



— SPECIAL IMMOBILIER DE BUREAU —

BOUCHES-DU-RHÔNE

13

© Curtis-Reichen-Robert et associés



Adriana sera livré au début 2023 à la Porte d'Aix.

Cogedim locomotive de la production tertiaire sur Aix-Marseille

Malgré les incertitudes liées à la guerre en Ukraine, Cogedim Provence poursuit le développement de nombreux projets tertiaires dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille. Tour d'horizon avec Pascale Lespinat, directrice immobilier d'entreprise région Sud du promoteur.

Leader incontesté du marché tertiaire hexagonal, Altarea Cogedim maintient le cap. Nonobstant la crise sanitaire qui a modifié le rapport au travail des cols blancs, le groupe immobilier conserve un solide pipeline de projets dans l'aire métropolitaine d'Aix-Marseille. « Les grandes opérations ont un avenir, mais au prix d'une réorganisation de leurs surfaces pour tenir compte des conséquences du Covid. Les collaborateurs sont aujourd'hui en quête de qualité de vie. Ils ne viennent au bureau que parce qu'ils s'y sentent bien et qu'ils y nouent des interactions propices au développement de projets. Mais cela ne signifie pas que le tout flex office soit devenu la norme. On ne ressent pas de pression en ce sens de la part des utilisateurs. Certains nous demandent même de réinstaller des cloisons. L'évolution va plutôt dans le sens de la création d'escaliers de coworking qui représentent un bon compromis entre bureau individuel et bureau nomade », analyse Pascale Lespinat, directrice immobilier d'entreprise région Sud de Cogedim Provence.

BLANC AZUR SUR LE PÔLE D'ACTIVITÉS D'AIX

Mais un nuage chasse l'autre. Après le coronavirus, le son des canons en Ukraine génère son nouveau lot d'incertitudes. « Les tensions géopolitiques ont des conséquences sur l'appareil de production du BTP qui est confronté à la flambée des coûts de construction », observe la dirigeante. Dans ce

contexte un brin hostile, le promoteur refuse de freiner son développement. « Nous travaillons avec des entreprises partenaires, avec lesquelles nous sommes en confiance. Nous faisons le dos rond tous ensemble », lance Pascale Lespinat. Sur cette short list, on retrouve Ovatis, la société provençale qui construit Blanc Azur, un immeuble de 6 580 m² (R+3) au cœur du pôle d'activités d'Aix. Cet écrin de béton blanc conçu par l'agence Battesti et associés sera livré en septembre 2023, à l'angle des rues Berthier et Guilibert de la Lauzière. « C'est un bâtiment BREEAM « very good » de quatre niveaux avec deux cages d'escalier et de belles terrasses. Il sera proposé à la vente ou à la location auprès d'utilisateurs en quête de 1 000 à 2 000 m² de surface », précise la « Madame tertiaire » de Cogedim Provence.

TEVA, 5 677 M² LE LONG DE LA RD9

A quelques hectomètres de là, l'opérateur planche sur un autre projet : TEVA (acronyme de « travailler et vivre autrement »), un immeuble de 5 677 m² (R+2 avec 190 places de parking en sous-sol) qui sera posé au beau milieu d'un jardin paysagé en lisière de la RD 9, dans le premier secteur de la Duranne. « Nous avons obtenu le permis et comptons lancer les travaux début 2023 », explique Pascale Lespinat. Le projet en forme de U dessiné par l'agence MAP architecture sera développé en partenariat avec le groupe Figuière. Avant même



le premier coup de pioche, un premier utilisateur a réservé un plateau : le groupe IWG (Regus). L'opérateur spécialiste des centres d'affaires et du coworking déploiera un nouveau concept de tiers lieu : exit le traditionnel bail 3/6/9 ; les locaux seront accessibles sur abonnement, avec des tarifs modulables en fonction de la durée de présence in situ.

Sur la même rive de la RD 9, dans le secteur de Plan d'Ail-lane, Cogedim posera la première pierre en septembre 2022 d'un immeuble mixte bureaux/activités de 6 500 m² pour le compte d'Alstom Transport. « Le site accueillera Helion, la filiale d'Alstom spécialisée dans l'hydrogène », précise Pascale Llespinat. Le programme dessiné par l'architecte Marc Farcy devrait être livré au premier semestre 2024.

T2 DE VERT POMONE

Toujours à Aix, mais dans le secteur de la Pomone, Cogedim a déposé une demande de permis pour développer la seconde tranche de l'opération Vert Pomone. Après la livraison d'un premier ensemble de trois bâtiments (4 900 m²) loué par le centre de formation Esaip et l'agence Nahema, filiale de l'OTAN spécialisée dans le développement de programme d'hélicoptères militaires, l'opérateur prévoit de réaliser un nouvel ensemble de 3 800 m² de bureaux. « Nous avons énormément de demandes », indique Pascale Llespinat. Conçus par l'agence Rougerie-Tangram Architectes, ces écrans certifiés Breeam Very Good seront proposés à la location au tarif de 190 euros HT HC.

PARC TERTIAIRE DE 15 000 M² SUR ATHELIA V

À La Ciotat, Cogedim prépare la réalisation du parc « Front de mer », un parc d'activités tertiaires de 15 000 m² au cœur de la Zac Athelia V. Ce projet de six bâtiments conçu par Marc Farcy sera développé en plusieurs phases à partir de 2023. La première brique du programme sera un pôle services regroupant un restaurant bio, une conciergerie connectée, des espaces de coworking, des commerces...

ADRIANA LIVRÉE DÉBUT 2023

À Marseille, Cogedim a plusieurs fers au feu. Début 2023, il livrera Adriana, à la porte d'Aix, sur le périmètre d'Euro-méditerranée. Cet écran de 9 600 m² imaginé par l'agence Carta-Reichen et Robert associés a été acquis en état futur d'achèvement par Newton Office. L'opérateur du coworking occupera près d'un tiers du bâtiment. Le reste de la surface accueillera deux restaurants, une salle de sport ainsi que les cinq écoles du secteur numérique du groupe IONIS. Porte Est attendu en 2024 Début 2022, Cogedim a lancé le chantier de « Porte Est », un programme de 11 360 m² (R+7) qui sort de terre sur l'ancien site de l'UNEDIC, place du Général Ferrié (10^e). « Nous sommes positionnés sur un emplacement stratégique, près de la future place Ferrié reconfigurée qui sera desservie demain par le tramway, formant la nouvelle entrée orientale du parc du XXVI^e Centenaire », déroule la dirigeante. Cette position clef a séduit Erilia qui a signé un chèque de 30 millions d'euros pour acquérir la moitié de l'écran

(6 200 m²). Pour la commercialisation du reste des locaux (5 160 m²), le promoteur peut avancer un nouvel argument de poids : le projet labellisé BREEAM very good a été primé d'une Pyramide d'argent du dernier palmarès de la FPI Provence (catégorie tertiaire). Confiante, Pascale Llespinat affirme être en discussion « avec deux utilisateurs et un investisseur ». L'immeuble conçu lui aussi par l'agence Carta-Reichen et Robert associés sera livré au mois de septembre 2024.

L'ÎLOT SUR LE PARC

À Marseille, dans le secteur de la porte d'Aix, Cogedim prépare une seconde opération mixant fonctions et usages : l'Îlot sur le parc. « Ce programme dessiné par l'architecte libanais Youssef Tohme et le paysagiste marseillais Hervé Der Sahakian mixera une crèche de 60 berceaux, un tiers-lieu associatif animé par Urban Prod, une auberge de jeunesse nouvelle génération développée par le groupe Melt, une boulangerie... », déroule Pascale Llespinat. Le calendrier n'est pas encore définitivement arrêté, le permis étant en cours d'instruction. Si le sésame est obtenu, le promoteur espère lancer les travaux début 2023. Avec l'Îlot Bon Pasteur voisin, groupe d'une dizaine d'immeubles décatés dont Logirem a lancé la rénovation lourde, ce projet parachèvera la requalification de cette entrée de ville siège jadis du terminal autoroutier.

RECONVERSION DU SITE DE LA PROVENCE

À l'horizon 2024/2025, Cogedim planche sur un important projet de renouvellement urbain au cœur de l'extension d'Euro-méditerranée : la reconversion du siège de journal La Provence. Propriétaire du site du quotidien (23 000 m²) depuis janvier 2022, le groupe immobilier travaille avec l'EPA Euro-méditerranée, la ville et la métropole sur la définition du programme qui poussera aux abords de l'avenue Salengro (14^e), au cœur de la Zac Littorale (53 ha), première pièce opérationnelle d'Euromed' II. Trois agences d'urbanistes planchent actuellement sur le devenir de ce foncier qui présente une jauge constructible de quelque 70 000 m² : TWK (Paris), Lambert Lenack (Paris) et Concorde (Marseille). « Il s'agit de déterminer un projet global incluant le projet de réaménagement du dépôt de bus de la RTM voisin qui doit être transformé pour accueillir la nouvelle flotte de véhicules électriques », indique la dirigeante. Alors que le futur du journal a été l'objet d'un bras de fer judiciaire entre Xavier Niel et Rodolphe Saadé, dont ce dernier est sorti gagnant, le compte à rebours est enclenché : dans l'acte de cession, une clause précise que le quotidien peut rester locataire des locaux qu'il occupe depuis 1974, lorsqu'il était dans les mains de Gaston Defferre, jusqu'à la fin de l'année 2024. Au-delà, la rédaction et les rotatives devront déménager. Ou se réinstaller dans de nouveaux locaux dans la pièce urbaine que Cogedim entend développer sur l'emprise du journal. Une première échéance est fixée d'ici la fin de l'année : c'est à cette date que le promoteur a prévu de retenir l'urbaniste qui pilotera l'opération en lien avec l'agence Anyoji-Beltrando, en charge de la coordination des projets de l'extension d'Euro-méditerranée.