

Trois tours IGH, au cœur d'Euroméditerranée

Le 8 juillet dernier, Marc Piétri, président directeur général de Constructa présentait son projet pour l'aménagement, au sein de la Cité de la Méditerranée, de 9.000 m² d'entrepôts ayant appartenu à l'ancienne société familiale Transcausse acquise par Constructa en 2002.

Ce grand projet appelé à développer quelque 75.000 m² avec notamment trois IGH (Immeuble de grande hauteur) pour un investissement de 300 millions d'euros s'inscrit dans le concept de « Parc habité » tel que défini par l'architecte-urbaniste Yves Lion, auteur du schéma, directeur de la Cité de la Méditerranée et également appelé à construire sur place une tour de logements.

« La qualité d'Euroméditerranée est de proposer un jardin des œuvres. C'est un parc habité mais c'est aussi un parc de la diversité », défendait Marc Piétri convaincu que « tous les ports ont été reconquis par des IGH privilégiant la vie ». « Il s'agit en quelque sorte de dessiner le nouveau skyline de la ville entre la tour CMA CGM de Zaha Hadid et l'Euromedcenter de Massimiliano Fuksas, un peu comme à Manhattan mais en toute humilité avec une mutualisation du risque d'investissement, » poursuivait-il. « Les immeubles de logements seront réalisés dans le cadre du partenariat existant entre le fonds américain Morgan Stanley et Constructa, et j'attends un deuxième investisseur, probablement national cette fois, pour la fin de l'année. »

Présent à la conférence, le Président d'Euroméditerranée, Renaud Muselier, s'enthousiasmait : *« Pour nous politiques, il est extraordinaire de pouvoir fixer une ambition. »* De leur côté, les principaux protagonistes du projet étaient appelés à témoigner de leur intérêt et à délivrer quelques clés de ce scénario tout frais.

Très attendu, Jean Nouvel en profita d'abord pour remercier les interlocuteurs de pouvoir revenir à Marseille, non plus en tant qu'animateur culturel d'une association (il fut pendant sept ans acteur de la friche de la Belle de Mai) mais en tant qu'architecte. *« C'est là encore un site et une situation exceptionnels à proximité du port. Le fait de pouvoir conquérir une vue, le fait aussi de pouvoir travailler dans un quartier qui se fabrique avec une forte anticipation et une forte stratégie : ce sont pour moi des gages de réussite. Le voisinage va être très motivant avec, en particulier le Mucem, musée des civilisations de Rudy Ricciotti, qui est à deux pas. C'est une sédimentation accélérée. Et je suis très emballé. »*

Contacts Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Audrey Auzolat - 01 41 05 02 02

Revenant aux sources, Yves Lion apportait quelques précisions : « *L'îlot dont on parle est un tout petit élément par rapport à la Cité de la Méditerranée mais en règle générale, on a souhaité que l'ensemble du système urbain soit aussi significatif que tous ces bâtiments. Ce qui nous intéresse, c'est la texture, le contraste entre les bâtiments de nature différente, le contraste entre les différentes hauteurs. On a donc aujourd'hui démarré un ensemble de grands projets et on a démarré ici par l'exception. Bien sûr que l'essentiel, à mon avis, est de l'ordre de la vie quotidienne et reste à faire. La difficulté, aujourd'hui, c'est de réussir, grâce à l'intelligence du lieu et des gens qui agissent sur place, à créer l'irréversible pour que l'on comprenne bien que tout ce secteur est une nouvelle centralité marseillaise et non pas une périphérie.* »

En tant qu'architecte associé à la réalisation du Mucem et concepteur d'une nouvelle salle de spectacles dans l'ancien Silo, Roland Carta qui vit et travaille à Marseille, apportait lui aussi son témoignage avant les questions de l'auditoire. Pour cadrer les interrogations, Marc Piétri rappelait son calendrier prévisionnel, avec des déposes de permis de construire au premier trimestre 2007 et un début de travaux prévu au printemps 2008.

De nombreuses questions concernaient le caractère des IGH. Selon l'avancée actuelle du projet, deux IGH de logements sont prévus, l'un confié à Yves Lion, l'autre à Jean-Baptiste Piétri. « *Ils devraient s'étagéer entre 22 et 29 niveaux, soit entre 75 et 100 mètres. La tour de Jean Nouvel s'inscrira aux alentours de 130 mètres, en tous cas moins haut que la tour CMA, et l'immeuble de transition longitudinal ne sera pas classé IGH* », précisait le promoteur. Yves Lion défendait le parti en expliquant : « *On a besoin de signifier que l'on construit sur ce site considérable, doté d'une force réelle. Le fait de travailler avec des éléments vraiment à l'échelle nous paraissait une évidence, avec une certaine tolérance : il est notamment ici difficile de monter au-delà de 150 mètres. Là, on reste dans des bâtiments urbains qui vont devenir des signes forts. C'est extraordinaire d'habiter au 20^e étage sur le Port de Marseille.* »

« *D'après les pré-enquêtes que nous avons faites, il y a un engouement absolument étonnant pour ces 180° avec vue sur mer, renchérissait Marc Piétri, sous réserve de la granulométrie qui sera donnée par Euroméditerranée et par la ville, je pense que les appartements se vendront de 4.000 à 4.500 euros du mètre carré. La proportion de la partie accession et la partie locative, y compris des logements à prix modéré, n'est pas encore définie.* »

Une autre question portait sur le mistral et sur l'impact général du climat sur les IGH construits. « *Beaucoup de projets vont se faire ensemble. Il y a une musique qui va se créer, revendiquait Jean Nouvel, Quant à la question de la climatologie, c'est une question essentielle de l'architecture. Et comme le disait Buckminster Fuller : «je ne suis pas intelligent mais j'essaie d'être bien informé.* » *Donc je vais faire appel aux meilleurs partenaires pour parler de ces problèmes.* » « *Le Mistral, c'est comme l'arbitre, ça fait partie du jeu* », concluait Marc Piétri.

Contacts Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Audrey Auzolat - 01 41 05 02 02

Plus prosaïquement, la question des commerces fut soulevée. Outre les Terrasses du port, programmées à 300 mètres et les commerces de la Place de la Méditerranée, Marc Piétri promettait « 3.500 m² de commerces en pied d'immeubles, avec, en plus, des services intégrés tels que crèche, salle de gymnastique, etc... »

Plus grave, l'interrogation sur le Port autonome faisait réagir Renaud Muselier qui considérait : « *Compte tenu du travail effectué, le dialogue est aujourd'hui ouvert pour que le port autonome puisse aussi nous apporter des solutions et donner une ambition aux développements futurs.* »

Au-delà des difficultés opérationnelles, Jean Nouvel fut également invité à exprimer son sentiment sur *Euroméditerranée* : « *Le projet Euroméditerranée est extraordinaire en ce sens qu'il est un projet de mutation de grande structure industrielle. Donc, c'est une opportunité fabuleuse en terme de réutilisation. Je crois beaucoup à tout ce qui est modification parce que la modification permet de faire de l'anormal : du trop grand, du trop gros... Cela permet aussi de mélanger les genres, de faire les choses s'entrechoquer, de créer du vivant alors que, dès qu'on planifie à 100%, on se retrouve toujours face aux mêmes normes, aux mêmes échelles, face au raisonnable... Ici, on sent qu'il y a quelque chose. Donc, je pense qu'Euroméditerranée, sur ce territoire-là, a l'occasion de faire de l'anormal dans le bon sens du terme.*

Je crois qu'à partir des éléments exceptionnels, il y a une identité qui commence à se créer, une sorte de ponctuation de la ville par des monuments, des points de repère qui seront reliés par le paysage. A l'échelle même d'une opération comme celle-là, on va se poser la question de la lecture cinématique. Le projet déjà autorise une vraie marge de manœuvre et d'inventions. »

Enfin, pour les sceptiques, Yves Lion rappelait : « *Il ne faut pas oublier qu'on est ici devant un futur boulevard de 2,5 kilomètres de long, de la tour CMA jusqu'au Fort Saint-Jean. Ce boulevard fera 45 mètres de large. Il s'adresse sur sa totalité à la mer, sous toutes ses formes, directes ou indirectes par l'intermédiaire du port. Et c'est ce grand espace public très complexe qui devra permettre de fédérer des ouvrages, des œuvres qui vont avoir leur autonomie.* »

Au terme de la présentation, seul le nom SAS Suède restait encore ambigu : « *Bien sûr, ce nom est hérité. Mais le nom de baptême de l'opération fera aussi l'objet d'un consensus.* », rassurait Marc Piétri avant de lever les débats.

Contacts Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Audrey Auzolat - 01 41 05 02 02

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com