à fin 2023), témoignant du fort intérêt des entreprises pour l'immobilier neuf. Un signal positif pour le développement de nouveaux projets tertiaires qui permettraient de fluidifier le marché.

### ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE<sup>1</sup> (EN M<sup>2</sup>)



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

PRINCIPAUX PROJETS TERTIAIRES CERTAINS AU SEIN D'EUROMÉDITERRANÉE

| Nom                                              | Périmètre | Secteur       | Surface (m²) | Étape                          | Livraison |
|--------------------------------------------------|-----------|---------------|--------------|--------------------------------|-----------|
| PROJET L'AMIRAL - SCIPAG<br>Commercialisé à 100% | Euromed 1 | Joliette      | 3 700        | En chantier<br>restructuration | 2025      |
| RTE<br>Commercialisé à 100%                      | Euromed 2 | Les Fabriques | 13 200       | En chantier                    | 2025      |
| LE PHOCÉA<br>Commercialisé à 100%                | Euromed 2 | Cazemajou     | 8 700        | En chantier                    | 2025      |
| CAMPUS OMNES<br>Commercialisé à 100%             | Euromed 1 | Saint-Charles | 6 200        | PC accepté                     | 2026      |
| PROJET LYON-FORD                                 | Euromed 2 | Gèze          | 19 400       | PC accepté                     | 2027      |
| NEWDELEC                                         | Euromed 1 | Saint-Charles | 13 300       | En chantier                    | 2027      |
| J1 - LA PASSERELLE<br>60% sous LOI               | Euromed 1 | Joliette      | 12 000       | PCM déposé                     | 2027      |

Source : JLL

PRINCIPAUX PROJETS TERTIAIRES PROBABLES AU SEIN D'EUROMÉDITERRANÉE

| Nom                   | Périmètre | Secteur       | Surface (m²) | Étape     |
|-----------------------|-----------|---------------|--------------|-----------|
| THE SHED              | Euromed 2 | Les Fabriques | 7 000        | PC déposé |
| LA PROVENCE - COGEDIM | Euromed 2 | Bougainville  | 20 000       | Projet    |
| LES FABRIQUES - SOLDE | Euromed 2 | Les Fabriques | 22 800       | Projet    |
| SMART'SEILLE ODYSSÉE  | Euromed 2 | Allar         | 19 000       | Projet    |

Source : JLL

# EMPLOI, INCLUSION ET INSERTION

La mission Développement, Emploi et Insertion d'Euroméditerranée a pour objectif de favoriser l'attractivité du territoire et d'en maintenir le dynamisme socio-économique à travers des actions d'accompagnement des emplois vers le développement d'activités économiques et de favoriser l'inclusion et la qualification des publics.

L'extension du projet vers le nord de la ville, avec ses enjeux majeurs de créations d'activités économiques, d'emplois, d'inclusion et de mobilité, implique de déployer une stratégie partenariale en s'appuyant sur un écosystème :

- D'acteurs économiques de 550 entreprises : La Cité des Entrepreneurs (220 adhérents) et Marsea (330 adhérents)
- D'acteurs institutionnels : Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) - AGAM - SPEM...
- D'acteurs de l'emploi et de l'insertion : DREETS - France Travail - Maison de l'emploi - Mission locale - Emergences - GEIC - FBTP13 - APEC - Département 13 - Cité des métiers - GO Cadres...

Depuis le début de l'opération, Euroméditerranée compte :

- **5 400** prestataires dont **490** entreprises BTP
- **797 637** heures d'insertion réalisées sur les opérations de construction soit **53 176** heures en moyenne annuelle entre 2010 et 2024
- **6 109** établissements présents sur l'OIN
- **200 000** m<sup>2</sup> de commerces déjà réalisés
- **56 170** emplois localisés sur le bassin d'emplois

## CRÉATION D'EMPLOIS

- **56 170** emplois localisés sur le périmètre de l'OIN (+5,4% entre 2022 et 2023).

- 42 401 d'emplois salariés privés (ESP), dont 86 % se situent sur Euroméditerranée 1 et représentant 20 % des emplois salariés privés de Marseille et 8 % des emplois salariés privés de la Métropole AMP.

- 3 353 emplois non-salariés (auto-entrepreneurs, professions médicales, indépendants, chefs d'entreprise), représentant 4 % à l'échelle de Marseille et 2 % à l'échelle de la Métropole AMP.

- Objectif : **20 000** créations d'emplois sur la période 2019-2030

- Fin 2023, 10 972 emplois supplémentaires ont été recensés soit une réalisation de 55 % de l'objectif en 5 ans, malgré la crise sanitaire et économique.

## NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS IMPLANTÉS SUR L'OIN (EN STOCK)

Le dernier recensement réalisé en 2023 par l'AGAM sur la base des données URSSAF fait état de :

- **6 109** établissements présents sur le périmètre d'Euroméditerranée (+8,2 % entre 2022 et 2023).
- 42 % d'établissements privés employeurs, représentant 24 % du total des établissements à l'échelle de la Métropole AMP et 21 % à l'échelle de Marseille.
- 55 % d'établissements non-salariés contre 74 % à l'échelle de la Métropole AMP et 76 % à l'échelle de Marseille.
- 3% d'établissements publics.

NB : nous ne disposons pas des données 2024 qui ne nous seront communiquées qu'en milieu d'année 2025, après la publication du présent rapport d'activités.

## ACTIONS EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET L'INSERTION

Dans le cadre de différents partenariats ou d'actions conjointes avec les acteurs locaux, l'EPAEM s'engage en faveur de l'emploi et de l'insertion. Il finance ou participe aux actions de promotion de l'emploi, d'informations RH, de découvertes des métiers pour les jeunes, de la mobilité.

### LE VILLAGE BTP & CO, UNE ACTION SOCIALEMENT INNOVANTE EN FAVEUR DE LA FORMATION ET DE L'EMPLOI

Réalisé dans le cadre du plan « Marseille en Grand », ce projet a été cofinancé par l'Etat dans le cadre d'un PRIC (Pacte régional d'investissements dans les compétences). Le Village BTP&Co a été inauguré le 25 novembre 2022 par Olivier Dussopt, ministre du Travail, du Plein emploi et de l'Insertion et a fermé ses portes en juin 2024.

Lieu unique en France dédié au recrutement et à la formation dans le BTP, ce dispositif partenarial (FBTP13, DREETS, France TRAVAIL et EPAEM) a été implanté au cœur du projet d'aménagement Euroméditerranée 2 avec l'objectif de répondre à toutes les interrogations et demandes des personnes en recherche d'emploi et de formation dans le BTP.

Compte tenu du succès de cette action, la FBTP13 consolide sa dynamique avec une réplication du dispositif qui devient « **Le Village BTP&Co - hors les murs** ».



Le bilan du Village BTP&Co sur la durée d'exploitation 2022-2024 :

- 1 700 visiteurs
- 1 317 candidats reçus
- 1 020 diagnostics
- 1 355 parcours découverte, compétences et emplois
- 542 personnes mises en emplois dont 440 contrats de plus 6 mois
- + de 20 000 heures de formation

### LA MOBILITÉ : LEVER LES FREINS À L'EMPLOI



Fortement attractif, le bassin d'emplois Euroméditerranée bénéficie d'une bonne desserte de transports. L'évolution croissante du flux de salariés et d'usagers sur le périmètre de l'Ecocité nécessite de mener des réflexions sur des moyens de déplacements écoresponsables. Avec son partenaire La Cité des Entrepreneurs d'Euroméditerranée, l'association des entrepreneurs MARSEA et l'écosystème institutionnel et économique local, l'EPAEM s'est associé aux réflexions et aux actions menées en faveur de la mobilité et de l'accessibilité du bassin d'emplois autour du covoiturage, des mobilités douces, de la mobilité inclusive, de la promotion du train, de la promotion des transports en commun et des solutions pour le dernier kilomètre.



## LA CLAUSE D'INSERTION SOCIALE, LEVIER IMPORTANT DANS LA CONSTRUCTION DE PARCOURS D'INSERTION ET DE QUALIFICATION DES PUBLICS ÉLOIGNÉS DE L'EMPLOI

Grâce à l'activation de la clause d'insertion sociale sur ses chantiers et ceux des promoteurs construisant sur son périmètre, l'établissement public crée des opportunités d'emplois pour des publics en grande fragilité. Cet outil de lutte contre le chômage et l'exclusion leur permet de monter en compétences et d'aller vers l'emploi durable. La mise en œuvre de la clause d'insertion est réalisée dans le cadre d'un partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et Emergences.

Ce dispositif s'applique aux opérations sous maîtrise d'ouvrage EPAEM ainsi qu'aux programmes privés des opérateurs ayant acheté leur terrain en charge foncière à l'établissement public.



Bilan 2010 – 2024 :

- 797 637 heures réalisées
- 499 ETP
- 1 329 bénéficiaires d'une mise en emploi



**Focus sur les Fabriques**, opération phare d'Euroméditerranée, sur laquelle l'EPAEM a un objectif de 150 000 heures à réaliser sur la période de 2021 à 2030.

**A fin 2024, 81 039 heures ont été enregistrées soit 54% en 4 ans.**

Le bilan des clauses sociales pour l'année 2024 accuse une diminution du volume des heures réalisées passant de 66 892 heures en 2023 à 29 486 en 2024 sur l'ensemble des opérations suivies. Cette baisse s'explique en grande partie par la fin des travaux de la Cité Scolaire Internationale, une opération majeure qui comptait environ 20 000 heures en 2023 contre seulement 3 000 heures en 2024 (-85 %) et du groupe scolaire Les Fabriques, ainsi qu'une conjoncture économique défavorable.

Malgré la baisse du nombre d'heures d'insertion réalisées, la clause sociale a permis d'enregistrer **81 sorties positives** (contre 35 en 2023) en CDI, CDD, Intérim et formation qualifiante.

## LES SALONS DE L'EMPLOI, ACTIONS DE PROMOTION

### EUROMED'TIER, LE SALON POUR L'EMPLOI D'EUROMÉDITERRANÉE — 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2024

Le grand rendez-vous annuel de l'emploi d'Euroméditerranée, Euromed'tier s'inscrit dans le cadre des actions mises en place tout au long de l'année avec La Cité des Entrepreneurs d'Euroméditerranée. Un partenariat avec la Cité des entrepreneurs, France Travail et l'EPAEM renforce cette action à laquelle sont également associés les acteurs de l'écosystème de l'emploi et de l'insertion : APEC, Mission locale, Département13, PLIE/Emergences, GO Cadres, Maison de l'emploi.

Le job dating de cette 17ème édition a permis de proposer aux candidats une mise en relation avec recruteurs, les acteurs économiques, et l'accès aux offres d'emploi de tous niveaux de qualification. Des ateliers de coaching sont venus compléter cette proposition par des actions d'accompagnement à la recherche d'emploi.

### SALON TALENTS'ELLES — APEC 7 MARS 2024

L'EPAEM a également été partenaire de l'APEC, d'Orange et de La Cité des Entrepreneurs d'Euroméditerranée pour l'organisation du Salon TALENTS'ELLES, un salon de l'emploi dédié à la carrière des femmes cadres.

### FORUM DE L'EMPLOI DU DÉPARTEMENT - 13 ET 14 NOVEMBRE 2024

Dans le cadre des actions en faveur de l'insertion, l'EPAEM était présent au salon de l'emploi et de l'insertion organisé par le Département. L'objectif était d'informer le public sur les opérations réalisées sur le périmètre d'Euroméditerranée et de l'orienter vers les facilitateurs des clauses d'insertion avec lesquels l'établissement travaille.



Bilan 2024 :

- 1 900 visiteurs (+ 35% par rapport à 2023)
- 39 exposants
- 500 offres d'emplois
- 12 stands de coaching



Bilan 2024 :

- 8 000 visiteurs
- 2 000 offres d'emplois proposées
- 106 entreprises présentes



# DÉMARCHE VILLE DURABLE MÉDITERRANÉENNE

## DES VALEURS ET PRINCIPES PARTAGÉS

Labélisée en 2009, l'Ecocité Euroméditerranée se fixe comme objectif de développer une démarche contextuelle et intégrée de la ville, adaptée à ses spécificités climatiques, géographiques, culturelles et d'usages en Méditerranée. Au regard des multiples démarches antérieures (concours, consultations) et des supports de prescriptions qualité sur les projets (CRAUP, carnets paysagers, fiches de lots, critères environnementaux...), l'EPAEM a outillé sa propre démarche qualité. L'objectif est de créer une vision et un cadre d'ambitions partagées (et partageables) pour un projet de Ville Durable Méditerranéenne.

La démarche « Ville Durable Méditerranéenne » constitue le socle de valeurs et d'objectifs partagés par l'EPAEM et l'ensemble des acteurs du projet urbain (opérateurs, concepteurs, partenaires...). Elle vise à accompagner la cohérence architecturale, urbaine, environnementale et socio-économique des opérations développées. Ancrée sur les usages et modes de vie méditerranéens, cette démarche regroupe l'ensemble des valeurs et principes fondateurs. Elle est garante du bien être à long terme de ses habitants et de la réduction de son impact environnemental.

L'utilisation de la Charte Qualité et des outils d'aide à la conception associés (référentiels thématiques), a été validée en 2020 par le conseil d'administration d'Euroméditerranée et son application a été généralisée en juin 2022 pour tous les nouveaux projets.

## LA TRADUCTION DES VALEURS ET PRINCIPES EN GRILLES D'INDICATEURS

Pour garantir l'application des valeurs et principes de la Ville Durable Méditerranéenne, qui constituent la charte Qualité d'Euroméditerranée, des outils d'aide à la conception des projets sont déployés. Ils se matérialisent par des référentiels thématiques, sous forme de grilles d'indicateurs développées pour les bâtiments neufs de logements, tertiaires et génériques (autres programmes) mêlant des critères objectifs de qualité spatiale, urbaine, paysagère, programmatique et d'usage, architecturale et constructive, matérielle et environnementale.

## ACTUALITÉ 2024

En octobre 2024, l'EPAEM a initié les premières « Rencontres de la Ville Durable Méditerranéenne », avec l'organisation d'une première table ronde portant sur la qualité du logement. Architectes, promoteurs, collectivités et bailleurs sociaux ont été conviés pour partager leurs témoignages et proposer des leviers d'amélioration de la qualité des logements construits ou réhabilités. L'organisation de ces rencontres renforce la volonté de l'établissement d'inscrire sa démarche au sein d'une dynamique partenariale élargie, visant à coordonner avec l'ensemble des parties-prenantes des actions permettant de consolider la qualité et la pérennité des projets immobiliers et urbains.



# EUROMÉDITERRANÉE ET AIX-MARSEILLE-PROVENCE MÉTROPOLE LABELLISÉS « DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE »

En 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence et Euroméditerranée ont été retenus à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt France 2030 « Démonstrateurs de la Ville Durable ». Cette labellisation permettra de développer, sur dix ans, des projets de la fabrique de la ville qui devront être « intégrés, transformants, doté d'un haut niveau d'ambition sociale et environnementale, qui met en œuvre des solutions innovantes (techniques, technologiques, process...) ».

## LES 2 ÉTAPES DU DÉMONSTRATEUR VILLE DURABLE

**ÉTAPE 1 - JUSQU'EN 2025 :** une phase d'études, portées par la Métropole Aix-Marseille-Provence et Euroméditerranée, autour de 5 axes :

### AXE 1

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

### AXE 2

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

### AXE 3

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

### AXE 4

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

### AXE 5

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

**ÉTAPE 2 - DE 2025 À 2031 :** une phase investissements, portant sur des actions « innovantes » ciblées sur des opérations sélectionnées.

# BILAN DES ACTIONS 2024

En 2024, la Métropole Aix-Marseille-Provence et Euroméditerranée ont été auditionnés par la Banque des Territoires pour la phase « réalisation » de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable ». Le projet présenté ambitionne l'intégration de solutions innovantes pour renforcer l'adaptation climatique du secteur Aygalades / Canet / Cabucelle, réduire l'impact environnemental des pratiques d'aménagement et de construction et favoriser la mise en œuvre du principe de zéro artificialisation nette autour de trois axes d'innovation : la renaturation de friches, les matériaux bas carbone et les programmations "capables".

Pour renaturer 16 ha de friche ferroviaire dans le cadre de l'aménagement du futur parc du ruisseau des Aygalades, maîtriser le risque inondation qui pèse sur ce secteur et produire un îlot de fraîcheur urbain, il s'agira de déployer des solutions basées sur la nature (biorémédiation) et sur une gestion circulaire des terres de déblais sur site.

## CHIFFRES CLÉS

- 16 hectares de friche renaturés dont deux sanctuarisées pour la biodiversité
- 60 000 m<sup>3</sup> de terres fertilisées in-situ
- 2800 m<sup>3</sup>/an d'eaux réutilisées
- 2 équipements publics rénovés (4000 m<sup>2</sup> de SDP) ou construits (1500 m<sup>2</sup> de SDP)
- 30 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics réaménagés
- 7 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements rénovés
- 4500 m<sup>2</sup> de SDP de logements neufs
- 1100 m<sup>2</sup> de SDP de locaux d'activités productives

## CALENDRIER

- 2025, démarrage des travaux pour la construction de la piscine Bougainville
- 2026, mise en service de la plateforme de gestion des terres
- T3 2026, dépôt du permis de construire pour les bâtiments en mixité verticale / BRS-activité
- T4 2026, démarrage des travaux dans le NPNRU Cabucelle (logements, équipement, espaces publics)
- T3 2027, démarrage des travaux pour le bâtiment en mixité verticale / BRS-activité
- 2027, démarrage des travaux sur le parc du ruisseau des Aygalades

## IMPACTS ATTENDUS

- Accompagner la réduction de l'impact environnemental de l'aménagement du territoire grâce à l'économie circulaire et des matériaux bas carbone
- Conserver les activités productives en milieu urbain dense
- Produire des terres fertiles grâce à la mise au point d'un processus de gestion circulaire des terres



# LE LABORATOIRE COLLECTIF D'INNOVATION URBAINE

Lancé en 2022, le Laboratoire Collectif d'Innovation Urbaine vise à mutualiser les efforts de l'Etat français, la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Bouches-du-Rhône, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) à travers une démarche commune de mutualisation d'informations et de compétences. Concrètement, les partenaires avancent ensemble sur des sujets prioritaires afin de partager leurs avancées, retours d'expérience et conseils pour permettre à des projets innovants de se développer à grande échelle.

| COLLECTIF DU LAB'<br>(THÉMATIQUE)            | EN 2024 DANS LE LAB<br>CE QUE NOUS AVONS ENGAGÉ                                                                                                                                                                                          | EN 2025 DANS LE LAB<br>CE QUE NOUS POURRIONS ENGAGER ENSEMBLE                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESPACES PUBLICS<br>RÉSILIENTS                | <div>#événement<br/>Journée «RE2020» - 11/07</div> <div>#événement<br/>Journée «Gestion des terres» - 05/12</div> <div>#étude<br/>REX Jardin<br/>d'expérimentation<br/>des Fabriques</div>                                               | <div>#projet structurant<br/>Projet Life</div> <div>#projet structurant<br/>Démonstrateur Ville Durable</div> <div>#projet structurant<br/>Projet de recherche FrichEco - APPLEX</div> <div>#événement<br/>Journée «Prendre en compte les usages<br/>dans l'aménagement urbain» - 26/06</div> |
| MOBILITÉS DURABLES                           | <div>#projet<br/>Partenariat avec<br/>l'Innovation Lab de la<br/>Plateforme « Le Parking<br/>silo, objet urbain<br/>multifonction»</div> <div>#étude<br/>Etude Ibicity :<br/>« Modèles de gouvernance<br/>des Parking silos 2030 »</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| AMBIANCES URBAINES<br>ECLAIRAGE / SMART CITY |                                                                                                                                                                                                                                          | <div>#projet<br/>5 cas d'usage à partir des mâts d'éclairage des Fabriques</div>                                                                                                                                                                                                              |
| ÉNERGIE                                      |                                                                                                                                                                                                                                          | <div>#étude<br/>REX Réseaux de thalassothermie (Thassalia 2)</div>                                                                                                                                                                                                                            |
| AUTRES                                       | <div>#étude<br/>Le vent dans la ville</div>                                                                                                                                                                                              | <div>#projet structurant<br/>Contrat de baie</div> <div>#étude<br/>La ville nourricière</div> <div>#projet<br/>Expérimentation «Co-conception usagers»<br/>sur le square des Fabriques</div> <div>#événement<br/>«Le vent dans la ville» - date à venir</div>                                 |



An aerial photograph of a city harbor, likely San Francisco, showing a large breakwater, various ships, and the city skyline in the background. The text "RAPPORT FINANCIER" is overlaid on the left side of the image.

# **RAPPORT FINANCIER**

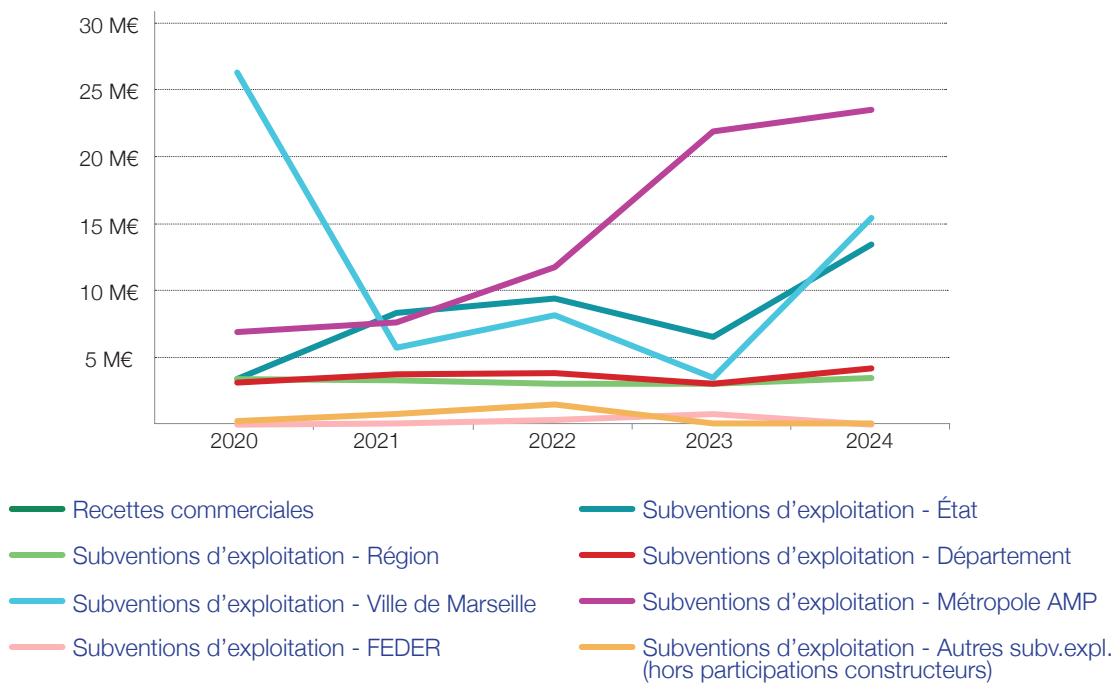
# COMPTE FINANCIER 2024

## COMPTE DE RÉSULTAT

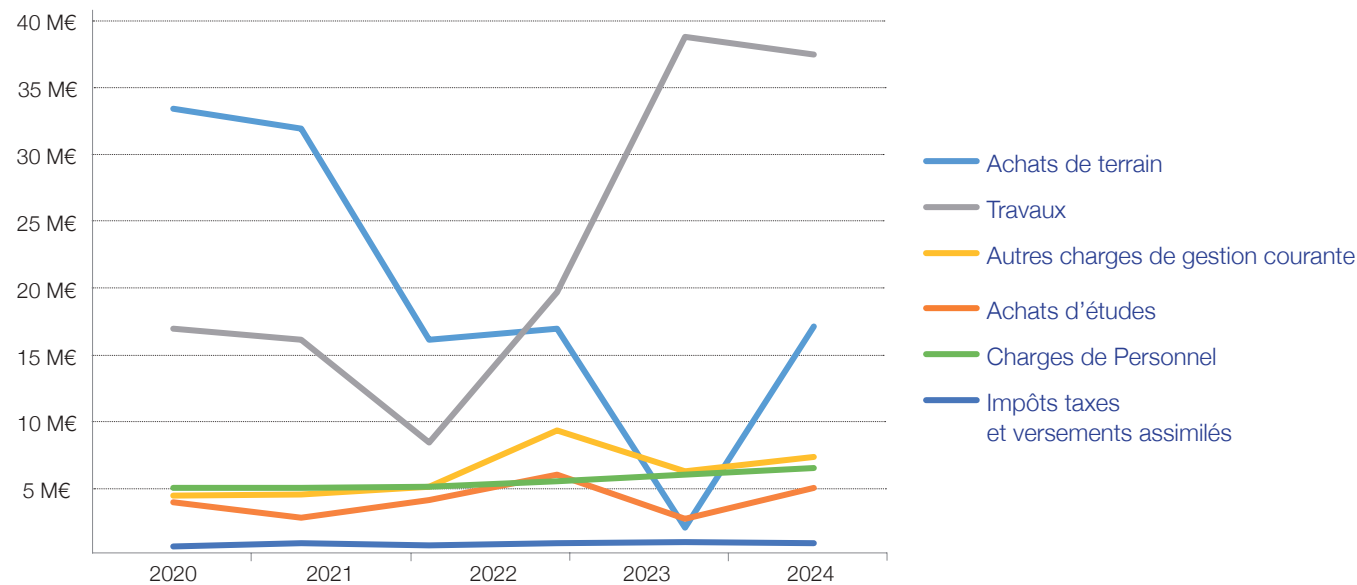
Le compte de résultat distingue pour une période donnée les mouvements constatant les charges et les produits de fonctionnement de l'établissement. Le résultat de la section de fonctionnement pour l'exercice 2024 est un bénéfice de **4,4 M€**.

Le résultat lié aux opérations d'exploitation est positif de **7,4 M€**, celui lié aux produits et charges dits calculés a un impact négatif de **3 M€** issu essentiellement de l'application de la norme comptable numéro 23 spécifique des opérations d'aménagement.

## ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES RECETTES D'EXPLOITATION



# ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION



## BILAN

L'analyse du bilan de l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée indique une situation financière saine et des capitaux permanents à 194 M€ en augmentation par rapport à l'exercice comptable précédent.

Ces capitaux permanents sont constitués de fonds propres à hauteur de 19 M€, de provisions pour risques et charges pour 105 M€ et d'emprunts pour 70 M€. La structure de ces capitaux propres évolue du fait de l'application de la norme 23, plus prudentielle, qui entraîne un glissement du haut vers le bas de bilan avec la constatation d'un niveau important de provisions, notamment pour travaux restant à effectuer.

La valeur des stocks s'élève à 158,8 M€ à la fin de l'exercice 2024. Il est cependant utile de préciser qu'en raison de l'application de la norme comptable 23, la corrélation entre les stocks physiques et leur valeur au bilan devient impossible du fait de la méthode d'ajustement à l'avancement des prévisions à fin d'affaire.

Le niveau d'endettement de l'EPAEM s'élève à la fin de l'exercice à 70 M€ pour une autorisation de 100 M€ lors du vote du budget initial. Le stock d'emprunt est stable par rapport à 2023.

Le niveau du fonds de roulement à plus de 189 M€ est suffisant pour permettre la couverture du besoin en fonds de roulement de 150 M€.

La situation de la trésorerie de l'établissement arrêtée à 39 M€ à la clôture est constatée en hausse de 26,3 M€ sur l'exercice comptable 2024.

# EXÉCUTION FINANCIÈRE DU BUDGET 2024

Le niveau de recettes atteint en 2024 est le plus haut depuis la création de l'établissement et dépasse les prévisions budgétaires. Le caractère exceptionnel de cette année provient notamment de la perception de financements liés aux conventions de maîtrise d'ouvrage déléguées. Côté dépenses, les taux de réalisation sont très bons, avec une forte augmentation des achats stockés.

## DÉPENSES

Les dépenses réalisées sur l'exercice 2024 s'élèvent à :

**59,70 M€ DE DÉPENSES ENGAGÉES**

(vs 47,4 M€ en 2023) et

**75,32 M€ EN DROITS CONSTATÉS \***

(vs 57,9 M€ en 2023). Hors opérations d'ordre

Ventilation bilan aménageur/opérations de MOA :

78% / 22% en AE et 71% / 29% en DC

Soit une exécution budgétaire de **99,8% en AE** et **94,6% en DC** pour un budget rectificatif de **59,84 M€ en AE** et **79,65 M€ en DC**.

## RECETTES

Les recettes perçues sur l'exercice 2024 s'élèvent à :

**84,4 M€ \***

(vs 50,1 M€ en 2023) Hors opérations d'ordre

Ventilation bilan aménageur/opérations de MOA :

70% / 30%

Soit une exécution budgétaire de 121% pour un budget rectificatif de 69,6 M€ en DC

## LE COMPTE DE RÉSULTAT 2024

Pour un établissement d'aménagement, le compte de résultat est peu significatif et peut être amené à varier fortement d'un exercice à l'autre. Il est fortement impacté par les opérations d'ordre, liées aux stockages/déstockages et aux dotations/reprises de provisions pour travaux à réaliser. A noter cependant sur 2024 un résultat d'exploitation excédentaire (recettes encaissables moins dépenses décaissables) de +9,2 M€.

| CHARGES  |                                                    |
|----------|----------------------------------------------------|
| 59,2 M€  | Achats stockés terrains/immeubles/études/travaux   |
| 9,4 M€   | Autres charges de fonctionnement                   |
| 6,6 M€   | Charges de personnel                               |
| 6,6 M€   | Variation des stocks (stockages & ajustements N23) |
| 37,6 M€  | Dotations aux provisions & amortissements          |
| 119,4 M€ | Total charges                                      |
| +4,4 M€  | Excédent                                           |

| PRODUITS |                                         |
|----------|-----------------------------------------|
| 13,4 M€  | Subventions de l'Etat                   |
| 53,9 M€  | Autres subventions                      |
| 17,1 M€  | Cessions de charges foncières & loyers  |
| 0,1 M€   | Autres produits                         |
| 39,3 M€  | Reprises sur amortissement & provisions |
| 123,8 M€ | Total produits                          |

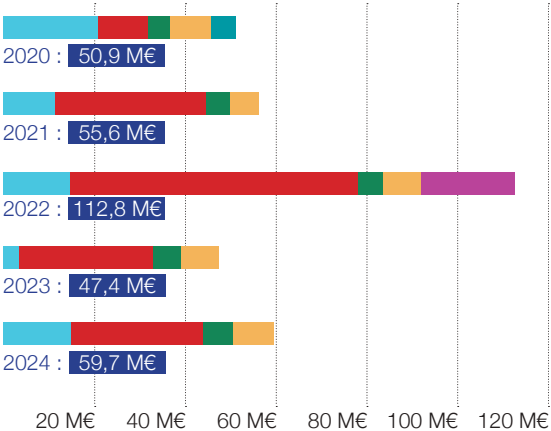
# ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES ENTRE 2020 ET 2024

(Dépenses décaissables hors O.D)

Sur les 3 derniers exercices : **108,8 M€** d'études stockées & travaux payés et **36 M€** d'acquisitions foncières.  
Ces achats stockés représentent **75 %** des dépenses totales exécutées entre 2022 et 2024.

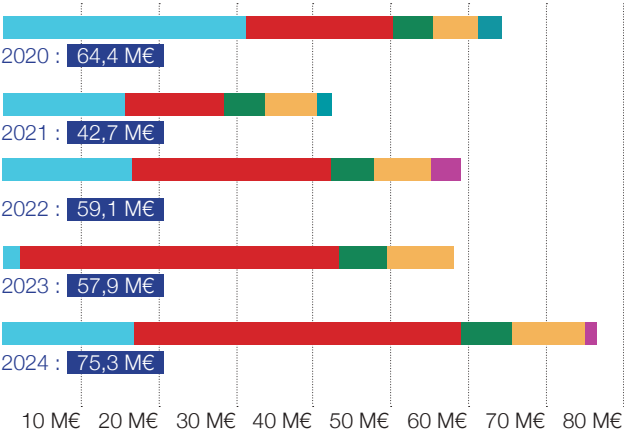
## ENGAGEMENTS

Engagements par type de dépenses



## DROITS CONSTATÉS

Droits constatés par type de dépenses

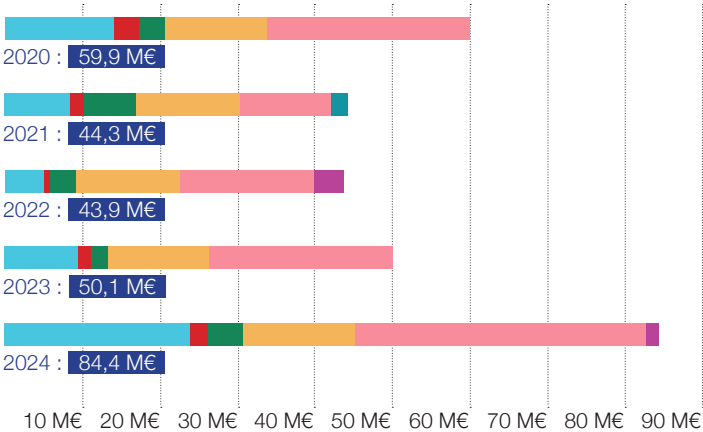


- Achats de terrains/immeubles
- Études stockées et travaux
- Charges de personnel
- Autres charges (dont immo. et except.)
- SPLA-IN
- Concession Hoche-Versailles

# ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS ENTRE 2020 ET 2024

## DROITS CONSTATÉS

Ventilation par type de financement



Sur les trois derniers exercices, le financement privé représente près de **25 %** du financement total perçu.  
En 2024, les recettes perçues liées à des programmes immobiliers (en cession de charges foncières hors RU et participations constructeurs) s'élèvent à **23,9 M€** HT pour près de 74.350 m² SDP, répartis en **46 %** de logement, **31 %** d'équipement, **18 %** de commerces, **5 %** autres.

- Recettes commerciales en ZAC
- Autres recettes privées
- Subventions protocole ÉTAT
- Subventions protocole Collectivités
- HP Public
- SPLA-IN
- Concession Hoche-Versailles

# VOLUME D'AFFAIRES

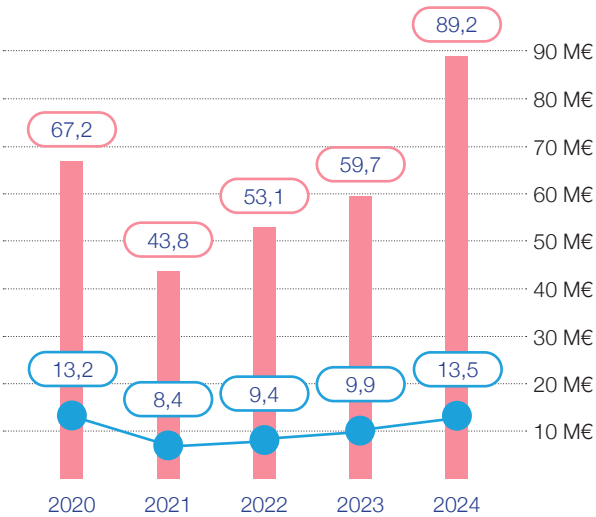
Le ratio du volume d'affaires remonte depuis 2022, conséquence d'une reprise dans les dépenses liées à l'aménagement d'espaces publics.

Le volume d'affaires est calculé à partir :

- des achats stockés (foncier, études techniques, aménagement)
- des dépenses comptabilisées en 61 et 62 (services extérieurs)
- des recettes commerciales (cessions de charges foncières et conventions de participations constructeurs)
- des loyers.

■ Volume d'affaires

● Ratio volume d'affaires / masse salariale



# UNE EXÉCUTION CUMULÉE A FIN 2024 EN RECETTES



**1111,2 M€ HT en droits constatés sur une enveloppe de 1 500,3 M€ (\*) soit 74 % d'exécution**

Périmètres 1 & 2, Hors Logement (ligne hors budget EPAEM), Hors TVA collectée avant 2001 (11,4 M€)

(\*) Cessions de CF et Part. constructeurs, hors Rénovation Urbaine

**833 M€**  
Sous-total Fonds Publics

**278 M€**  
Sous-total Fonds Privés



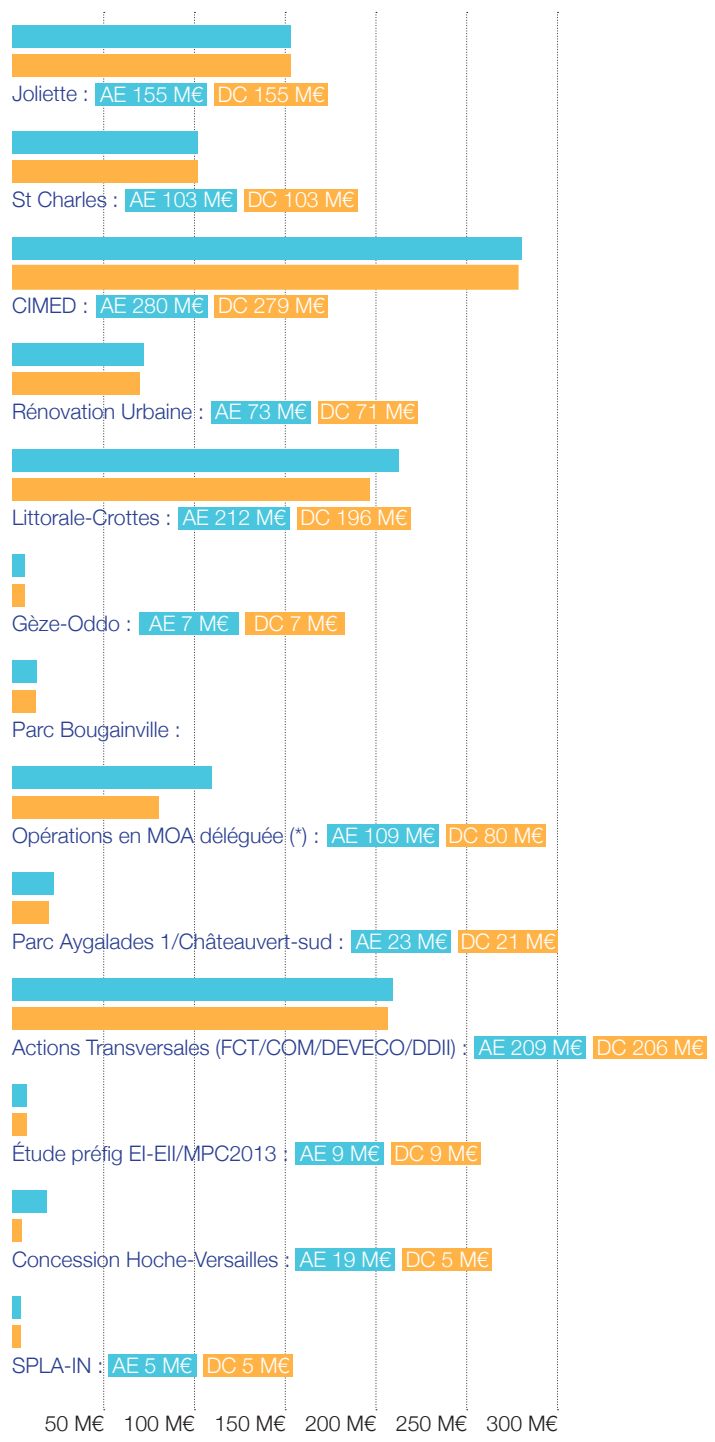
# UNE EXÉCUTION CUMULÉE À FIN 2022 EN DEPENSES

1 220 M€ HT en autorisations d'engagement et 1 151 M€ HT en droits constatés sur une enveloppe de 1 586 M€ (\*) soit 77 % d'exécution en autorisations d'engagement, 73 % en droits constatés.

(\*) Périmètres 1 & 2, Hors Logement (ligne hors budget EPAEM)

■ Autorisations d'engagement  
■ Droits constatés

(\*) Opérations en MOA déléguée :  
 • PARC BOUGAINVILLE  
 • AXE CAP PINEDE GEZE ESPACES PUBLICS  
 • BASSIN DE RETENTION GEZE  
 • GROUPE SCOLAIRE RUFFI  
 • GROUPE SCOLAIRE FABRIQUES  
 • PISCINE BOUGAINVILLE



## SITUATION FINANCIÈRE DE L'EPAEM À FIN 2024

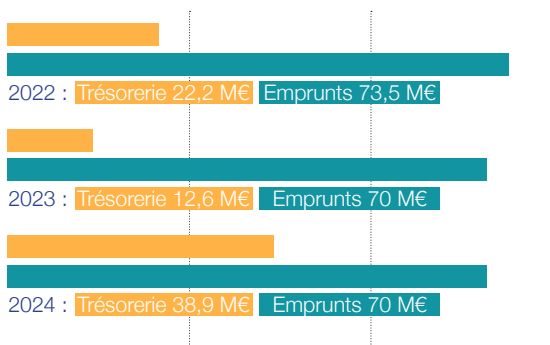
- des fonds propres à hauteur de **19,2 M€**  
contre 14,8 M€ en 2023
- des stocks et encours nets de **158,8 M€**  
contre 165,4 M€ en 2023
- des emprunts de **70 M€**  
comme à fin 2023
- une situation de trésorerie positive de **38,9 M€**  
contre 12,6 M€ à fin 2023

## STOCKS ET ENCOURS BRUT

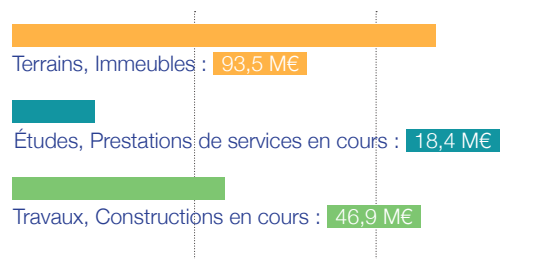
Impact depuis 2022 de la mise en œuvre de la méthode N23 relative aux stocks



## NIVEAUX DE TRÉSORERIE & EMPRUNT



## STRUCTURE DES STOCKS



# 2024, LES TEMPS FORTS



# AU FIL DES MOIS...

FÉVRIER



Présentation du bilan 2023 d'Euroméditerranée et des perspectives sur les grands chantiers à venir en 2024

MARS



Inauguration des aménagements de la rue Mazenod

FÉVRIER



La Bourse aux plantes du jardin d'expérimentation des Fabriques

AVRIL



9<sup>ème</sup> édition du Marathon Photo

FÉVRIER



Pose de la première pierre du collège Loyola

JUIN



Annonce du lauréat du concours d'architecture pour la réalisation de la piscine de Bougainville

FÉVRIER



Inauguration du parc Bougainville

JUILLET



Journée technique du Laboratoire Collectif d'Innovation Urbaine sur la RE2020

MARS



Euroméditerranée participe au MIPIM, salon de l'immobilier international

JUILLET



Ouverture du « Carré des enfants » aux Fabriques

# AU FIL DES MOIS...

SEPTEMBRE



Visite de chantier du groupe scolaire des Fabriques

OCTOBRE



Inauguration Campus Cyber Région Sud / Euromed

SEPTEMBRE



Conférence impact des critères ESG sur l'immobilier tertiaire

NOVEMBRE



Inauguration de la Cité Scolaire Internationale Jacques Chirac

OCTOBRE



Euroméditerranée est présent au SIBCA, le Salon de l'Immobilier Bas Carbone

DÉCEMBRE



Euroméditerranée participe au SIMI, le salon de l'immobilier d'entreprise

OCTOBRE



17ème édition du salon de l'emploi Euromed'tier

DÉCEMBRE



Journée technique du Laboratoire Collectif d'Innovation Urbaine sur la Qualité des sols

OCTOBRE



Les premières rencontres professionnelles de la Ville Durable Méditerranéenne

DÉCEMBRE



Euroméditerranée annonce le nom de l'équipe lauréate pour la conception du parc du ruisseau des Ayalades

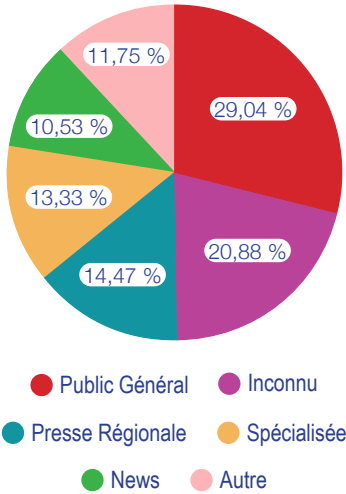
# LA PRESSE

## VOLUME D'ARTICLES RÉPARTIS PAR MÉDIA

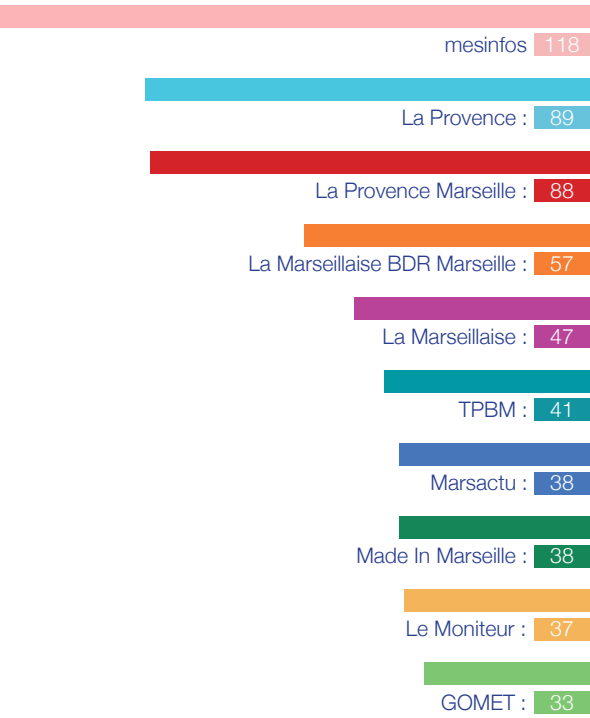


**118 M**  
Contacts touchés  
Soit une augmentation de 12 %  
par rapport à 2023

**1 140 ARTICLES**  
mentionnant Euroméditerranée  
entre le 1er janvier et le 31 décembre

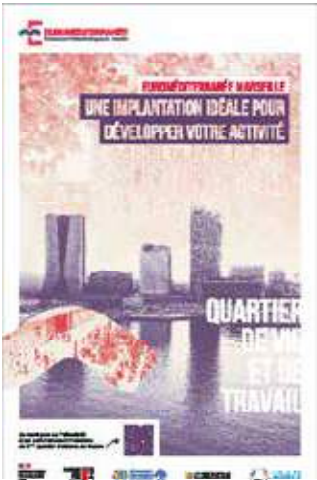


## VOLUME D'ARTICLES RÉPARTIS PAR SOURCES PRINCIPALES





# EUROMED S’AFFICHE



COMMUNICATION  
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



MARATHON PHOTO



SALON DE L'EMPLOI EUROMED TIER

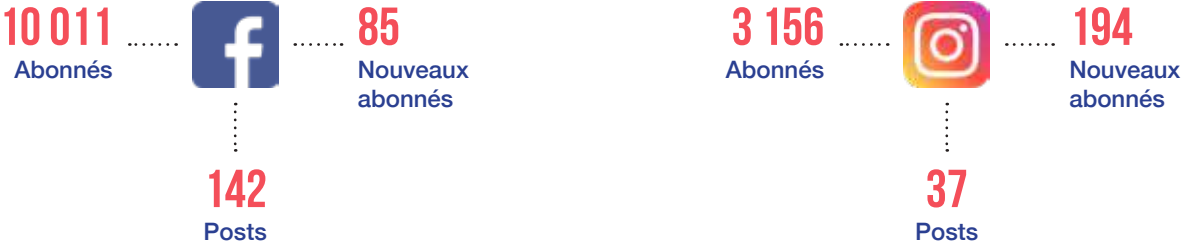
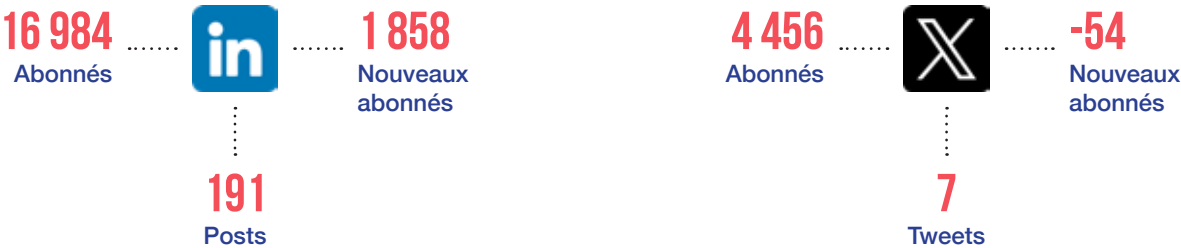


CONCERTATION JARDIN DES FABRIQUES



SIMI

# LES RÉSEAUX SOCIAUX



# LE SITE INTERNET

## EN CHIFFRES

61 362  
Utilisateurs

60 277  
Nouveaux  
utilisateurs

147 610  
Pages vues

## TOP 5 DES PAYS

53 261  
France

1 457  
États-Unis

686  
Allemagne

506  
Maroc

443  
Angleterre

## TOP 5 DES PAGES

31 547  
Accueil

14 231  
Projets

6 453  
Tour la Marseillaise

6 122  
Marathon Photo

4 074  
Carrière



# LES RESSOURCES HUMAINES



71

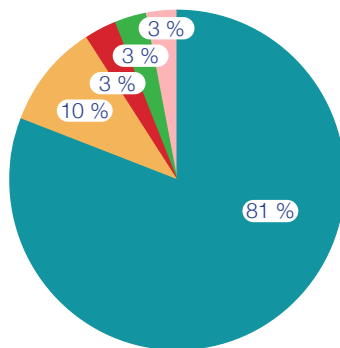
collaborateurs



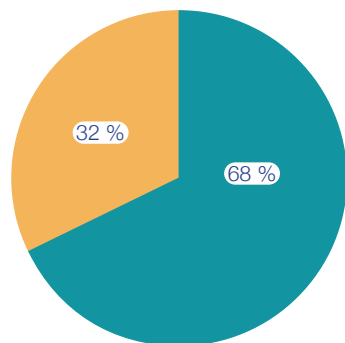
43 ANS

de moyenne d'âge

## RÉPARTITION PAR TYPE DE CONTRAT

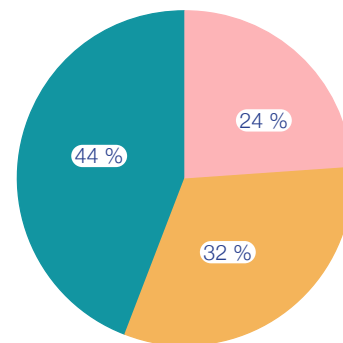


## RÉPARTITION FEMMES / HOMMES



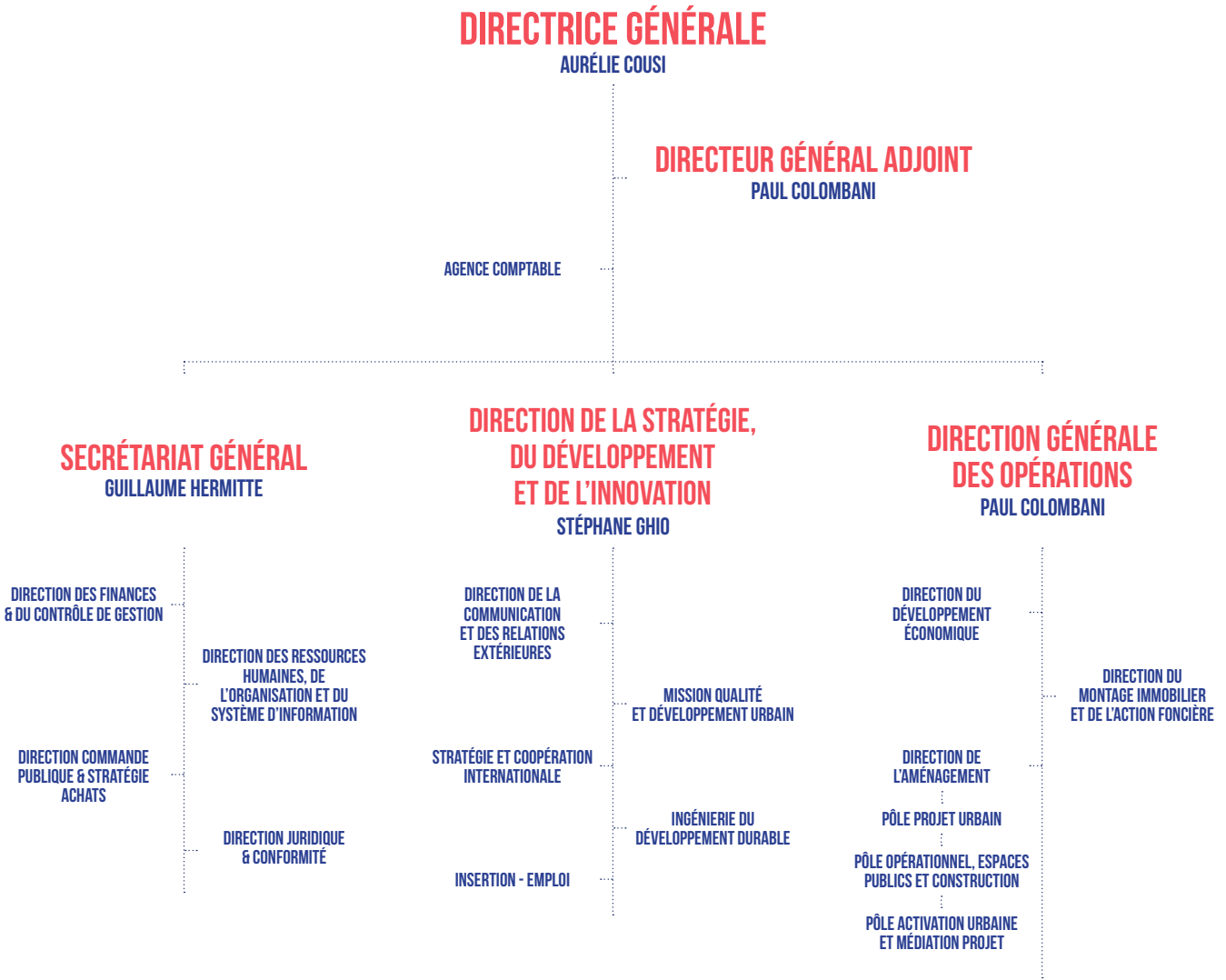
● PART DE FEMMES  
● PART D'HOMMES

## RÉPARTITION PAR CATÉGORIES



● NON CADRE ● CADRE  
● CADRE SUPÉRIEUR

# ORGANIGRAMME



# RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

## PRINCIPALES ACTIONS MENÉES EN 2024

### MOBILITÉ

- Organisation d'un atelier interne de co-construction autour de la mobilité en collaboration avec le conseil MobiPro de la Métropole Aix-Marseille-Provence
- Constitution de Plan de Mobilité Employeur
- Participation à des groupes de travail autour de la mobilité animés par la Cité des Entrepreneurs
- Poursuite du Forfait Mobilités Durables : 55 collaborateurs en ont bénéficié sur l'année 2024 (contre 43 en 2023)
- Voyage d'études de l'établissement en autocar
- Association avec la Cité des Entrepreneurs dans le lancement de l'offre premium de la plateforme de covoiturage KAROS auprès de nos collaborateurs

### ECONOMIE CIRCULAIRE

- Collecte de cartes déjeuner expirées en vue de leur recyclage
- Réflexions autour de la souscription à service de paniers alimentaires bio et anti-gaspillage & Sondage afin d'identifier les collaborateurs intéressés
- Lancement d'une collecte de vêtements/accessoires, de jouets, de produits d'hygiène et de friandises à Noël en partenariat avec Le Secours Populaire
- Collecte de bouchons en plastique au profit de l'association les Bouchons d'amour
- Don de mobilier à des associations

### NUMÉRIQUE RESPONSABLE

- Poursuite de la politique de maintenance préventive des équipements informatique pour étendre leur durée de vie (contrôle technique annuel)
- Poursuite du plan d'actions Sobriété numérique
- Poursuite de la politique de gestion des boîtes Outlook des personnels ayant quitté l'établissement
- Lancement d'une collecte de déchets issus d'équipements électriques et électroniques (D3E) auprès des collaborateurs

### COLLABORATEURS

- Participation de l'ensemble des collaborateurs à La Fresque du climat
- Poursuite du service d'assistance sociale du travail (130 entretiens menés en 2024 contre 128 en 2023)
- Organisation d'une série d'événements lors de la semaine de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail en Juin 2024 (massage, pilâtes, marche, sophrologie, pause méditative, ...)
- Index égalité homme / femmes de 95 points sur 100 au titre de l'année 2024 (contre 89 points en 2023)
- Intégration d'une stagiaire RSE pendant 3 mois
- Mise en œuvre d'une formation sur la définition d'une stratégie RSE gagnante

## NOTES





# EUROMÉDITERRANÉE

Établissement Public d'Aménagement - Marseille

## SUIVEZ-NOUS :



ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT EUROMÉDITERRANÉE

L'Astrolabe - 79 boulevard de Dunkerque

CS 70443 - 13235 Marseille Cedex 02

Tél. : 04 91 14 45 00

Fax : 04 91 14 45 01

[www.euromediterranee.fr](http://www.euromediterranee.fr)

Directrice de la publication

Aurélie COUSI

Conception

Emma JULIEN

Rédaction

Direction de la communication avec les équipes d'Euroméditerranée

Rapport financier

Laurence KORSIA PEREZ

## MARSEILLE SE TRANSFORME

### DECouvrez NOS PROJETS EN 3D

Espaces publics, groupes scolaires, lieux culturels  
et loisirs, logements, bureaux...

**FLASHEZ LE CODE**  
**ENTREZ DANS EUROMEDITERRANÉE !**

