

Les Quais d'Arenc en chiffres

450 M€
montant
estimé
du projet

94 000 m²
de surface

99 étages cumulés

2015
année de livraison

4 BÂTIMENTS

378,9 m
hauteur
cumulée des
bâtiments

2002
achat de la friche

900 places
de stationnement

Les Quais d'Arenc à bon port à l'horizon 2015

Le groupe Constructa continue de développer son ambitieux projet immobilier des Quais d'Arenc, qui prévoit notamment la construction de trois immeubles de grande hauteur en plein cœur d'Euroméditerranée. La commercialisation s'intensifie, les travaux sont bien partis et les nouveaux Quais d'Arenc devraient être livrés d'ici à la fin 2015.

Des gratte-ciel sont en passe de pousser sous le soleil marseillais. Plus précisément trois "IGH", pour immeuble de grande hauteur. Si ces tours ne dépasseront pas leur voisine de la CMA CGM et ses 147 m de haut, elles s'élèveront tout de même à 135, 113 et 99,9 m. Surtout, elles vont radicalement changer la physionomie du quartier de la Joliette, mais également de la Cité phocéenne dans sa globalité !

"C'est actuellement le plus grand projet privé français", met ainsi en avant Marc Pietri, le président de Constructa, qui porte cet immense projet immobilier. Le groupe s'est en effet engagé à construire un ensemble de quatre immeubles, d'une surface totale de plus de 94 000 m², situé

à Marseille, entre le siège de la compagnie CMA CGM et les Docks de la Joliette, en plein cœur de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée.

"HABITER DANS LA MER, DANS UN PORT, DANS UNE VILLE"

Quatre bâtiments avant-gardistes et aux lignes futuristes vont ainsi faire leur apparition dans les prochaines années. L'immeuble "Balthazar", imaginé par Roland Carta, déjà impliqué dans le Silo d'Arenc, va ouvrir la voie. Cet immeuble de bureaux, qui devrait accueillir le siège social d'une banque, va notamment rendre possible l'implantation d'une véritable avenue entre les quatre bâtiments.



**BALTHAZAR,
FUTUR SIÈGE DE CONSTRUCTA ?**

A ce jour, Balthazar est le seul bâtiment à avoir trouvé preneur. L'immeuble de bureaux, imaginé par Roland Carta, qui devrait être livré en 2014, a d'abord été acheté par la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse (Cepac), avant qu'elle ne le cède à AG2R-La Mondiale. *"Cette revente n'était pas prévue, mais la Caisse d'Epargne joue un rôle excessivement important dans Euroméditerranée en tant que catalyseur de projet. Elle n'a pas pour vocation de s'investir sur le long terme"*, explique Marc Pietri. Quant aux chiffres qui ont été dévoilés pour cette revente (un montant de 45 M€, après que la Cepac a acquis le bâtiment 25 M€), le président du groupe Constructa parle d'une *"erreur fondamentale"*, ajoutant ironiquement qu'il *"doit s'agir d'une erreur de calligraphie à ce niveau"*. *"Balthazar est actuellement loué à moitié, et AG2R-La Mondiale n'a pas encore dévoilé ce qu'elle souhaitait en faire. Mais ça m'étonnerait que les nouveaux propriétaires y installent leur siège social. Il reste encore 20 mois jusqu'à l'inauguration. D'ici là, tout le monde peut avoir divers projets. Mais nous, nous aimerions y installer notre siège social"*, confie Marc Pietri.



La tour "La Marseillaise" sera la plus proche des étoiles. Imaginée par Jean Nouvel, lauréat notamment du prix Pritzker, elle se veut être, à elle seule, le symbole du renouveau de la cité, et a été conçue pour accueillir les plus grandes entités internationales, nationales et régionales. A ses côtés, l'immeuble conçu par l'architecte-urbaniste Yves Lion regroupera en son sein 200 chambres d'hôtel quatre étoiles et 150 chambres de résidence de tourisme haut de gamme. Destinée à une clientèle active, elle devrait permettre aux Quais d'Arenç de devenir un lieu de vie animé, de jour comme de nuit.

"La commercialisation est en ligne avec ce que nous avons prévu, et nous sommes jusqu'à présent dans un bon rythme"

Marc Pietri, président du groupe Constructa

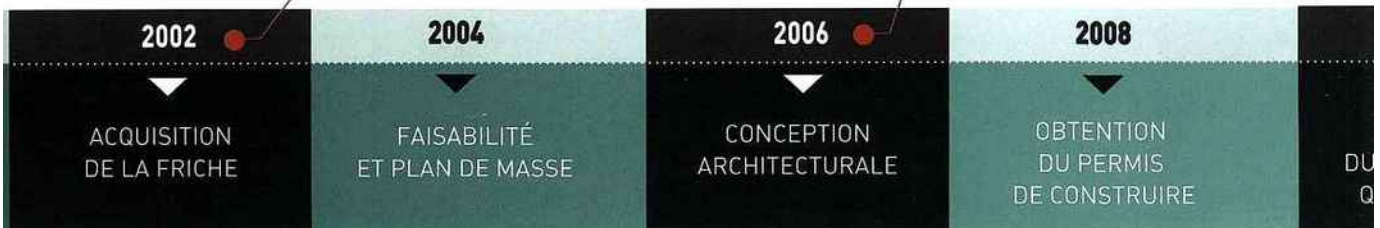
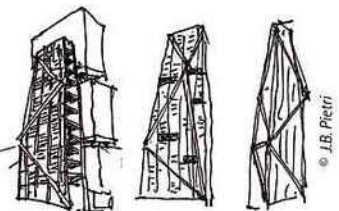
qualité qui se paie : la construction de ce bâtiment de grande hauteur, aux performances équivalentes au label THPE (très haute performance énergétique), nécessite en effet un investissement multiplié par deux par rapport à un immeuble d'habitation "classique". Un impact conséquent qui se fait ressentir au niveau des prix des appartements, compris entre 4 500 et 12 000 € le m². *"Mais c'est un projet vraiment unique : il n'y aura pas d'autre tour dans un port avec une vue à 180° sur la mer et la ville, à 15 min de l'aéroport, à 7 min de la gare TGV... C'est la seule opportunité d'habiter dans la mer, dans un port, dans une ville"*, justifie Marc Pietri.

Enfin, H99, imaginé par Jean-Baptiste Pietri (Voir interview p.3), sera la première tour d'habitation construite depuis 35 ans en France. Composée de 149 appartements de haut standing, allant du deux-pièces au duplex panoramique, l'immeuble offrira des services et des prestations d'exception. L'adoption d'un "plan en croix" permettra ainsi à chaque habitation de profiter d'une vue unique, tant sur la ville, les collines, que sur la mer ou le ciel... un peu comme dans un phare ! Une

"LE QUARTIER DE TOUS LES MARSEILLAIS"

Ces constructions vont ainsi consacrer la mutation de la Joliette en un véritable quartier d'affaires et de vie. La zone a en effet vocation à rassembler des bureaux de nouvelle génération, des logements de standing, des services hôteliers ainsi que des commerces de proximité.

L'opération Quais d'Arenç entend également marquer un tournant radical dans le réaménagement du littoral, et rompre véritablement avec l'étalement urbain. Et ce, tout en faisant





© J. Cobanel

accepter - et non en imposant - ce renouveau aux habitants et aux acteurs locaux. "On n'a pas vocation de faire des Quais d'Arenc un quartier huppé. On veut en faire un quartier populaire dans le sens noble du terme, avec de la culture, des commerces... Toutes ces choses qui font la vie, pour en faire le quartier de tous les Marseillais", met en avant Marc Pietri.

Une ambition qui se ressent au niveau de la commercialisation des différents bâtiments. "Sont déjà vendus les parkings, l'immeuble de Roland Carta qui a été cédé à la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse (Cepac) et qui vient de le revendre à AG2R-La Mondiale. Cela démontre une certaine dynamique des marchés, malgré la conjoncture", se félicite le président du groupe Constructa. Quant aux tours, leur commercialisation poursuit son cours. "La Marseillaise est déjà en commercialisation : quatre investisseurs se sont positionnés, et la tour est en train d'être louée. Deux investisseurs la veulent de manière globale, les deux autres souhaitent former un consortium. Les négociations, en cours, devraient aboutir en septembre, pour lancer les infrastructures et l'immeuble d'ici à la fin de l'année. Concernant la tour d'Yves Lion, les négociations ont lieu avec plusieurs groupes hôteliers parmi lesquels Hyatt et le Singapourien Ascott. Enfin, en ce qui concerne H99,

la pré-commercialisation a été lancée et, aujourd'hui (interview réalisée le 14 avril), 32 appartements ont été réservés", détaille Marc Pietri. Ce dernier se dit d'ailleurs "surpris par la façon dont ce projet a été reçu et apprécié, tant sur le plan de l'architecture que sur les prestations et les services proposés".

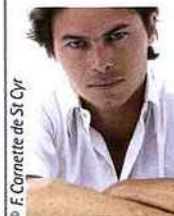
DU PROJET À LA RÉALITÉ

"La commercialisation est en ligne avec ce que nous avons prévu, et nous sommes jusqu'à présent dans un bon rythme", poursuit-il, tout en se montrant très confiant quant à la suite des choses. "Si 30 des plus grands investisseurs internationaux, nationaux et régionaux ont décidé d'investir dans le périmètre d'Euroméditerranée, c'est qu'il y a tous les 'fondamentaux' de l'immobilier : les infrastructures, la vue, le site..."

En attendant, les travaux d'envergure, confiés au groupe Vinci Construction France, battent leur plein. La livraison finale de l'opération Quais d'Arenc est ainsi annoncée pour la fin 2015, "avec la tour La Marseillaise, tout au moins la tour H99". Le tout, pour un montant global estimé aujourd'hui à 450 M€ !

Julien Pompey

**3 QUESTIONS À...
JEAN-BAPTISTE PIETRI,
ARCHITECTE DE LA TOUR H99**



© F. Cornette de St Cyr

Comment s'est déroulée la procédure de sélection des architectes du projet Quais d'Arenc, et pourquoi vous a-t-on choisi vous, Jean-Baptiste Pietri ?

"Cette opération est totalement atypique pour Marseille et le marché français. Le processus entrepris par Constructa est, de ce fait, très long : j'ai ainsi commencé à travailler sur ce projet en 2006, et je ne livrerai qu'en 2015... Pour le mener à bien, il faut bien s'entendre, mais également être généreux. Je n'ai ainsi pas cessé de travailler sur H99. En cela, je suis un allié naturel du projet. Quant au processus, Yves Lion a proposé une liste de noms à Constructa, où figurait Jean Nouvel, peut-être le plus grand architecte du monde, Roland Carta, le plus grand architecte de la région, et mon père a souhaité que je fasse partie de l'aventure. Je pense qu'on a réussi à tenir notre place au sein de ce quatuor au vu de la manière dont H99 a été reçu."

Quelles sont les spécificités architecturales de la tour H99 que vous avez conçue ?

"H99 est un IGH très particulier pour lequel nous avons un peu tout revisité et adapté aux goûts du jour. D'un point de vue architectural, on a voulu créer un signal fort, un bâtiment emblématique, car une tour doit être un repère dans une ville. Il y a aussi un gros travail de typologie, sur la manière dont sont agencés les plans, avec la volonté de mettre en avant un des premiers éléments de la verticalité : la vue. L'autre caractéristique de H99 réside dans la façon de vivre, avec tout ce qui concerne le système de piscine et les équipements d'agrément, situés entre les volumes des logements. Enfin, ce bâtiment dispose d'enveloppes très importantes, les murs étant des poteaux de béton de 1,30 m sur 85 cm. Et ce, pour donner une impression de force, en vue à la fois de rassurer et d'avoir une sensation d'inertie."

L'une des conséquences de cette ambition est financière : le coût de H99 est deux fois supérieur à celui d'un immeuble dit "traditionnel"...

"C'est vrai, cela pour deux raisons. La première est structurelle, avec le niveau de performance et les caractéristiques de ce bâtiment totalement atypique. La deuxième est que, justement, parce que nous sommes plus chers en construction, il faut faire les plus beaux appartements possibles pour pouvoir les vendre. C'est la logique commerciale. Mais, en fin de compte, le prix du m², qui s'échelonne de 4 500 € à 12 000 €, n'est pas du tout déliant par rapport à ceux que l'on voit actuellement à Marseille, où l'immobilier n'a pas encore atteint des sommets. Par conséquent, je pense vraiment que les gens qui ont acheté maintenant auront, à la sortie, réalisé une très bonne affaire. La preuve : la commercialisation se déroule à bon rythme, et j'ai fait l'acquisition d'un appartement dans la tour H99, un deux-pièces dans le bloc 1 !"

Propos recueillis par Julien Pompey



© J. Cobanel



© GOLEM images



>>> Retrouvez l'intégralité de l'interview de Marc Pietri et de Jean-Baptiste Pietri sur www.info-economique.com