



© Gilles BADER

CAZEMAJOU

LA VILLE EN DEVENIR
ICI, TOUT UN QUARTIER DE VIE

CAZEMAJOU

Le Nord de Marseille continue sa transformation !

Le Nord de Marseille continue sa transformation ! L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée porte un projet d'ampleur sur le secteur Cazemajou-Vintimille avec une ambition toute particulière, celle du renouvellement des friches industrielles et artisanales typiques des anciens faubourgs situés en limite portuaire et autoroutière.

Objectif : créer un nouveau noyau villageois vivant tout en préservant l'essence des lieux.

Car entre les quartiers de Briançon et des Crottes se trouve un important patrimoine bâti, à l'instar des grandes halles, qui sera mis en valeur à travers des usages mixtes, mêlant enseignement, habitat, commerces et bureaux.

Une diversité intégrant toujours la dimension environnementale, que ce soit dans la conception des logements, des espaces publics ou des bâtiments tertiaires, au cœur de la stratégie du projet d'Euroméditerranée.

Tour d'horizon
sur ce futur
quartier de vie.

LE MOT DE LAURE-AGNÈS CARADEC

PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT EUROMÉDITERRANÉE



© Camille Moirenc

**"C'est tout cela qui
fait la ville, qui la
rend attractive"**

"Avec le secteur Cazemajou, nous continuons sur notre dynamique. Il s'agit là de la rotule entre Euroméditerranée 1 et Euroméditerranée 2. Cet espace va se structurer au profit des habitants, avec une offre de formation et de logements s'ouvrant sur un espace public inédit sur Euromed 2. Ce noyau villageois va s'animer grâce à l'implantation de ces entités et à la réhabilitation de friches industrielles, imaginées comme des nouveaux lieux de vie de qualité, répondant à une volonté de cohésion sociale et d'appartenance. La continuité du tramway participe à cette dynamisation.

Nous gardons la même exigence dans le traitement des projets, notamment environnementale, s'appuyant par exemple sur l'innovation de la boucle de thalassothérapie déjà installée sur le premier périmètre, visant à produire une énergie décarbonée. La conception des bâtiments se veut biosourcée, suivant la même démarche de qualité, sans oublier la création de nombreux espaces végétalisés, en grande partie représentés par la coulée verte de 20 hectares (avec le parc Bougainville de 4 hectares et le parc du ruisseau des Ayalades de 16 hectares).

C'est tout cela qui fait la ville, qui la rend attractive. C'est l'esprit de la ville mixte durable méditerranéenne et inclusive que nous voulons pour ce territoire et que les équipes de l'EPAEM ont su assoir en développant des programmes ambitieux en termes de qualité environnementale et d'espaces partagés. Nous misons sur l'équilibre entre ce qui est patrimonial et l'innovation, en donnant la priorité au bien-être des habitants de ce quartier".

LE MOT D'AURÉLIE COUSI

DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT EUROMÉDITERRANÉE



© Antoine Pecatte

**"Un laboratoire
collectif et
innovant"**

"Cazemajou développe les valeurs de la ville méditerranéenne durable que nous pensons au sein d'un laboratoire collectif sur lequel nous travaillons en concertation avec l'ensemble des collectivités et des services de l'État de manière innovante. Les deux principaux défis porteront sur le bioclimatisme et la désimperméabilisation des sols. Marseille subissant le climat méditerranéen, elle fera partie des premiers sites français touchés par les impacts climatiques, ce qui nous pousse à anticiper en analysant les meilleures ressources à exploiter pour répondre à la question de l'eau.

C'est également la volonté de revenir à l'esprit de village sur lequel s'est construit Marseille et ses 111 quartiers. Le secteur de Cazemajou sera centralisé par la place des Libertés, qui concentrera les animations, les commerces et autres équipements qui garantiront des lieux de sociabilité.

Enseignement, résidence étudiante, bureaux, commerces, lieux de vie, deux îlots de logements en développement... Tous ces programmes traduisent la demande de la part des résidents comme des investisseurs.

UN NOUVEAU NOYAU VILLAGEOIS SUR EUROMÉDITERRANÉE 2



Plan des nouveaux aménagements sur Euromed 2. © Anyoji Beltrando

"Cazemajou, véritable lieu de vie."

Telle est l'ambition principale portée sur ce nouveau noyau villageois de Marseille. Au centre du projet, la place des Libertés, lieu de rassemblement et de connexion entre les différents programmes du secteur.

"Cet espace sera connecté grâce au passage du tramway, mais sera aussi le lieu de transition entre l'entrée de La Plateforme, celle du collège jésuite Loyola, les logements, les espaces verts et les aires de jeux à l'angle de la rue Cazemajou", décrit Delphine Mermoz, directrice de projet pour l'EPAEM. S'ajouteront les espaces culturels, parmi lesquels le cinéma, l'auditorium et la résidence étudiante, inclus sur l'îlot CAZ 01/08 dans le projet de La Plateforme.

L'attention se portera également sur l'aménagement de ces nouveaux espaces publics, en y incorporant une végétalisation méditerranéenne, à l'instar des espaces réalisés sur le quartier des Fabriques. Cette transformation s'accompagnera de celle des voies de circulation, faisant la part belle aux mobilités douces tout en conservant des zones circulées et de stationnement pour les riverains. Une piste cyclable reliera notamment toute l'opération d'aménagement, entre le centre-ville et le Nord.

DES LOGEMENTS NOUVELLE GÉNÉRATION CAZ 04

RÉSIDENCE CAP M' - NEXITY



Vue du projet de Nexity © HARDEL LE BIHAN BUZZO SPINELLI NEXITY 1001VIES



Vue du projet de Nexity © HARDEL LE BIHAN BUZZO SPINELLI NEXITY 1001VIES

Qui dit lieu de vie dit création de logements ! Après une sélection d'opérateurs dans le cadre d'un appel à projets, Cazemajou va se parer de bâtiments nouvelle génération sur les îlots CAZ 03 et CAZ 04 et CAZ 07.

Sur CAZ 04, l'îlot porté à par Nexity en collaboration avec 1001 Vies, accueillera des logements, des tiers mieux et des commerces. Cette réalisation bénéficie du label Bâtiment Durable Méditerranéen Argent, témoignant de l'ambition environnementale du projet notamment grâce à sa conception architecturale et à l'utilisation de matériaux biosourcés. Des éléments qui répondent à la qualité de vie recherchée par les Marseillais.

"Au cœur de ce secteur en renouveau,"

Nexity a imaginé un projet visant à accueillir les accédants à la propriété. Des espaces communs seront aménagés en toiture et au cœur de l'îlot, favorisant ainsi la vie des occupants.

Un tiers-lieu sera également créé, il aura pour vocation de faciliter les interactions entre les résidents. Cette réalisation, spécifiquement destinée aux familles, s'intégrera parfaitement dans le tissu urbain prochainement transformé avec l'arrivée du tramway au pied de la résidence. Elle proposera une large gamme de logements."

Lionel Séropian,
Directeur général adjoint Nexity Logement.

CAZ 07

VILLENova-ERILIA



©Jeudi Wang

© Raphael Fiorese

PRÉSENTATION DU GROUPEMENT LAURÉAT VILLENova

BAILLEUR SOCIAL ERILIA

MAÎTRES D'ŒUVRE : CLÉMENT VERGELY, POLYPTYQUE, THIBAUT BERTET ET SARAH TEN DAM PAYSAGE

BUREAUX D'ÉTUDE TECHNIQUE : BATISERF, ÉLÉMENTS INGÉNIERIE ET ÉCONOMISTES K INGÉNIERIE BATISERF

PARTENAIRE : QUAI 36

À l'issue de la consultation bas carbone sur le secteur Cazemajou (15^e), l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) a retenu le groupement Villenova-Erilia pour la revitalisation de l'îlot CAZ07, situé dans le Nord de Marseille, avec la construction de 117 logements.

Aménageur et promoteur depuis 50 ans, Villenova œuvre pour le renouveau et le développement harmonieux des villes et des villages de Provence. Dans chacun de ses projets, la société aixoise cherche à recréer l'esprit des cœurs de village, tout en veillant à leur intégration urbaine et paysagère, à favoriser le vivre ensemble ainsi qu'à proposer des usages pour tous les habitants. Portant un engagement environnemental fort, Villenova place la performance environnementale et énergétique au cœur de la sélection de ses projets.

Ce sont autour de valeurs communes fortes que s'est formé le groupement. En effet, le bailleur social Erilia conçoit, construit et gère sur la durée des lieux de vie à fort impact social, territorial et environnemental. La raison d'être de cet acteur majeur du pôle immobilier social des Caisses d'Épargne – Groupe Habitat en Région, repose sur sa volonté de rendre le logement accessible à tous pour changer la vie et contribuer à l'attractivité des territoires.

Un espace de vie adapté à tous les usages

Le projet présenté par le groupement – composé entre autres de l'aménageur et promoteur Villenova, ainsi que du bailleur social Erilia et des architectes Clément Vergely, l'agence Polyptyque, Thibaut Bertet –, a su convaincre par sa stratégie environnementale globale, ainsi que par l'attention portée aux usages, au traitement architectural et à l'insertion urbaine des constructions.

Au total, 117 logements vont voir le jour pour une surface de plancher totale de 7 714 m², comprenant 48 logements en accession libre, 39 logements en locatif intermédiaire et 30 logements en locatif social.

Hors logement, le programme prévoit aussi 677 m² de commerces et d'activités répartis entre de la restauration hybride et gastronomique, un service de santé et un espace d'économie sociale et solidaire.

UNE OFFRE ÉDUCATIVE DIVERSIFIÉE

IMPLANTATION DU COLLÈGE JÉSUI TE LOYOLA



Perspectives depuis le parvis et la Place des Libertés.
© Agence Dosse Architecte

© Franck PENNANT

Une offre éducative diversifiée

« Investis par la volonté de la tutelle jésuite, Madame Carine Mouillac, son Conseil d'Administration et le chef d'établissement coordonnateur Marie-Pierre Chabartier sont heureux d'annoncer que Provence va s'étendre et construire un collège pour 500 élèves sur le quartier Cazemajou et devrait ouvrir en 2025.

Ce collège sera porteur d'un projet pédagogique très novateur. L'établissement accueillera les enfants des nouveaux arrivants dans le quartier et ceux qui y habitent déjà, permettant ainsi une mixité sociale. Ouvert sur ce quartier marseillais en devenir, le Loyola College mutualisera des espaces avec les associations de quartiers.

Un magnifique projet qui répond à la mission initiale des jésuites, dépasser les frontières pour aller à la rencontre de l'autre. »

Marie-Pierre Chabartier,
Chef d'établissement coordinateur.

Le collège privé jésuite Loyola est un programme piloté par La Compagnie de Jésus / Agence Dosse Architecte. Avec ses 4 035 m² répartis sur deux étages, il pourra à terme accueillir 500 élèves.

« Cet établissement est un créateur de mixité sociale dans le quartier, porté par l'établissement Provence, développe Delphine Mermoz. Ouvrir les portes de ce collège est une façon d'apporter aux familles une diversité dans l'offre de formation, sans avoir à dépendre d'un seul établissement sur la zone. Loyola sera aussi desservi par le tramway, ce qui permettra aux jeunes de se rendre facilement sur place depuis le centre. »

Le projet a été conceptualisé de sorte à ce que les espaces en rez-de-chaussée soient composés d'un auditorium et de salles d'activités ouverts au plus grand nombre. Grâce à des accès indépendants, les associations du quartier et des alentours pourront en effet investir les lieux en-dehors des heures d'ouverture du collège, suivant une réflexion menée avec la mairie de secteur.

Après la pose de la première pierre le 20 février dernier, les deux premières classes ouvriront leurs portes à la rentrée 2025, et les suivantes au fur et à mesure des avancements de la réhabilitation du secteur.

LA PLATEFORME, LE CAMPUS DU NUMÉRIQUE



Projection du futur campus de La Plateforme. © La Plateforme © Encore Heureux Architectes

Le secteur sera largement doté en lieux dédiés à la formation. Le campus universitaire La Plateforme fait partie des projets innovants majeurs au Nord de la ville de Marseille, dans des halles réhabilitées. Ce lieu inclusif, dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2026, mixera différents usages autour des formations aux métiers du numérique (Intelligence artificielle, cyber-sécurité...), via un concept d'université apprenante.

La Plateforme comptera près de 25 000 m² de SDP (école, activités culturelles, lieux de convivialité, logements étudiants) répartis en plusieurs bâtiments sur une parcelle de près de 1.2 hectare. L'école fonctionnera en campus urbain ouvert sur le quartier et plus généralement sur la ville, avec en plus l'organisations d'évènements culturels et associatifs.



Résidence étudiante © Kristell Filotico © Jeudi Wang

"La Plateforme a choisi d'établir son Campus

de 3 000 étudiants sur le périmètre d'Euroméditerranée car nous sommes persuadés qu'il y est possible de faire cité selon des termes innovants et exemplaires dans un quartier rénové, mais en étant parfaitement inséré dans la vie du reste de la ville de Marseille.

En travaillant en amont avec les acteurs riverains déjà présents, avec les prescripteurs privés et publics qui attireront de nouveaux publics dans cette partie de la ville, nous avons affiné notre offre culturelle, de service et d'hospitalités pour que le Campus de La Plateforme soit un véritable village apprenant ouvert à tous. Notre ambition est de créer une destination évidente pour faire oublier qu'elle est nouvelle. "

Cyril Zimmerman,
fondateur de La Plateforme.

LA REDYNAMISATION DU SECTEUR

"Restaurants avec terrasses, commerces..."

Au centre du renouveau du quartier, la place des Libertés constituera quant à elle un espace de rassemblement et de vie. La zone accueillera notamment des rez-de-chaussée actifs et des tiers-lieux portés par des structures d'économie sociale et solidaire. "



Place des Libertés © Stoa

LE PHOCÉA, UN PÔLE TERTIAIRE



Bureaux Le Phocéa © Kardham © VECTUEL

Viendront en complément les bureaux pour parfaire l'ambition de redynamisation du secteur, grâce à l'implantation du programme Le Phocéa, porté par Lazard Group/Kardham à la frange Sud du secteur, le long du boulevard Lesseps, pour une livraison prévue en 2026.

"Nous sommes présents depuis plus de 20 ans

sur l'ensemble de la Métropole Aix-Marseille, et nous réalisons enfin notre première opération au cœur d'Euroméditerranée. Notre groupe est pleinement satisfait de participer à la requalification du secteur Cazemajou. Le Phocéa, 8 700 m², d'une architecture de grande qualité, signée par le cabinet d'architecture Kardham, propose de vastes terrasses tournées vers la mer, un patio central et des accès immédiats aux transports en commun grâce notamment à la future ligne de tram aménagée à quelques mètres. Cet immeuble ambitieux aussi sur le plan environnemental sera composé de bureaux et de surfaces commerciales en rez-de-chaussée et bénéficiera de la plus grande mixité urbaine imaginée avec autour de lui des commerces, écoles et logements. ¶¶

Laurent Lombardo, Directeur Régional Grand Sud
LAZARD GROUP REAL ESTATE.

EN COURS

EUROMÉDITERRANÉE LANCE UN APPEL À PROJETS SUR LE SECTEUR CAZEMAJOU

L'Établissement Public d'Aménagement lance un nouvel appel sur l'îlot CAZ03 situé en bordure de boulevard de Vintimille à l'est, le chemin de la Madrague-Ville à l'ouest, la rue Joséphine au nord et la traverse Assia Djebar, future rue des Entrepôts, au sud (15^{ème} arrondissement de Marseille), secteur stratégique de la ZAC Littorale sur le périmètre d'Euroméditerranée 2, prochainement desservi par l'extension nord du tramway.

Aujourd'hui, un nouveau lot est proposé à la vente, sur une parcelle de 4 223 m² offrant une constructibilité totale de plus de 9 000 m², située à l'interface entre deux pôles d'enseignement et deux ensembles de logements, que la future place des Libertés mettra en liaison

À vocation essentiellement résidentielle, ce programme jouxte de grands équipements et des programmes mixtes, adressés sur la place des Libertés, poumon vert du futur quartier.

Cet îlot sera pour l'essentiel dévolu à des programmes de logements – 75% de libres et 25% de LLS, assortis d'une programmation complémentaire d'activités non commerciales - petit tertiaire, artisanat, ESS, sur 300 m² à 600 m² - et d'une offre commerciale optionnelle – une à deux cellules de 100 à 150 m² - dont le futur opérateur devra toutefois justifier la pertinence.

L'architecture méditerranéenne favorisera le vivre-ensemble et une conception bioclimatique garantira la résilience du nouvel îlot.

Les dossiers de candidature sont à déposer par voie électronique au plus tard le 30 janvier 2025.

CAZEMAJOU EN CHIFFRES

Le secteur Cazemajou prévoit le développement total de

73 226 M²

de surface de plancher (SDP) selon la ventilation suivante :

Le secteur Cazemajou prévoit le développement total de

34 134 M²

de SDP logements dont **25%** de logements sociaux environ

Plus de

11 350 M²

de SDP bureaux

6 969 M²

de SDP commerces / activités rdc actifs

20 773 M²

de SDP d'équipements d'intérêt collectif (campus universitaire, collège privé)

4 HECTARES

d'espaces publics aménagés

Plus de

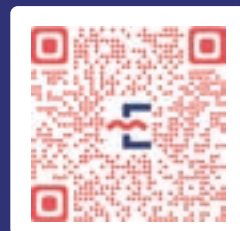
340

arbres plantés

MARSEILLE SE TRANSFORME DÉCOUVREZ NOS PROJETS

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

EN 3D



FLASHEZ LE CODE
ENTREZ DANS EUROMEDITERRANEE !

CONTACT PRESSE

Stéphanie LAURIN

stephanie.laurin@euromediterranee.fr

+33 6 61 82 60 36

WWW.EUROMEDITERRANEE.FR



Création : arcencielcreation.fr