



## L'essentiel

Retour sur la conférence-débat du jeudi 14 novembre 2024

n°16

## Euroméditerranée, une locomotive pour le développement local de notre territoire ?

### EDITO

#### Acteurs immo met en lumière Euroméditerranée

Le jeudi 14 novembre dernier, Acteurs Immo s'est intéressé à la transformation urbaine de Marseille dont Euroméditerranée a la responsabilité depuis 30 ans via l'Opération d'Intérêt National (OIN). À travers son exposé, la directrice générale d'Euroméditerranée, Aurélie Cousi, nous a démontré que le pari fait par l'État et la ville de Marseille en 1995 est réussi.

Avec seulement 3 % du territoire Marseillais, Euroméditerranée représente 12 % de la production totale de logements (plus 10 000 logements neufs créés). C'est le 3<sup>ème</sup> quartier d'affaires en France (756 000 m<sup>2</sup> de bureaux produits) avec plus de 50 000 emplois.

Nous avons pu nous replonger dans le contexte dans lequel Euroméditerranée a été créé. Marseille avait perdu 50 000 emplois en 20 ans et 150 000 habitants avec un taux de chômage de 22 %. Un premier périmètre d'intervention de 310 hectares a été assigné à l'opération regroupant notamment la façade littorale, la Joliette, la rue de la République, la Porte d'Aix et la Belle-de-Mai. Le second périmètre, décidé en 2007, s'étend sur 170 hectares et a été conçu comme un pont entre le centre-ville et les quartiers Nord de Marseille. Aurélie Cousi a mis l'accent sur les réalisations les plus marquantes : la passerelle de la Joliette, Les Docks, la gare Saint Charles, la Porte d'Aix, le parvis de la Major et bien entendu l'Esplanade J4 avec le magnifique Mucem sans oublier ce qui constitue désormais l'identité visuelle de Marseille, les tours d'Arc en Ciel et la Tour de la Méditerranée de Jean Nouvel. Bien entendu,

-1-  
tous les regards se portent aujourd'hui sur Les Fabriques, le secteur Cazemajou, le noyau villageois des Crottes, les deux parcs Bougainville et des Aygaldes et la Tulipe avec Aerosol, tiers-lieu pour le mouvement Hip-Hop.

Nous n'avons pas manqué de rappeler qu'Euroméditerranée s'inscrit dans une démarche de développement durable. Les boucles à eau de mer Thassalia et Massiléo et l'obtention du label Démonstrateurs de la Ville Durable en sont la preuve.

La conférence-débat s'est terminée sur l'hypothèse d'un Euromed 3 qui serait de toute évidence une chance pour Marseille !



**Thierry MOALLIC**  
Président d'Acteurs Immo

## Euroméditerranée, un outil partenarial pour le territoire

On réduit trop souvent Euroméditerranée à un quartier d'affaires. L'aménagement qui se déploie depuis 30 ans sous sa houlette a certes généré de nombreux immeubles de bureaux (objectif économique oblige), mais aussi près de 10 000 logements, de grands équipements et infrastructures (grandes écoles, hôpital, pôles culturels), des parcs urbains. De véritables quartiers sont sortis de terre avec un impératif transversal : la qualité environnementale et la maîtrise de l'empreinte carbone.



Les membres et sympathisants d'Acteurs Immo réunis à l'Espace Jouenne le 14 novembre 2024



Aurélie COUSI, Directrice Générale d'Euroméditerranée

En préambule, **Aurélie Cousi**, actuelle directrice générale d'Euroméditerranée, replace l'histoire du projet dans le contexte de la création de l'établissement public d'aménagement. « **En 1995, Marseille est en déprise économique**, les gens quittent la ville. On relève un taux de chômage de 20 %. Le secteur portuaire est très touché par la crise, les industries disparaissent les unes après les autres, laissant de nombreux entrepôts en friche. On voit se créer un véritable no man's land urbain dans la zone arrière portuaire, à 5 mn du centre-ville et du Vieux-Port. »

À l'époque, certains responsables croyaient à la réussite de la zone économique du plateau de l'Arbois et voulaient développer une zone de bureaux là-bas. D'autres ne veulent

pas croire au déclin du poumon économique marseillais et ne veulent pas l'abandonner. « *Dans ces années-là, d'autres Opérations d'intérêt national (OIN) sont lancées ou existent ailleurs en France dans des territoires qui ont besoin d'une transformation profonde. Ces OIN permettent d'avoir collectivement, État et collectivités locales, une grande force de frappe pour développer fortement l'économie locale. **À Marseille, il y avait des défis d'aménagement énormes à relever** : faire reculer l'arrivée de l'autoroute A7 dans la ville (elle venait jusqu'à la Porte d'Aix), enfouir la passerelle de l'A55 devant la Major... et soutenir une relance économique.* »

Au même moment étaient déjà déployés Euratlantique à Bordeaux, Euraille à Lille, l'établissement public d'aménagement de La Défense, Roissy...

### UNE STRUCTURE QUI PERMET UN PARTENARIAT DE TOUTES LES COLLECTIVITÉS

Le conseil d'administration de l'établissement public comprend 20 personnes, 9 représentants de l'État, 9 des collectivités (3 pour la Ville de Marseille, 2 pour la Métropole, 2 pour la Région et 2 pour

le Département) et 2 personnalités qualifiées. Le Conseil d'administration est toujours présidé par un élu local, en ce moment par Laure-Agnès Caradec, et il définit la stratégie à long terme de l'établissement public. « *Malgré les divergences politiques, il y a toujours eu une convergence de vue sur cette stratégie. C'est un outil de travail qui s'appuie sur le temps long, qui sait débattre suffisamment en amont pour "démier" les débats. Cela nous confère une certaine robustesse et une continuité dans l'action.* »

Aurélie Cousi pense que **le pari initial d'Euroméditerranée a été réussi**. « *Nous avons là aujourd'hui un vrai quartier d'affaires, avec deux tours phares, celle de CMA CGM et La Marseillaise de Jean Nouvel. C'est un quartier complexe, qui accueille de nombreux bureaux, dans tous les secteurs d'activité, mais aussi près de 10 000 logements, des espaces publics, de grands équipements (le Mucem, l'IMVT, l'Hôpital européen, le centre des archives du Mucem, le Frac, le Pôle média, la Friche Belle de Mai, de nombreuses écoles, et bientôt la Cité judiciaire).* »

## « Une des grandes réussites d'Euromed 1 est d'avoir permis de réaliser l'ouverture du port sur la ville »

La directrice générale précise que le renouvellement urbain est « très intense » sur le périmètre, en particulier avec d'autres institutions, notamment l'EPF. « Nous avons conquis de nouveaux espaces publics, nous avons requalifié l'habitat. » De grandes opérations ont été menées sur plusieurs quartiers, la Belle de Mai, Saint Charles, la Porte d'Aix, Arenç, la rue de la République. « Une des grandes réussites d'Euromed 1 est d'avoir permis de réaliser l'ouverture du port sur la ville. Dans cette première phase, nous avons beaucoup travaillé sur le territoire portuaire, les hangars J4 ou J3, et maintenant les J1 et J0. **La démolition de ce dernier hangar va faire totalement changer la vision des Marseillais, de la Place de la Joliette vers le large.** »

Ces premières actions ont aussi permis de montrer que les acteurs publics arrivaient à travailler ensemble.

## EUROMED 2, UNE EXTENSION QUI MARQUE UNE NOUVELLE APPROCHE

Le projet Euromed 2 correspond à l'extension du périmètre initial jusqu'à Gèze. « Pensé en 2008, il est signé en 2014. La gare SnCF du Canet, dont l'EPF est en train de finaliser l'acquisition, est l'exemple type de la transformation opérée par Euroméditerranée. **Un haut lieu de l'activité industrielle, avec les pollutions et les nuisances qui inévitablement l'accompagnent, va devenir un immense parc public, le Parc des Aygaldes, sur 20 hectares, l'équivalent du Parc Borély dans les quartiers nord de la ville.** »

Les premières constructions sur ce nouveau périmètre, chronologiquement, sont deux immenses quartiers, Smartseille et Les Fabriques. « C'est une nouvelle approche, par "sauts". Alors qu'Euromed



Euromed 1



Euromed 2

1 a été bâti dans la continuité, on travaille désormais sur des grandes masses à partir d'Arenç. On investit un îlot entier, puis un autre. **Ce sont des quartiers en totale mutation dans lesquels il faut amener de nouveaux habitants dans un environnement qui reste plutôt difficile.** Sur Les

Fabriques, nous allons bientôt livrer 400 logements et une école, et sur Gèze va s'installer le siège de RTE. »

Le secteur en devenir aujourd'hui est celui de Cazemajou. La voirie est recréée, il y aura bientôt là 300 étudiants sur le Campus Omnes

Redman qui va former des apprentis dans la filière numérique. Le Parc Bougainville est déjà livré, c'est le premier acte du grand Parc qui va s'étendre jusqu'à l'Étoile. « Ce sera un réel moteur de l'attractivité métropolitaine dans lequel nous réintroduisons la biodiversité, la végétation et les arbres, et où nous allons renaturer les ruisseaux. »

## « Le Parc sera un réel moteur de l'attractivité métropolitaine dans lequel nous réintroduisons la biodiversité, la végétation et les arbres »

« Il y avait très peu d'habitants sur cette grande emprise du nouveau périmètre Euromed 2, peut-être 2 500, pas beaucoup plus. Comme je le disais, nous avons recréé de toutes pièces de nouveaux quartiers (Smartseille et Les Fabriques), mais nous travaillons aussi sur le diffus, dans le village des Crottes, sur les espaces publics, sur la requalification du bâti. **Nous voulons redonner une qualité à l'espace public, notamment autour de nouvelles places, et nous sommes en concertation continue avec les habitants.** Nous avons requalifié La Tulipe qui va devenir un centre de street art. » En même temps, le quartier va bénéficier de davantage de mobilités douces avec une piste cyclable qui va conduire jusqu'à l'Estaque.

### COMMENT C'ÉTAIT AVANT ?

Aurélié Cousi expose avec un petit sourire qu'« on s'habitue en fait très vite au changement. **Est-ce que vous vous souvenez de la gare Saint Charles avant 2010, de la Porte d'Aix avant qu'on fasse reculer l'autoroute ?** Aujourd'hui, autour de l'Arc de Triomphe, il y a l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT), qui accueille depuis la rentrée 2023 plus de 1300 étudiants qui se retrouvent ainsi dans l'espace public du centre de la ville. Plus récemment, l'agence d'urbanisme s'y est aussi installée. »



Aurélié COUSI, Directrice Générale d'Euroméditerranée et Thierry MOALLIC, Président d'Acteurs Immo

Il est vrai qu'Euromed 1 a considérablement fait évoluer les paysages. Aurélié Cousi cite **quelques quartiers qui ont été totalement transformés.** « Autour de La Major, par exemple, avec la disparition de la passerelle, la requalification des voûtes et le nouveau parvis en service depuis 2023, autour du J4 ensuite avec le Mucem et le Fort Saint-Jean, qui sont aujourd'hui en même temps un lieu artistique et une promenade urbaine. **Un lien fort a été retissé entre le port et la Major.** C'est aujourd'hui un élément d'identité puissant, d'attraction touristique forte. »

Plus loin, à Arenç, le quartier des tours, avec CMA CGM et la Marseillaise, a permis à deux grands architectes internationaux, Zaha Hadid et Jean Nouvel, de laisser une marque. Bientôt, va sortir, tout à côté, M99.

**Quid de la Cité judiciaire ?** « Aujourd'hui, une décision est prise. Jusqu'à ce qu'une autre décision éventuelle soit prise, le projet reste toujours d'une implantation dans Euroméditerranée. Nous savons bien qu'il y a des détracteurs de cette décision et donc il y aura des attaques et des recours, mais pour l'instant,

je le répète, **l'idée de construire la Cité judiciaire dans le périmètre d'Euroméditerranée est actée.** Je suis évidemment à 100 % d'accord avec l'idée qu'Euroméditerranée ne doit pas se développer au détriment du centre-ville. Surtout pas ! La question de l'impact économique que peut avoir le départ des Tribunaux du centre-ville doit impérativement être anticipée. L'Agam fait d'ailleurs des études là-dessus. »

## « Je suis évidemment à 100 % d'accord avec l'idée qu'Euroméditerranée ne doit pas se développer au détriment du centre-ville. Surtout pas ! »

**Le bilan de ce qui a été fait jusqu'à présent ?** « Nous manquons de données d'observation. Il faut étudier la revente, c'est essentiel. Comment le quartier évolue-t-il sur le plan sociologique ? Nous allons analyser ces évolutions, **il y a sûrement des choses à améliorer.** »

## LES PROJETS DÉJÀ LIVRÉS

Sur ce plan-là, Aurélie Cousi se dit satisfaite. « Je suis très contente de voir que **les gens respectent le Parc Bougainville**, parce que c'est un espace de qualité qui offre un vrai service à la population. Tout le monde le comprend et tout le monde est très heureux que ce parc existe. Les associations de quartier y tiennent déjà des moments festifs. »

Elle admet que Smartseille ressemble un peu « à une forteresse », mais elle ajoute tout de suite qu'« à l'intérieur, la mixité fonctionne très bien ». Pour elle, il faut attendre que Les Fabriques et le projet Cazemajou soit finalisés. « Alors, tout prendra sens. **Les habitants de Smartseille sont des pionniers, mais ils sont contents.** Le tram arrive bientôt sur la rue de Lyon, cela va engendrer une restructuration totale du territoire. »

Sur Les Fabriques et les Crottes, Euroméditerranée ne se situe plus uniquement dans un processus de construction neuve. « **L'approche concerne aussi la réhabilitation et la requalification de l'habitat.** J'entends souvent dire que les logements rénovés dans le village des Crottes sont vendus à des prix largement supérieurs à ce que peut prétendre la population locale. C'est vrai ! Parce que les travaux nécessaires pour ce type de réhabilitation sont coûteux. En fait, **l'enjeu n'est pas qui va acheter là, mais plutôt qui va habiter là.** Les loyers vont rester très bas à cause des conditions posées par la loi Malraux. Nous allons proposer demain des logements là où il y avait des granges. Nous augmentons la capacité à accueillir des habitants modestes et nous amenons un plus sans créer aucune éviction sociale. »

## LES OPÉRATIONS EN COURS

« Nous avons jusqu'à présent produit 10 000 logements, nous avons 10 000 logements en projet. Nous avons lancé une OPAH RU avec un rythme de 500 logements par an, c'est-à-dire 12 % de la production actuelle sur Marseille. **Nous allons produire 30 % de la**

**production de logements sociaux sur moins de 3 % de la surface urbanisée de la ville.** Notre préoccupation principale est la résilience, dans l'état d'esprit de notre "Charte pour la ville méditerranéenne durable". Le changement climatique, le confort d'été... Nous réfléchissons à l'apport des toitures terrasses, des espaces partagés en pieds d'immeubles, des extérieurs systématisés pour chaque logement... »

## « Nous augmentons la capacité à accueillir des habitants modestes et nous amenons un plus sans créer aucune éviction sociale. »

En période d'une crise immobilière historique, la directrice de l'établissement public insiste sur le fait que « nous sommes très attentifs à préserver la qualité de vie dans les logements. Il n'est pas question de construire aujourd'hui les friches de demain, l'habitat dégradé des années 2060. Les promoteurs s'engagent avec nous, notamment sur le plan énergétique. La thalasso-thermie, avec Dalkia et Engie, a séduit de nombreux promoteurs. **Euroméditerranée, aujourd'hui, exige que les logements**

**construits sur son périmètre soient bas carbone et qu'ils soient traversants. »**

Les projets en cours les plus importants en ce moment se trouvent sur l'ilot Cazemajou. « Il y a CAZ 08, une résidence étudiante, avec logements traversants et coursives, CAZ 04 un programme de 124 logements par Nexity, qui a le label BDM Argent, avec des matériaux biosourcés et des toits terrasses, sur une échelle plus basse que Les Fabriques. Et il y a aussi CAZ 01, dont je parlais tout à l'heure, la fameuse "plateforme", qui s'occupera de formation d'apprentis au numérique. »

## LES LOGEMENTS

Aujourd'hui, dans le secteur du logement, Aurélie Cousi pense que la question de base est **le remplacement du dispositif Pinel sur l'investissement locatif.** « Sur notre parc, on trouve environ 50 % de propriétaires occupants et 50 % d'investisseurs. Que va-t-il se passer pour ces derniers ? Un territoire comme Euroméditerranée, avec tous les acteurs publics qui investissent sans faiblir, devrait être, je l'espère, de nature à les rassurer. Autour de Gèze, nous sommes en train de rétablir la sécurité, et Kevin Polizzi, président d'Unitel Group, investit dans le campus Theodora, tout



Les membres et sympathisants d'Acteurs Immo réunis à l'Espace Jouenne le 14 novembre 2024

à côté des Fabriques. En termes de prix de vente des logements, nous sommes aujourd'hui à 4 000 € le mètre avec une TVA à 20 % et 3 500 € avec une TVA à 5,5 %. **Les conditions sont bonnes pour peu que l'investisseur privé soit soutenu fiscalement.** »

## LES BUREAUX

« Nous avons en tout 756 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 330 000 m<sup>2</sup> dans le quartier d'affaires proprement dit, entre la tour d'Arenc et la Joliette, et 220 000 m<sup>2</sup> dans le diffus, dont le pôle média de la Belle de Mai et 50 000 m<sup>2</sup> sur Euromed 2. Cela concerne 56 000 emplois privés et 10 000 emplois publics. **On note une forte présence du privé qui augmente plus vite que l'emploi public (+ 32 % contre + 24 %).** Tous les secteurs d'activité sont représentés, le numérique, bien sûr, mais aussi la santé, le tourisme, les industries culturelles (le Canet va devenir une base logistique pour le cinéma), le maritime, la logistique, l'énergie... toutes les fonctions décisionnelles sont représentées sur Euroméditerranée. »

Même si la crise est présente, la situation est totalement différente de ce qu'elle est en Ile-de-France. « Il y a 2,4 % de vacance ici et 12 % là-bas. Il y a effectivement une crise de l'investissement, avec des taux bancaires en hausse, mais aujourd'hui on est plutôt dans une sorte de stabilité. **Il y a donc un espoir de voir une dynamique positive s'enclencher, peut-être lentement mais sûrement.** Nous manquons encore d'acteurs prêts à partir sur des opérations en blanc. En matière de bureaux, c'est cela le vrai enjeu pour nous. »

## LES PROJETS EN GESTATION

Evidemment, « toute la fin du programme Euromed 2 est en gestation ». Mais ce qui semble essentiel pour Aurélie Cousi, ce ne sont finalement pas les mètres carrés bâtis. « Il nous faut finaliser le Parc des Aygalades de 20 hectares et **entériner ainsi le grand retour de la nature en ville.** L'enjeu du siècle sera la gestion de l'eau et la réalisation du Parc des Aygalades est de ce point de vue très

importante. Nous purifions l'eau et nous mettons en place des systèmes de récupération. »

## « L'enjeu du siècle sera la gestion de l'eau et la réalisation du Parc des Aygalades est de ce point de vue très importante »

À côté de ça, il y aura évidemment des logements à construire (2 600), des bureaux à prévoir pour le développement économique (40 000 m<sup>2</sup>), « et installer définitivement la plateforme Sogaris, un des derniers secteurs de développement, pour faire la couture entre Euromed 1 et Euromed 2. Nous en avons au moins encore pour 15 ans. »

## EUROMED 3 ?

Pourquoi pas ! Mais pas trop vite. « C'est une marque de confiance que nous font l'État et les collectivités locales, mais si, effectivement, la dynamique de la réflexion est enclenchée, il faudra encore beaucoup de discussions. Nous travaillons sur différentes hypothèses, ce ne sera pas forcément une OIN. **La question centrale qui reste à éclaircir, c'est la façon dont les collectivités locales veulent travailler sur l'aménagement du territoire dans les années qui viennent.** L'outil idéal aujourd'hui serait plutôt celui de la SPLA (société publique locale d'aménagement) qui conjugue une force de frappe importante et une gouvernance locale. »

## L'ENVIRONNEMENT ?

Evidemment, les enjeux de la décarbonation et du changement bioclimatique sont à traiter en priorité. « Nous sommes **engagés dans tout ce qui existe dans le domaine de l'environnement et de la ville durable, la sobriété, la renaturation, la mixité verticale qui se développe de plus en plus, avec des activités et des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, des logements et des bureaux en étages.** Nous allons chercher des financements spécifiques pour accélérer ces grandes

dynamiques. Il faut que tout le monde y aille ensemble et Euroméditerranée, en particulier, peut aider à fédérer tous les acteurs. »

Dans la salle, un promoteur pose la **question de la charge foncière.** Si on ne maîtrise pas le prix du foncier, l'équilibre des opérations n'est pas garanti, explique-t-il. « Il faut bien sûr absolument le maîtriser. Sans ça, vous avez raison, le modèle économique ne s'équilibre pas. Nous sommes financés dans ce but par des aides spécifiques d'État sur le foncier (environ 50 %) et si on regarde ce que font Nice ou Bordeaux dans ce domaine, Marseille est plutôt bien placée. C'est tout l'intérêt d'un acteur public comme nous, qui ne fait pas de surenchère ni de bénéfice sur le foncier. **Tous nos appels à projets sont lancés sur une base de charge foncière fixe.** Et d'autant plus en période de crise, nous travaillons sur tous les process qui peuvent dérisquer les projets. »

Un architecte demande si les 30 ans de savoir-faire accumulés ne pourraient pas s'exporter à l'étranger, ailleurs en Méditerranée, en Afrique. « Ce ne sont pas nos priorités. **Nous sommes un outil du territoire, notre ADN est ici.** Pourquoi l'État et les collectivités continuent-ils à investir dans Euroméditerranée ? Justement parce que notre action est locale ! Cela étant, il nous arrive aussi, bien sûr, de partager notre expérience et nos connaissances avec d'autres territoires, mais cela se fait dans un échange. Plutôt que d'exporter notre expertise en Afrique, comme vous dites, **je crois que ce serait plutôt l'Afrique qui pourrait nous enseigner beaucoup de choses, notamment, par exemple, sur la manière de concevoir l'habitat par grandes chaleurs.** »

Michel Couartou

# Les 5 derniers numéros de la revue d'Acteurs Immo : l'essentiel de 2024

**Acteurs Immo**  
Refléter ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**



**L'essentiel**  
Retour sur la conférence-débat du mardi 23 janvier 2024  
**L'intensification métropolitaine ou comment loger les habitants et accueillir les entreprises sans consommer plus d'espaces ?** n°11

**Acteurs Immo**  
Refléter ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**



**L'essentiel**  
Retour sur la conférence-débat du jeudi 21 mars 2024  
**L'immobilier en crises : vers un nouveau cycle ou une nouvelle ère ?** n°12

## EDITO

Le think tank immobilier de Provence, Acteurs Immo, vient de commencer l'année en s'attaquant à ce qui est en train de devenir le sujet majeur de l'urbanisme et de l'immobilier pour les territoires métropolitains, celui de l'intensification urbaine. Il s'agit de consommer moins d'espaces, tout en répondant aux besoins pour les logements et les activités économiques ou sociales.

Pour traiter ce thème, nous avons demandé à l'expert du sujet, Vincent Foucher (directeur Prospective et Conseil de Développement, au sein de la DDC de la métropole Aix-Marseille-Provence), de nous exposer les enjeux à partir de constats vérifiés et de nous proposer des pistes de réflexion. Notre territoire est trop peu dense, ce qui entraîne une faible densité induit de longs déplacements, une dépendance à l'automobile et un bilan carbone désastreux pour notre environnement.

Mais la démographie évolue et la part des ménages d'une seule personne ou sans enfant et celle des personnes âgées sont en forte hausse. Ils sont demandeurs de densité (souhait de vivre en ville). L'avenir n'est donc plus dans un modèle extensif (maison-jardin-voiture) mais dans un modèle plus intensif à inventer, y compris du fait de ce changement important de la démographie et des attentes. Les enjeux de densification, qui pourraient contribuer à l'équation (moins de foncier pour accueillir les besoins de logements ou d'activités), sont hélas souvent mal aimés et rejetés. Leurs coûts, notamment ceux liés à la construction, sont multiformes du marché actuel, les rendant difficiles à réaliser.

Les pistes sont à rechercher dans les formes d'habitat et doivent être compatibles avec la métropole et la qualité de vie. Elles ne sont pas toutes à bâtir, l'intensification des zones denses, l'intensification des zones denses, l'intensification des zones denses.

Vincent Foucher a pu partager les questions de mesure et de définition, de constats à la fois locaux, nationaux et internationaux, mais aussi de ses expériences antérieures sur le sujet. Il nous a fait part d'initiatives originales prises par la Métropole AMP pour répondre à l'enjeu de l'intensification urbaine. Via des partenariats avec l'Etat, l'IMVT, FLIAR, l'INSA-M, les agences d'urbanisme (Agam, Auga), ou via une démarche originale de recherche et développement avec le Cabinet Villes Vivantes associé à l'OFCE (laboratoire économétrique de Sciences Po Paris). Il s'agit d'éclairer les décisions à venir sur ce sujet délicat et de travailler sur les scénarii qui pourront favoriser cette intensification.

Avec notre expert, nous avons conclu qu'il y a des raisons de croire en l'intensification métropolitaine à condition qu'elle soit acceptée (exercice de concertation) avec de fortes contreparties liées plus particulièrement à la qualité de vie en ville. Tout se résume dans le dernier propos de Vincent Foucher : « c'est dans les esprits que l'on réussit l'intensification plus que dans la règle ».



Vincent Foucher, Directeur Prospective et Conseil de Développement, DDC de la métropole Aix-Marseille-Provence

## EDITO

### Acteurs Immo décrypte la crise immobilière pour anticiper l'avenir

Après avoir abordé des thématiques et segments très précis de l'immobilier (foncier, PLU, réglementation environnementale, prix des matériaux de construction, rénovation du parc existant...), le think tank immobilier de Provence a souhaité aborder la question de la crise immobilière lors de sa dernière conférence-débat intitulée « L'immobilier en crises : vers un nouveau cycle ou une nouvelle ère ? ».

Avec la Caisse d'Épargne (CEPAC), partenaire d'Acteurs Immo, nous avons sollicité l'expert Christian de Kerangal, Directeur Général de l'EIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière) pour analyser la crise immobilière actuelle et nous dire quelles seraient les perspectives à moyen terme. Christian de Kerangal nous a confirmé que nous faisons face à une crise violente, peu comparable avec les crises antérieures (années 90, 2008 et celle du Covid de 2020). Les volumes des ventes ont beaucoup baissé (-20%), les mises en chantier sont à des niveaux historiquement bas. Le bureau est également en danger du fait d'une surproduction, notamment en IDF et les investisseurs

influencé par la cristallisation de changements sociétaux, démographiques, climatiques et géopolitiques. Ces grandes mutations apportent des opportunités pour les professionnels de l'immobilier qui sauront s'adapter : les promoteurs étant particulièrement concernés. Il y a fort à parier que les investisseurs institutionnels reviendront avec pragmatisme vers l'immobilier résidentiel.

Acteurs Immo remercie Christian de Kerangal pour son discours de vérité qui permet aux acteurs locaux de mieux anticiper leurs actions. Merci à la Caisse d'Épargne (CEPAC) et à Christophe Ducoulombier pour la co-organisation de cet événement de grande qualité.



Christian de Kerangal, Directeur Général de l'EIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière)

**Acteurs Immo**  
Refléter ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**



**L'essentiel**  
Retour sur la conférence-débat du mardi 18 avril 2024  
**Crise énergétique et marché de l'électricité** n°13

## EDITO

### Acteurs Immo analyse la crise énergétique et le marché de l'électricité

Lors de son dernier déjeuner-débat, Acteurs Immo a accueilli Gérard Cotinaut, Directeur Régional Développement et Territoires de EDF Commerce Méditerranée.

Avec pédagogie et précision, il a mis l'accent sur le fait que pendant plusieurs décennies, le modèle économique de l'électricité nous a garantis des prix raisonnables. La crise énergétique de 2021-2023 qui est venue plonger le monde dans une pénurie, nous a fait prendre conscience du caractère spéculatif du marché de l'énergie (des prix de l'électricité qui sont montés de 60 € le MWh jusqu'à 1200 € le MWh).

Nous avons appris qu'une nouvelle organisation du marché de l'électricité est en cours de construction pour être effective le 1er janvier 2026. Son objectif sera de garantir une stabilité des prix pour les consommateurs avec une visibilité sur le long terme.

Gérard Cotinaut a ensuite insisté sur le fait qu'il nous faut désormais être proactif pour réduire notre facture énergétique en agissant sur 3 leviers. Il s'agit de négocier son contrat d'électricité, travailler sur l'efficacité énergétique (gestion de la consommation, instrumentation) de son site et « chasse au gaspi » et produire sa propre électricité (panneaux photovoltaïques...).

**L'essentiel** n°13

Nous savons que PACA est une région plutôt vertueuse au regard du mix énergétique dont elle profite (hydraulique, nucléaire, éolien).

Les professionnels de l'immobilier, membres d'Acteurs Immo, ont compris les enjeux du futur marché de l'électricité et leur capacité à agir par eux-mêmes sur leur consommation.

Nous remercions vivement notre partenaire prox-hydro et son Directeur Général, Remy Fernandez qui nous a permis d'organiser cet événement.



Remy Fernandez, Directeur Général Prox-Hydro

**Acteurs Immo**  
Refléter ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**



**L'essentiel**  
Retour sur le déjeuner-débat du mardi 21 mai 2024  
**Dialogue « constructif » avec la Métropole** n°14

## EDITO

### Acteurs Immo dialogue avec la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le dernier déjeuner-débat d'Acteurs Immo, le think tank immobilier de Provence, s'est tenu le 21 mai dernier pour aborder la question de l'immobilier, vecteur de l'attractivité métropolitaine.

Empêchée et très affectée par le décès de Jean-Claude Gaudin, la Présidente de la Métropole, Martine Vassal, a demandé à Laure-Agnès Casadei et David Ylier, ses deux élus en charge de l'urbanisme et de l'habitat, de la remplacer au pied levé et de venir à la rencontre des membres d'Acteurs Immo.

Un premier temps a été consacré à la présentation des caractéristiques hors norme de notre métropole : 4 fois plus étendue que le Grand Paris, 1 800 000 habitants, 92 communes, 240 élus métropolitains, 28 domaines de compétences. L'accent a été mis sur les actions

pour promouvoir du logement abordable, un plan d'action en faveur des logements communaux, l'identification d'un gisement de bureaux obsolet à transformer en logements, la prévention de la dégradation des immeubles et des copropriétés sans oublier la facilitation du financement de la rénovation énergétique.

Les professionnels de l'immobilier ont ainsi été force de proposition dans le cadre d'un dialogue constructif avec la Métropole. Laure-Agnès Casadei et David Ylier ont souligné la pertinence des propositions et s'attachent à en examiner leur opérationnalité.

Acteurs Immo a une nouvelle fois fait preuve de sa capacité à réunir les décideurs de l'immobilier et d'organiser des échanges constructifs.



Laure-Agnès Casadei, élue de la Métropole Aix-Marseille-Provence

**Acteurs Immo**  
Refléter ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**



**L'essentiel**  
Retour sur la conférence-débat du lundi 23 septembre 2024  
**Redynamisation des centres-villes par les commerces** n°15

## EDITO

Depuis une dizaine d'années, nous constatons une prise de conscience par la puissance publique de la perte d'attractivité des centres-villes alors que ces derniers jouent un rôle social fondamental car ils constituent des lieux d'échanges et de rencontres et de promenades. La « cause » des centres-villes est désormais défendue par les politiques de tous bords et les acteurs privés (banquiers, enseignants) ont compris l'importance de participer activement à ce mouvement. Différentes stratégies sont désormais à l'œuvre et les villes ont commencé à penser leur quartier commerçant « comme » un centre-commercial. Elles expriment la volonté d'y reprogrammer une offre cohérente. Certaines d'entre-elles, les plus volontaristes, se sont dotées d'un manager de centre-ville. L'immobilier étant l'une des pièces maîtresses de la reconquête des centres-villes malades, nous avons sollicité des experts et décideurs afin de nous dresser un diagnostic national et local du phénomène et nous apporter des éléments de méthode pour requalifier nos centres-villes parfois en difficulté.

C'est ainsi que le 23 septembre, Acteurs Immo s'est entouré de trois acteurs passionnés et investis à savoir Nicolas Isnard, Maire de Salon-de-Provence, Emmanuel Le Roch, Directeur Général de Procos (Fédération nationale pour la promotion du commerce spécialisé) et Michaël Sebban, fondateur du Groupe Sebban. Ils nous ont permis de poser deux constats. Tout d'abord, les causes de la paupérisation des centres-villes sont clairement identifiées : périurbanisation résidentielle et commerciale, vacance des locaux commerciaux, chômage, paupérisation, manque de transports. D'autre part, le volet commercial est le plus critique des centres-villes et des commerces ne parviennent pas à être soutenus.

À travers l'exposé des expériences réussies des centres-villes de Salon-de-Provence et de Toulon, une méthode d'intervention s'est dégagée. Elle repose sur 6 axes fondamentaux :

- L'attractivité d'un centre-ville doit être un enjeu politique porté par une action publique communale solidaire sur le long terme ;
- Un partenariat public-privé gagnant ;
- Une maîtrise foncière préalable ;
- Une approche globale (commerces, logements, accessibilité, propreté et sécurité) ;
- Un équilibre péripétie-centre-ville ;
- Des commerces jouant le rôle de locomotive pour apporter le flux nécessaire à la bonne santé de l'ensemble des commerces du centre-ville.

**La soirée-débat s'est conclue sur la devise de Nicolas Isnard : « en défendant le cœur de ville, on défend un art de vivre, une volonté de vivre ensemble ».**



Nicolas Isnard, Maire de Salon-de-Provence

## L'essentiel n°16



## Contact

Courriel : [acteursimmo@gmail.com](mailto:acteursimmo@gmail.com)

## Réseaux sociaux

X : [@acteursImmo](https://twitter.com/acteursImmo)

Linkedin : [https://www.linkedin.com/](https://www.linkedin.com/company/acteurs-immo/)

[company/acteurs-immo/](https://www.linkedin.com/company/acteurs-immo/)