

DOSSIER DE PRESSE

8^e ART – Marseille (13)



SOMMAIRE

Éditos

Alain TARAVELLA, Président fondateur d'Altarea Cogedim

Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille

Yves MORAINÉ, Maire des 6^e et 8^e arrondissements

Vincent EGO, Président Régions Sud Altarea Cogedim

Lionel GAYVALLET, Directeur régional Cogedim Provence

8^e ART, LA RENAISSANCE D'UN QUARTIER HISTORISTIQUE

- > Un ancien site de l'industrie automobile
- > Un arrondissement chargé d'histoire
- > Le développement durable de la Métropole et l'emploi au cœur du projet
- > Un chantier d'envergure

8^e ART, UN ÉCRIN D'UN NOUVEL ART DE VIVRE

- > Une adresse de choix
- > Un lieu de vie marqué par la mixité urbaine
- > Un nouveau joyau de l'architecture marseillaise
- > St'ART 8, la primo-accession au cœur du dispositif
- > Garden ART, un cœur de verdure
- > View ART, une vue panoramique sur Marseille
- > Cogedim Club 8^e ART, les seniors autonomes au cœur de la vie citadine
- > Prado Michelet, des bureaux au cœur du 8^e arrondissement
- > Crédit Agricole Assurances, partenaire d'Altarea Cogedim
- > L'art de simplifier le quotidien

À propos d'Altarea Cogedim

- > Un Groupe, des marques
- > Premier développeur immobilier de France
- > Quelques chiffres

Alain TARAVELLA, Président fondateur d'Altarea Cogedim

Après la restructuration de l'Hôtel Dieu ou l'opération Euromed Center, 8^e Art constitue un **projet structurant** pour Marseille mené par Altarea Cogedim dans l'agglomération. Cette opération a pour vocation de **créer de la valeur** pour la ville et ses habitants. La composante **multigénérationnelle** et **mixte** du programme est évidemment un atout. Sur place, nous apportons aussi une **réponse en matière d'immobilier tertiaire** à la concession Renault qui continuera d'accueillir, pendant les travaux, ses clients dans les meilleures conditions. Cette opération témoigne donc de la pertinence de notre **business model** intégré et de notre **capacité à entreprendre sur le long terme pour les villes et leurs habitants**.

Vincent EGO, Président Régions Sud Altarea Cogedim

Le projet de **requalification de ce site** de premier plan, empreint d'histoire, témoigne de notre **implantation dans la ville de Marseille** et plus largement dans les Bouches-du-Rhône. En 3 ans, nous aurons commercialisé près de **2800 logements** pour répondre à la forte de demande en la matière en local. 8^e Art témoigne de notre volonté de soutenir le **développement et le dynamisme économique et social** de la ville et de sa région. En effet, ce sont 3 000 emplois directs et indirects qui sont générés sur le site pendant les deux ans de travaux. A terme le site regroupera 1 000 postes : une fierté pour notre Groupe engagé en faveur de la bataille pour l'emploi.

Lionel GAYVALLET, Directeur régional Cogedim Provence

Nous sommes fiers de réaliser cette opération tout à fait **exceptionnelle** au cœur de Marseille. **Mixte dans sa programmation**, ce projet est **parfaitement connecté et intégré** à la ville. **Le site fait partie de l'histoire du quartier**. La concession Renault Michelet, ancrée dans les mémoires, va se redéployer le long du boulevard. Le projet prévoit une offre **de logements pour les jeunes, les seniors, des bureaux pour les salariés du quartier ainsi que des places de stationnement**. Situé au cœur du **quartier d'affaires du Prado**, deuxième pôle d'affaires de la cité phocéenne avec Euro-méditerranée, 8^e Art constitue l'un des projets phares aujourd'hui porté pour la ville de Marseille et ses habitants.



Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille

Conjuguer le passé au présent mais aussi au futur, à la croisée de l'histoire et de la culture : c'est le nouveau défi que relève le groupe Altarea Cogedim, avec le soutien total de la municipalité.

Le passé, c'est le patrimoine. Au cœur du 8^{ème} arrondissement, le boulevard Michelet porte une belle part de l'histoire architecturale de la ville. La Cité Radieuse, la Villa Magalone, le Brasilia, jalonnent ce cordon ombilical qui lie le cœur de Marseille avec son Sud. **Le présent, c'est notamment notre stade Orange Vélodrome,** où l'on a su préserver l'essentiel, l'âme, la spécificité et la passion des Marseillais tout en devenant un joyau que le monde nous envie. **Le futur, c'est 8^{ème} Art.** Ce programme immobilier proposera, à terme, 679 logements, une résidence service seniors, des bureaux pour assurer la transformation de la concession Renault, historiquement présente sur le site, ainsi que plus de 1200 places de stationnement.

Conçue par Cogedim et les architectes Alfonso Femia et Roland Carta, c'est là une nouvelle page de l'histoire de ce boulevard qui s'écrit aujourd'hui. La personnalité de ce programme sera forte tout en respectant ses prestigieux voisins. Altarea Cogedim s'y est engagée en faveur du développement durable, dans le cadre de la transition écologique et énergétique. Et pour l'emploi aussi, bien sûr. **8^{ème} Art sera un lieu de vie marqué par la mixité urbaine, l'innovation et les nouvelles technologies.** Le symbole même du dynamisme de la ville et de son attractivité, qui aimante les investisseurs, privés ou publics, au service de l'ensemble de nos concitoyens, pour un « mieux vivre ensemble », pour un « bien » et un « mieux vivre ensemble ».

Yves MORAINÉ, Maire des 6^e et 8^e arrondissements

Depuis 20 ans, Marseille se renouvelle et se métamorphose, nous façonnons un territoire qui doit jouer pleinement son rôle de **pôle métropolitain**. Cela passe par la reconquête de quartiers en friche, comme Euromed 1, par la création de lieux comme Euromed 2, avec l'éco-quartier de l'Îlot Allar, mais aussi par le nouvel ensemble urbain autour du Stade Vélodrome, composé d'ensembles immobiliers intergénérationnels, d'une clinique du sport, du Centre Commercial du Prado, du Stade Jean Bouin. **Le projet 8^{ème} ART,** au cœur du 8^{ème} arrondissement, s'inscrit parfaitement dans la dynamique de ce nouveau quartier dont l'intégration urbaine a été repensée, avec une architecture moderne, aérée, des cheminements piétons et des espaces verts équilibrés, **il participe donc à la modernisation urbaine de notre ville.** La pose de cette première pierre vient marquer le début d'un nouveau projet de **requalification ambitieux** qui prend place le long du boulevard Michelet, sur les terrains qui appartenaient à Renault. Je tiens à saluer le travail de partenariat mené avec Altarea Cogedim qui permet d'aboutir à des **réalisations de qualité** et adaptées aux besoins des habitants, tout en conservant l'activité économique de la concession Renault. **8^è ART, une adresse prestigieuse** ancrée dans un environnement chargé d'histoire et qui participe grandement à l'attractivité de notre ville.

Un ancien site de l'industrie automobile

À la croisée de la culture et de l'histoire, le projet 8^e ART est un ensemble immobilier mixte d'environ **58 000 m²** qui viendra prendre place sur un terrain historiquement exploité par Renault depuis 1930.

Le 8^{ème} arrondissement de Marseille verra ainsi prochainement le développement de l'un de ses quartiers emblématiques avec un programme immobilier qui présentera à terme, **679 logements, une résidence services seniors Cogedim Club[®], des bureaux, la transformation de la concession Renault Michelet et plus de 1 200 places de stationnement.**

Ce projet urbain ambitieux de 2,5 hectares, pensé par Altarea Cogedim, a fait l'objet d'un appel à candidatures lancé par le Groupe Renault fin 2012. Ce terrain est délimité par le boulevard Michelet, le boulevard Barral et l'impasse des Câpriens.

La Ville de Marseille a souhaité voir s'implanter sur ce site une opération mixte à dominante résidentielle tout en conservant une partie destinée à la réimplantation de Renault.

Afin de respecter la volonté de Renault de rester sur le site pendant les travaux, Cogedim a réalisé en 2017 à l'arrière du terrain dans les bâtiments existants, une concession provisoire. La concession Renault Michelet continue donc aujourd'hui son activité d'atelier et de vente de véhicules, depuis le boulevard Barral et sera réimplantée le long du boulevard Michelet au terme des travaux.

La concession occupera ainsi la majeure partie du rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier. Elle réunira un **showroom d'exposition de voitures neuves et d'occasion sur 3 000 m²** et un **atelier de réparation et d'entretien véhicules de près de 2 000 m²**. Elle disposera également d'un parking indépendant de 215 places sur 2 niveaux de sous-sol, à destination de sa clientèle.

Un aménagement paysager soigné, situé sur le toit de la concession automobile desservira les immeubles de bureaux, de logements et la résidence Cogedim Club[®].



Un arrondissement chargé d'histoire

Au cœur du 8^{ème} arrondissement de Marseille, le long du boulevard Michelet, tracé au XIX^{ème} siècle, se succèdent des œuvres architecturales racontant l'histoire de la ville.

Au 280, Le Corbusier a signé après la 2^{ème} guerre mondiale une unité d'habitation, la fameuse Cité Radieuse. En face au 245, la villa Magalone date de la fin du XVII^{ème} siècle, époque d'innovation et de recherches architecturales.

Construit en 1937, le Vélodrome, au numéro 3 de ce même boulevard, vient d'être entièrement rénové. A deux pas, au 21 boulevard Barral, Le Brasilia, signé Fernand Boukobza, impose de façon emblématique sa forme cylindrée sur 20 étages.

C'est au 134 qu'Altarea Cogedim, en tant qu'entrepreneur de ville, décide d'écrire une nouvelle page de ce boulevard.

Le projet conçu par Cogedim et les architectes AF 517 (Alfonso FEMIA) et CARTA-ASSOCIES (Roland CARTA) se montre respectueux de ses prestigieux voisins, tout en affirmant sa personnalité marquée.

Le développement durable de la Métropole et l'emploi au cœur du projet

Alors que le secteur du bâtiment représente un enjeu majeur dans le cadre de la transition énergétique et écologique, Altarea Cogedim s'engage à développer l'exemplarité de ses activités en matière de bâti durable.

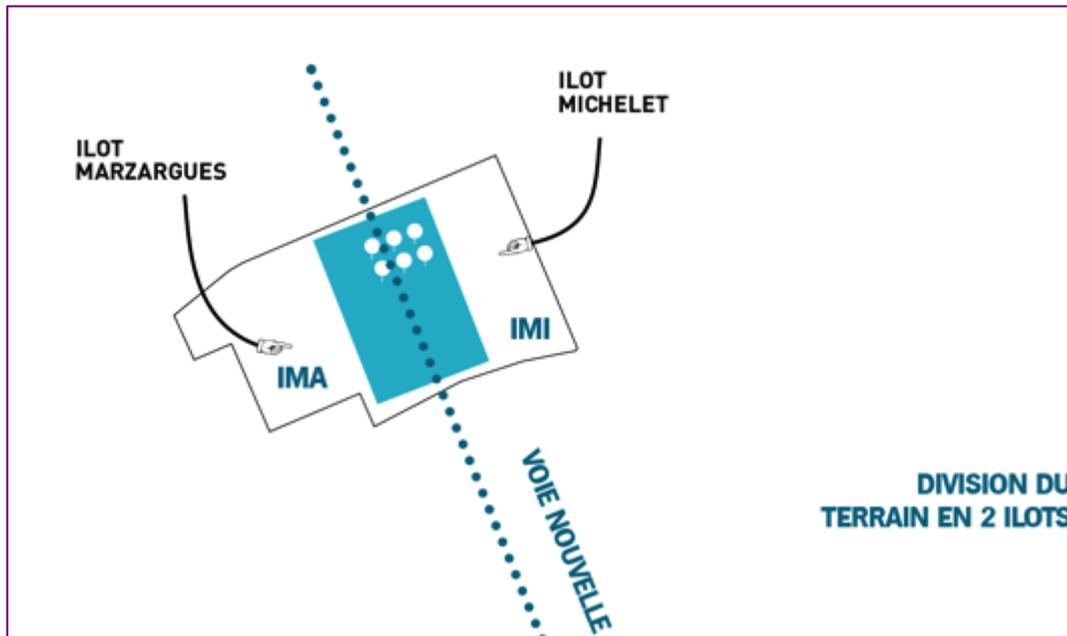
Sur l'opération de 8^e ART, les constructions seront certifiées NF Logement Démarche HQE et CERTIVEA « bureaux HQE ».

Au-delà de la démarche de certification, le Groupe a réfléchi à la manière dont il pouvait faire perdurer l'emploi dans ce quartier emblématique.

8^e ART, c'est 150 compagnons qui vont œuvrer pour la réalisation de ce chantier en période de pointe. Mais c'est 3000 emplois directs et indirects ou total qui sont générés sur place pendant les deux ans de travaux. A terme, ce seront plus de 1 000 emplois qui seront situés au sein de l'immeuble de bureaux et dans la concession automobile Renault.

Un chantier d'envergure

Considéré comme l'un des plus grands chantiers de Marseille, la construction de 8^e ART suit un cadencement par étapes précis. En effet, la volonté de Renault de rester sur le site pendant la construction, a eu pour conséquence la réalisation des travaux en deux tranches :



IMI (Ilot Michelet) : 8^e ART

- Une composante tertiaire :
 - 11 800 m² de surface de plancher de bureaux en façade du boulevard Michelet
 - la concession Renault Michelet de 5 000 m² incluant un showroom et des ateliers.
- Une composante résidentielle :
 - 202 logements dont 30 % à prix maîtrisés selon le dispositif de la Ville de Marseille, soit 61 logements
 - une résidence service seniors « Cogedim Club[®] » de 90 logements.
- Un ensemble de 809 places de stationnements sur 3 niveaux de sous-sols, dont 215 places dédiées à l'activité de Renault.

IMA (Ilot MAzargues) :

- Une composante résidentielle avec 387 logements dont 30 % à prix maîtrisés selon le dispositif de la Ville de Marseille, soit 117 logements
- Un ensemble de 470 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sols.



Afin de créer un nouvel espace de circulation entre ces deux îlots IMI et IMA, Altarea Cogedim réalisera une voie formant une nouvelle liaison urbaine entre l'impasse des Câpriers et le Boulevard Barral.

Une livraison échelonnée dans le temps :

- Début 2021 l'ensemble du lot IMI sera livré.
- Courant 2021, après le déménagement de Renault dans sa nouvelle concession, la réalisation du 2^{ème} îlot IMA débutera.
- C'est en 2023 que les clés des 387 logements de l'îlot IMA seront remises à leurs propriétaires et 470 places de stationnement viendront compléter le quartier.

8^e ART, UN ÉCRIN D'UN NOUVEL ART DE VIVRE

Une adresse de choix

Le 8^{ème} arrondissement, par sa situation idéale, rassemble tous les atouts d'un cadre de vie optimisé : la proximité immédiate des commerces et services, le métro à deux pas et un accès direct au tunnel Prado Carénage vers l'A50 ou l'A7 pour rejoindre les grands bassins d'emploi de l'agglomération.

Au cœur de cette localisation privilégiée, 8^e ART réserve à ses nouveaux résidents un cadre de vie connecté, pratique et résidentiel. Tout autour, jeunes actifs et familles profiteront de tous les avantages que peut offrir le plus prisé des arrondissements de Marseille : de prestigieux établissements scolaires, une vie culturelle riche avec notamment le MAMO, les petits commerces de proximité, le marché ou encore les boutiques de la nouvelle galerie commerciale du Prado.

L'art de vivre typiquement méditerranéen y prend tout son sens, des plages animées du Prado ou de l'anse de la Vieille Chapelle, du port de plaisance de la Pointe Rouge jusqu'aux Calanques, du parc Borély au parc du 26^{ème} centenaire...

Un lieu de vie marqué par la mixité urbaine

L'orientation mixte à dominante résidentielle avec la création de 292 logements a été pensée pour répondre à la demande locale en logement de la Ville de Marseille.

Pour créer une vie de quartier équilibrée, Altarea Cogedim conçoit ici trois catégories de logements reposant sur une approche volontariste de mixité intergénérationnelle (de la primo-accession aux appartements de standing, complétés d'une résidence seniors).

Qualité de la conception et cohérence du projet ont été privilégiés, ainsi qu'une approche responsable et durable pour un projet tourné vers l'avenir.

Un nouveau joyau de l'architecture marseillaise

Un ensemble de matériaux de qualité tels que carreaux de céramiques couleur argent en imitation des reflets de la Mer Méditerranée, garde-corps aux motifs végétaux, dialogue des couleurs blanches et bleues des façades, affirment le caractère unique de cette résidence.

Un bosquet de bambous géants et des belvédères animeront le côté voie nouvelle de 8^e ART.

St'ART 8, la primo-accession au cœur du dispositif

En cœur d'îlot et le long de la voie à créer, **60 logements** du 2 au 4 pièces bénéficient de prix maîtrisés selon le dispositif de la Ville de Marseille. Ce dernier par le biais de prix réduits et la possibilité d'un chèque premier logement, permet à des acquéreurs **en primo-accession** de devenir propriétaire dans le 8^{ème} arrondissement.



Garden ART, un cœur de verdure

Avec Garden ART, les architectes et paysagistes d'Altarea Cogedim ont façonné une résidence de caractère tout en équilibre, transparence et dialogue, multipliant les références urbanistiques qui ont fait du boulevard Michelet, un lieu à part où il fait bon vivre.

En cœur d'îlot et le long de la voie nouvelle, la résidence propose **115 logements de standing** ouverts sur l'extérieur par des terrasses, balcons et loggias.

Les façades épurées s'animent de lignes élégantes jouant de matières, de volumes et de couleurs en une partition architecturale contemporaine.

En créant un **jardin suspendu** planté d'essences méditerranéennes en plein cœur du projet, la résidence se fait intime et accueillante. Différentes thématiques paysagères telles qu'une bamboueraie ou un esprit de sous-bois sillonnent Garden ART de manière inattendue.



View ART, une vue panoramique sur Marseille

Les architectes, urbanistes, paysagistes et architectes décorateurs d'Altarea Cogedim ont tout mis en œuvre pour créer un signal fort, dans la continuité du patrimoine architectural existant sur l'arrondissement, à l'instar de la Cité Radieuse de Le Corbusier.

Parmi ses 26 appartements, des 4 et 5 pièces offrent de spacieux séjours inondés de lumière par les grandes baies vitrées, parfois en double hauteur sur plus de 5 mètres. **Quelques uns d'exception, en duplex**, s'ouvrent sur de grandes **terrasses panoramiques** dominées par des saillies qui affirment l'architecture de la façade Sud, offrant ainsi à quelques privilégiés une vue sur Marseille, Notre Dame de la Garde et la mer à l'horizon.



Cogedim Club 8^{ème} ART, les seniors autonomes au cœur de la vie citadine

Sur le boulevard Barral, un hall permettra l'accès direct et exclusif des occupants de la résidence Cogedim Club[®]. Cette résidence à destination des seniors autonomes assurera l'alignement sur le boulevard.

Surplombée par View Art, la résidence **Cogedim Club 8^e ART** propose **90 logements** pensés, conçus et **équipés pour les seniors**, répartis du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage. Ces logements, du studio au 3 pièces, sont entièrement meublés, disposent d'un espace extérieur, d'une cuisine équipée et de multiples rangements. En outre afin de garantir le bien-être des seniors, la résidence Cogedim Club 8^e ART bénéficie d'espaces communs situés au 1^{er} étage offrant de nombreux services avec notamment :

- Une équipe d'accueil 24h/24h, 7j/7j
- Un restaurant avec terrasse extérieure
- Un coin salon avec cheminée

L'ensemble des espaces communs a été conçu par la décoratrice d'intérieur, Ana Moussinet, afin de privilégier des matériaux de qualité et du mobilier haut de gamme.



« Prado Michelet », des bureaux au cœur du 8^{eme}

« Prado Michelet » est un immeuble de 11 800 m² de bureaux en R+7, divisibles à partir de 300 m², avec 230 parkings privés.

Ces bureaux aux dernières normes environnementales offrant des espaces de travail lumineux et modulables, disposent d'une visibilité optimale pour les entreprises le long du boulevard Michelet, et d'une adresse prestigieuse au cœur du quartier d'affaires du 8^{ème}.

Crédit Agricole Assurances, partenaire d'Altarea Cogedim

Crédit Agricole Assurances est un partenaire privilégié d'Altarea Cogedim depuis de nombreuses années. Crédit Agricole Assurances a notamment fait l'acquisition sur 8^e ART de :

- l'immeuble de bureaux
- la résidence Cogedim Club®, dont la gestion sera assurée par Cogedim
- 42 logements
- 106 logements supplémentaires sous promesse de vente

Crédit Agricole CIB, banque de financement et d'investissement du Groupe Crédit Agricole, a participé au financement de cette opération immobilière.



L'art de simplifier le quotidien

Dans un esprit perpétuel d'innovation, Cogedim reste attentif aux évolutions technologiques.

A cet effet, 8^e ART proposera une gamme complète de services reliée à une seule application : **EASY VILLAGE**.

Reposant sur une plateforme numérique unique, EASY VILLAGE permettra la mise en place de **services urbains connectés** offrant plus de praticité, de confort et d'interactions entre et au profit des futurs habitants.

L'application pourra notamment réunir des services et informations utiles au quotidien :

- Les actualités de la ville
- Un réseau social à l'échelle de la résidence mais aussi en dialogue avec le quartier
- Une conciergerie
- Le gardien
- Des applications propres aux prestations des logements suivant certains packs en option
- Une application Renault pour profiter de services situés au RDC de la résidence, comme la mise à disposition de voitures partagées ou de frais d'entretien de véhicules à tarifs préférentiels.
- Une boîte à colis connectée et sécurisée, permettant le retrait 7j/7 et 24h/24

À propos d'Altarea Cogedim

Entrepreneur de ville, le Groupe est le 1^{er} développeur immobilier des territoires en France. Altarea Cogedim est fortement investit dans le développement et la dynamique économique des métropoles comme à Marseille. Partenaire d'intérêt général, Altarea Cogedim entreprend pour la ville et crée de la valeur architecturale, d'usage, commerciale et économique pour ses différentes parties prenantes à travers les projets qu'il réalise.

Un Groupe, des marques

Premier développeur immobilier des territoires, Altarea Cogedim est aujourd'hui le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier (commerce, logement et bureau) sous ses 6 marques : Altarea Commerce, Cogedim Logement, Altarea Cogedim Entreprise, Cogedim Club, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine. Ce business model intégré assoit le savoir-faire du Groupe et sa capacité à concevoir des grands projets urbains mixtes, véritables morceaux de villes qui associent mixité programmatique et nouveaux usages.

Premier développeur immobilier de France

La force d'Altarea Cogedim réside dans sa capacité à penser de manière globale et intégrée grâce à la multiplicité de ses expertises et de ses métiers : à la fois investisseur, asset manager, commercialisateur, gestionnaire, développeur, aménageur, promoteur, maître d'ouvrage délégué, le Groupe est un véritable ensemblier urbain. Ce positionnement inédit, associé à des convictions fortes et appuyé par une culture managériale exigeante et ambitieuse, fait aujourd'hui d'Altarea Cogedim le premier développeur immobilier de France :

> **1er développeur de grands projets mixtes urbains** : Qu'ils soient dans le Grand Paris avec les quartiers Massy Place du Grand Ouest, Bezons Cœur de Ville ou encore Issy Cœur de Ville et Bobigny ou en métropole avec la place de Bordeaux Belvédère ou Toulouse Aerospace, ces quartiers constituent quelques exemples de projets réussis ou en cours emblématiques des savoir-faire du Groupe.

> **1er développeur de commerce** : le Groupe concentre sa stratégie sur les commerces de flux, les grands centres commerciaux, les Retail parks et les commerces de proximité. Son modèle de réussite se base sur une activité mixte foncière – promoteur, autant que de sa capacité à développer des concepts inédits et innovants. En 2017, le Groupe a remporté un concours pour la réalisation d'un centre de commerce nouvelle génération près de la frontière Suisse (Ferney Voltaire). Il mène actuellement l'extension-rénovation du centre commercial régional Cap3000 ou encore les travaux de modernisation de la gare Paris-Montparnasse.

> **1er développeur de bureau** : avec un modèle intégré unique de promoteur et d'investisseur à moyen terme comme clé de succès, le groupe compte 51 projets maîtrisés évalués à 4,5 Mds€ de valeur potentielle. 100% des bureaux Altarea Cogedim sont certifiés a minima NF HQETM niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good ». Actuellement, le Groupe conduit des opérations aussi prestigieuses que la réalisation des prochains sièges sociaux d'Orange (Bridge) et de Parfums Christian Dior (Kosmo) en Ile- de-France.



> **Trio de tête des promoteurs en logement** : avec près de 11 189 logements réservés au 31 décembre 2017 (+12% vs. 2016), Altarea Cogedim capitalise sur l'expertise des marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et de leur offre de produits diversifiés qui s'adapte à chaque parcours résidentiel. Le Groupe répond à la diversité des besoins et exerce son métier de promoteur en apportant des solutions durables tout en conservant un principe de qualité élevée.

Quelques chiffres

- ◆ 1994 : Création d'Altarea Cogedim
- ◆ 1800 collaborateurs en 2018
- ◆ 2^{ème} promoteur sur le marché immobilier de Provence
- ◆ 1,9 milliards d'euros de chiffres d'affaires en 2017



Contacts presse Altarea Cogedim

Altarea Cogedim

Nathalie Bardin,

Directrice des Relations Institutionnelles, de la Communication et de la RSE
T. 01 56 26 25 53 / M. 06 85 26 15 29 – nbardin@altareacogedim.com

Agence Shadow Communication

Aurélie Vinzent – 06 58 66 80 49
aurelievinzent@shadowcommunication.fr

Jennifer Reglain – 06 88 54 64 36
jenniferreglain@shadowcommunication.fr