



Démonstrateur de l'Écoci té Euroméditerranée
LE 112 ME VILLAGE

DOSSIER DE PRESSE



Avril 2023



smartseille

Smartseille, le démonstrateur de l'EcoCité Euroméditerranée, est un projet immobilier de 58 000 m² dont l'ambition vise l'exemplarité en terme de développement durable.

Première application du laboratoire Phosphore créé par Eiffage en 2007, il traduit la volonté du groupe Eiffage d'anticiper et d'orienter la recherche et le développement vers une approche réellement globale d'un développement urbain durable, dont le progrès ne se mesurerait plus à ses seules avancées technologiques mais prendrait en compte l'adaptation de la ville aux conséquences du changement climatique et aux mutations sociales.

La Ville de Marseille et l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée également engagés dans cette dynamique ont permis de matérialiser le projet en permettant au Groupe d'acquérir un terrain de 2,7 hectares au nord de Marseille, sur le site d'une ancienne usine à gaz, pour servir de démonstrateur d'innovations, de savoir-faire en faveur des habitants et des usagers d'une ville durable méditerranéenne.

Smartseille, constitue un des 3 volets de la labellisation ÉcoCité attribuée en 2009 par l'Etat à l'extension d'Euroméditerranée.



Smartseille, Démonstrateur de l'Écocité Euroméditerranée

Situé au cœur de l'EcoCité Euroméditerranée, smartseille est un quartier pionnier choisi par l'Institut de la Ville Durable pour incarner le savoir-faire français en matière d'aménagement urbain durable.

Conçu dans le respect du génie du territoire, smartseille se veut le démonstrateur opérationnel d'une approche systémique des dimensions convergentes pour la ville durable – efficacité énergétique, construction labellisée Bâtiment Durable Méditerranéen, mobilités décarbonées, qualité d'usage, nature en ville.

Laboratoire d'innovation urbaine à ciel ouvert, ce projet met en œuvre un concentré de solutions urbaines novatrices pour répondre à trois enjeux majeurs : la transition écologique, le mieux vivre ensemble et l'exigence de reproductibilité.

Il matérialise ainsi la convergence d'une dynamique de transition écologique territoriale portée par la Ville de Marseille, Euroméditerranée et celle d'un acteur industriel, Eiffage, engagé dans une réflexion prospective à travers Phosphore, qui lui a inspiré la démarche de conception Haute Qualité de Vie®.



Un démonstrateur opérationnel de développement urbain durable

Sur 2,7 hectares, l'écoquartier smartseille accueille progressivement depuis 2016 et jusqu'en 2023 un programme axé sur la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle : logements sociaux et en accession, bureaux, hôtel, résidence intergénérationnelle Cocoon'Agés, crèche, écoles maternelle et primaire, commerces et services de proximité, conciergerie de quartier.

Le projet signé Eiffage, et porté par Eiffage Immobilier, vise à réaliser un quartier démonstrateur en termes de développement durable méditerranéen tout en répondant au mieux aux besoins des habitants et des usagers.



L'ÉcoCité méditerranéenne et le « génie du lieu »

Premier jalon de l'extension du périmètre d'Euroméditerranée (Euromed 2), smartseille s'inscrit dans le plus grand site de reconversion urbaine en Europe (170 hectares). Le projet vise à donner naissance à une ÉcoCité expérimentale – l'une des briques marseillaises de la ville de demain – dans le but d'établir les principes générateurs d'une ville exemplaire en Méditerranée et d'en éprouver l'opérationnalité.

Dans cette perspective, la dimension méditerranéenne est fondatrice de l'identité du projet d'écoquartier smartseille. Elle s'établit par la prise en compte effective du contexte physique, social, économique, culturel et climatique du territoire qui appelle des réponses spécifiques et innovantes en matière de développement urbain durable. L'analyse du « génie du lieu » sous-tend ainsi le processus de conception du projet, le choix de ses solutions et de ses acteurs, pour ancrer durablement l'écoquartier dans son territoire.



La Haute Qualité de Vie® des habitants

L'ambition de concevoir une opération d'habitat durable méditerranéen de référence ne s'inscrit pas seulement dans la volonté de limiter l'empreinte écologique du projet mais également de favoriser le lien social et d'encourager le « vivre ensemble ».

À l'opposé du « tout technologique », le projet a ainsi pour leitmotiv le « low cost / easy tech » plus adapté au contexte économique contraint et à l'exigence légitime de reproductibilité. Au-delà des aspects techniques essentiels, la démarche d'innovation irrigue alors une approche de conception centrée sur la qualité d'usage pour aller au-devant des nouveaux comportements des utilisateurs.

Les lieux d'échanges propices aux opportunités de rencontres sont ainsi développés, tout comme les services apportés aux habitants et salariés du site. Les nouvelles technologies de l'internet permettent par ailleurs de développer de nouvelles formes de sociabilité grâce à un bouquet de services à la personne. Auto-partage en libre-service, logements évolutifs, conciergerie de quartier, agriculture urbaine, services numériques, résidence intergénérationnelle, magasins nomades : le projet accueille ainsi un panel de services innovants et adaptés aux nouveaux modes de vie et de travail.



Immersion dans l'écoquartier smartseille

La Solidarité énergétique®

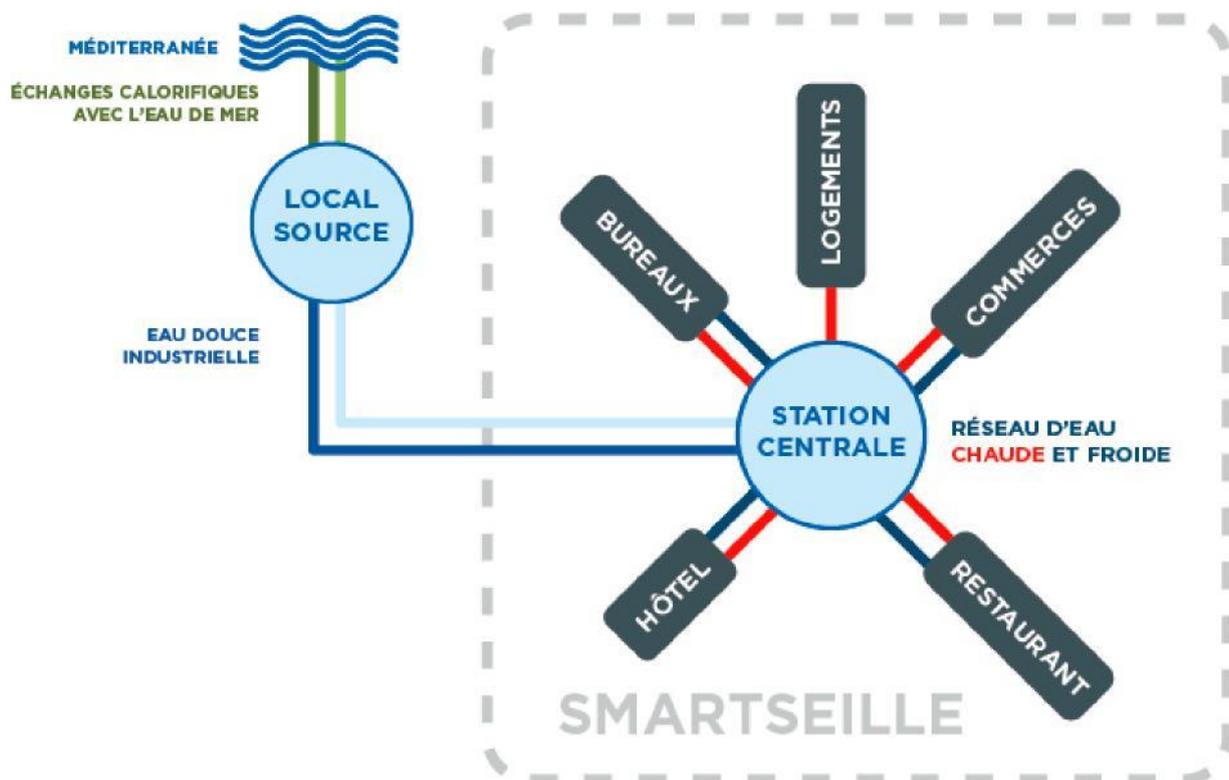
En application du principe de Solidarité énergétique® imaginé dans Phosphore, la boucle à eau de mer portera à 70 % le taux de contribution des énergies locales renouvelables au chauffage et au rafraîchissement des bâtiments du quartier.

Elle permet surtout d'exonérer la facture énergétique d'une grande partie de la variation des prix liée aux énergies fossiles, pendant une durée de 27 ans.

La boucle à eau de mer, fruit d'un partenariat entre Eiffage et EDF Optimal Solutions, est une innovation majeure qui consiste à construire un réseau d'eau tempérée, dont la

source d'équilibrage est l'eau de mer puisée à moyenne profondeur dans les bassins portuaires, sans perturber les activités du Grand Port Maritime de Marseille, ni les conditions naturelles locales.

Les différents immeubles du quartier de smartseille sont reliés par un réseau de canalisations permettant les échanges thermiques entre eux. Tout besoin de climatisation ou de chauffage utilise en priorité les excédents de chaleur ou de froid produits par les voisins. La répartition des surfaces entre bureaux et logements assure un équilibre optimum. Elle permet l'autoconsommation locale en évitant le gaspillage. Lorsque les besoins ne s'équilibrent plus à l'intérieur de l'écoquartier, la boucle rejette ou puise les excédents de chaleur dans la mer qui sert de source d'équilibre naturelle à grande échelle.





Une offre de logements pour tous

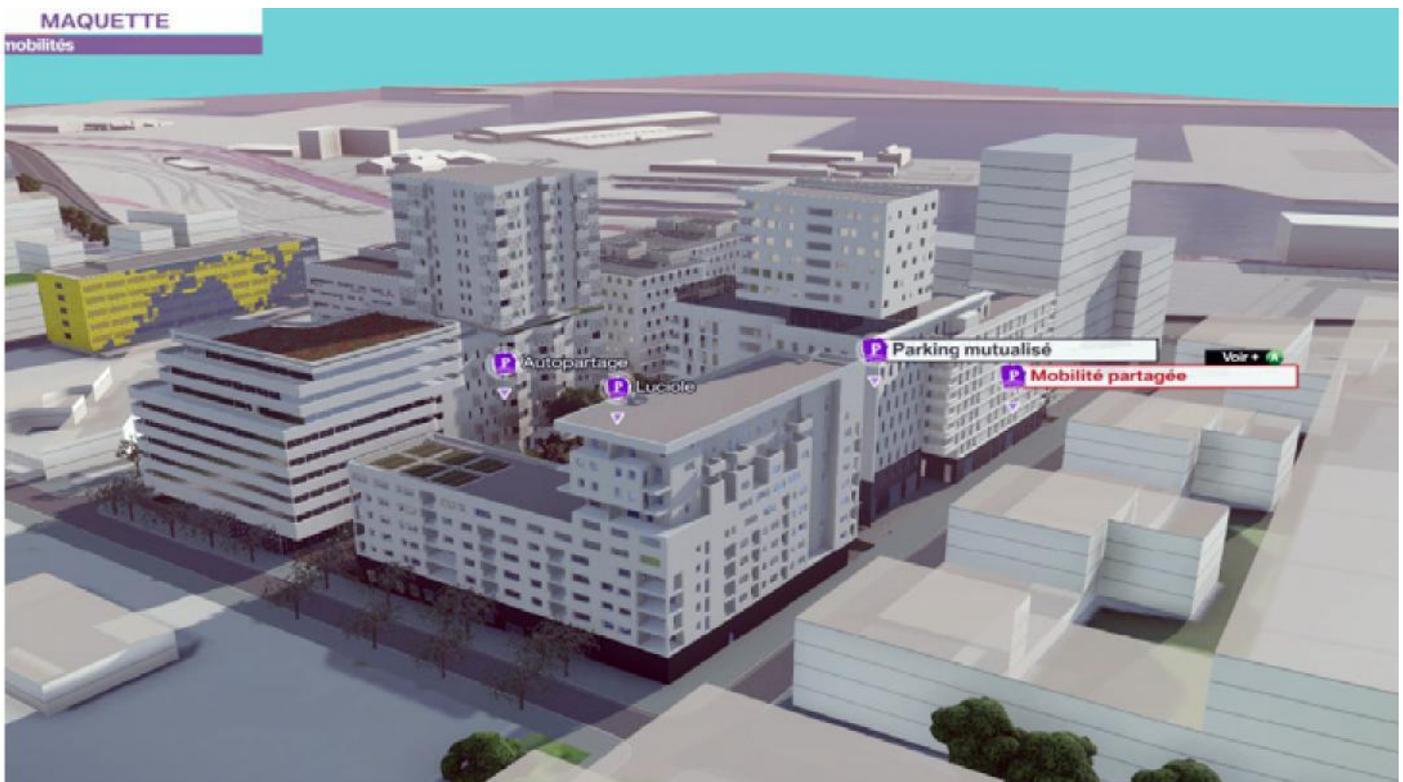
Conçu pour s'adapter aux nouveaux modes de vie, smartseille renouvelle l'offre de logements en proposant :

- La mise à disposition d'un studio partagé pour les copropriétaires d'un immeuble de logements. Il permet aux habitants de recevoir leurs proches au sein de l'écoquartier pour un coût réduit.
- Une résidence intergénérationnelle Cocoon'Agés développée par Eiffage Immobilier et Récipro-Cité. Associant une architecture adaptée à une offre de services partagés, elle favorise les relations de solidarité, de proximité entre les individus et entre les générations. Ce volume intergénérationnel est composé d'une soixantaine de logements et d'espaces communs dédiés au vivre ensemble.
- Les logements évolutifs conçus pour répondre aux besoins de toute la famille et s'adapter aux parcours de vie de ses occupants : arrivée et départ d'un enfant, télétravail, nomadisme professionnel, accueil d'un parent, désir de bi-résidence etc. Organisé autour d'une pièce nomade, le logement peut faire varier sa surface simplement. Cette flexibilité d'aménagement rend possible le maintien dans un logement parfaitement adapté à l'usage de ses occupants.

Les logements sociaux du quartier intégreront seize pièces nomades acquises par le bailleur pour faciliter le passage du T2 au T4 à chaque niveau.

Cette offre de logements renouvelée bénéficiera d'un panel de services partagés à l'échelle du quartier :

- Une conciergerie apportant des services de proximité pour accompagner le développement progressif de la qualité vie : petit dépannage, magasins nomades, paniers de légumes frais, point relais, pressing, etc.
- Des espaces de convivialité végétalisés au sol comme en toiture, agrémentés de potagers socio-éducatifs en lien avec l'école et la résidence intergénérationnelle pour favoriser échanges et rencontres entre les habitants.
- En complément de l'offre de transports en commun, un parking mutualisé entre logements et bureaux pour un usage optimum du stationnement.





Eiffage immobilier, porteur du projet smartseille et maître d'œuvre de sa réalisation

Aménageur du territoire

Eiffage Immobilier comporte une filiale dédiée, Eiffage Aménagement, dont le cœur de métier est le développement urbain et l'aménagement durable. Eiffage Aménagement se consacre à la restructuration des centres-villes comme à la réalisation de nouveaux quartiers. Eiffage Aménagement est, à cet égard, un spécialiste de la reconversion de friches industrielles.

La filiale apporte une vision d'ensemble en proposant toute la palette des produits immobiliers – logements, résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, bureaux, hôtels, équipements, commerces.

Une réalisation Eiffage

Eiffage Immobilier s'appuie sur toutes les expertises du groupe Eiffage :

- **Eiffage Aménagement** a participé à la conception du plan guide de l'îlot,
- **Eiffage Construction** bâtira l'ensemble de l'écoquartier,
- **Eiffage Énergie** a réalisé les lots techniques des bâtiments tertiaires,
- **Eiffage Travaux Publics** interviendra sur les aménagements extérieurs.

Promoteur immobilier

Un prix maîtrisé : de 2 700 à 3 000 €/m² pour les logements, parking compris, et à partir de 2 300 €/m² pour les bureaux. **Logements** : L'entreprise sociale pour l'habitat Érilia, membre du réseau Habitat des Caisses d'Épargne, a déjà réservé 50 logements sociaux. Unicil Habitat a réservé les autres logements sociaux disponibles. La commercialisation des logements en accession libre a débuté en avril 2015 avec So'View et a rencontré un vif succès. En 2016, le lancement commercial de So'Blue a lui aussi remporté l'adhésion des acquéreurs.

Bureaux : La Ville de Marseille a acheté 10 000 m² de bureaux, ce qui représente un investissement de 30 millions d'euros. Eiffage Construction Sud-Est a installé ses bureaux en juin 2017.

Groupama Gan Rein associé à l'ANRU a acquis un ensemble immobilier de 9 000m² environ dont une partie est déjà occupée par Free Pro qui y a installé son siège,

Restauration : l'enseigne Dubble a pris possession de 104 m² dans le lot C en septembre 2017.

Hôtel : L'hôtel B&B a ouvert ses portes en mai 2016 de façon à accueillir les amateurs de foot à l'occasion de l'Euro 2016.

smartseille

L'écoquartier du futur à vivre au présent



CONTACTS PRESSE :

Marie-Claire des Lauriers, Directeur de la Communication
Tél : 01 34 65 83 34
Email : marie-claire.deslaunies@eiffage.com

Agence RPCA

Jessica Djaba / j.djaba@rpca.fr – 06 20 65 71 44
Cathy Bubbe / c.bubbe@rpca.fr – 06 19 68 54 94
Marie-Inès Banny / m.banny@rpca.fr – 06 18 73 41 32