



Ces dernières années, les acteurs du changement (entreprises, associations, collectivités, mouvements citoyens) ont investi l'entrée nord de Marseille pour « fabriquer » le nouveau modèle urbain auquel la cité phocéenne aspire depuis si longtemps.

À l'avant-garde de ce mouvement, Les Fabriques s'affirme comme LE quartier de la cohésion sociale et environnementale et de la mise en valeur des savoir-faire Marseillais.

La force du projet urbain conçu par Linkcity et UrbanEra est inédite dans le périmètre d'Euroméditerranée. Loin de faire « table rase », il s'articule autour de la conviction profonde que l'histoire des femmes et des hommes qui y vivront ne se décrète pas, elle sera le fruit d'une dynamique partagée et soutenue par une activité foisonnante, une économie de proximité, qui rendra fiers ceux qui y contribuent.

Aux Fabriques, on vient oxygéner la ville par la nature, la culture, la convivialité et la créativité.

On bâtit autour d'une jeunesse libre, créative, qui entreprend et invente. Autour de tous ceux qui ont compris que le potentiel est immense et que le futur de Marseille se dessine là.

C'EST ICI QUE BAT LE CŒUR DU NOUVEAU MARSEILLE



REVITALISER LA VILLE

**Shoreditch à Londres,
Ancoats à Manchester,
Wynwood à Miami...**

Les Fabriques s'inscrit dans cet élan mondial de changement sociétal et environnemental.

Une toute nouvelle population va s'y retrouver : des habitants attirés par la qualité de vie, des entrepreneurs, des artisans, des startupper ou encore des Marseillais curieux et des touristes.



PUISER DANS L'ÉNERGIE CRÉATRICE

La réappropriation de l'espace passe d'abord par la réintroduction de l'activité.

Ce qui caractérisera demain *les Fabriques* c'est avant tout le foisonnement créatif qui prendra appui sur la présence déjà effective d'ICI Marseille, la manufacture collaborative ouverte en 2018.

Aux *Fabriques*, on croit à la liberté créative et à l'essaimage. La jeunesse innovante dispose là d'un terrain de jeu à la mesure de ses ambitions pour mettre en avant les savoir-faire marseillais, réinventer l'économie et le lien social. Les modes de pensée changent et les modes de production aussi. Méthodes collaboratives, synergies, ateliers : le monde du travail est en plein bouleversement.

Les Fabriques en est l'illustration la plus significative à Marseille, en offrant aux entrepreneurs et aux collaborateurs cette atmosphère d'émulation constructive pour bâtir le monde de demain.

ANTICIPER LES NOUVEAUX USAGES DE LA VILLE

**En remettant le quartier en mouvement,
la vie reprend ses droits.**

Les Fabriques répond aussi aux nouvelles aspirations en termes d'habitat. Dans ce quartier mixte mêlant logements, commerces et bureaux, on anticipe ce que seront demain les usages de la ville. L'aménagement urbain se base sur l'expérience fonctionnelle et émotionnelle des habitants en créant des parcours fluides de circulation, une multitude de services de proximité, et une vie de quartier rythmée par les nombreux commerces, ateliers-boutiques et activités de loisir.

La cohabitation et l'interdépendance des diverses populations, y compris les visiteurs, est un marqueur fort pour créer du lien social et de l'inclusion.



SUBLIMER L'ENVIRONNEMENT MÉDITERRANÉEN

Situé à deux pas de la mer, le quartier se positionne en modèle innovant et responsable.

Les Fabriques sublime le cadre de vie méditerranéen. Entre le bord de mer offrant une vue dégagée et le futur poumon urbain des Aygalades, le quartier a été pensé pour laisser une place centrale à la nature. Des promenades plantées et des terrasses-jardins viennent oxygéner le bâti.

L'ambition, au-delà des labélisations : offrir un modèle de durabilité méditerranéen en prenant en compte les spécificités locales, notamment climatiques.

Pour que les ressources soient utilisées avec responsabilité, au service du bien-être de tous.

LE FUTUR ÉCOQUARTIER VIBRANT ET VIVANT DE MARSEILLE



environnement



humain



innovation



Un écoquartier où l'humain est la mesure de toute chose, où l'on fabrique, où l'on consomme autrement, localement, où la jeunesse peut s'exprimer librement et profiter d'infrastructures créatives innovantes qui s'appuient sur des valeurs de solidarité et d'entraide.

Un écoquartier surplombant la mer Méditerranée où l'on se concerta pour bâtir la ville de demain, où on laisse la nature envahir les rues et où on soigne les espaces partagés.

Un écoquartier évolutif qui pense plusieurs façons d'y habiter et d'y travailler, anticipe les nouveaux usages et laisse libre cours à l'imagination pour réaliser des opérations pionnières.

Le nom des *Fabriques* symbolise son ambition de renouveau économique : devenir le premier écoquartier de la Méditerranée où se côtoieront riverains, commerçants, employés de bureaux, artisans, startupper, familles, étudiants et flâneurs.

Situé à la frange nord du périmètre Euroméditerranée, *Les Fabriques* jouit d'un cadre propice à toutes les explorations de la cité phocéenne et de ses alentours, et permettra de reconnecter le Sud et le Nord de la ville.



**UN
ÉCOQUARTIER
QUI RECRÉE
DU LIEN SOCIAL,
OÙ L'HUMAIN
EST LA MESURE
DE TOUTE
CHOSE**

Dans un quartier autrefois riche de fabriques artisanales, les artisans du changement sont réunis pour l'avenir de Marseille. *Les Fabriques* incarne la vision d'un écoquartier collaboratif, innovant et ouvert à tous les Marseillais et les métropolitains.

UNE COMMUNAUTÉ INVENTIVE & SOLIDAIRE

S'inspirant du mouvement des makers tout en gardant l'identité forte du quartier et de son marché aux puces, le futur écoquartier constituera une entrée de ville plus attractive, créative et mixte.

Pour réussir ce pari du vivre ensemble, l'un des enjeux majeurs des *Fabriques* consiste à créer de nouveaux modes de penser l'habitat citadin, en faisant dialoguer les professionnels, responsables politiques, acteurs locaux, publics, privés et habitants dans une même construction collective.



ici
on respire
on sort on vit
on travaille
on apprend
on se rencontre
on crée

**UN LIEU
BIENVEILLANT
& À TAILLE
HUMAINE**

Modèle urbain innovant, *Les Fabriques* ambitionne de recréer du lien et du sens en s'appuyant sur des valeurs de proximité, de solidarité ou encore de frugalité, par la mise en place de solutions alternatives pour un développement harmonieux où l'ancienne répartition *travail - loisirs - sommeil* n'a plus lieu d'être :

Aux Fabriques, on respire, on vit, on travaille, on sort, on joue.

Aux Fabriques, on se rencontre, on se parle, on crée, on échange, on partage.

Aux Fabriques, on s'inspire, on s'entraide, on développe, on mutualise les compétences, les infrastructures, les services.



**LA QUALITÉ
DE VIE
AU CŒUR DES
FABRIQUES**

***Les Fabriques* est conçu pour améliorer le quotidien des citoyens en leur facilitant l'accès aux services, à l'information et à l'apprentissage.**

Une maison de quartier, des commerces de proximité, des ateliers-boutiques, des jardins partagés, des chambres d'invités, des parkings malins et des véhicules en auto partage : la mutualisation des services apportera des solutions inédites de production, de consommation et de vivre ensemble.

Une équipe de bienveilleurs sera également aux côtés des habitants et des travailleurs pour les guider dans l'utilisation de ces nouveaux services.

on se parle
on échange
on partage
on s'inspire
on s'entraide
on développe
on mutualise

UN
ÉCOQUARTIER
QUI SURPLOMBE
LA MÉDITERRANÉE

AUX PORTES
DU GRAND
CENTRE-VILLE



UN ÉCOQUARTIER EXEMPLAIRE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

Si la prise de conscience des enjeux écologiques à l'échelle planétaire incite les villes à vouloir réduire leurs impacts, c'est la place de la nature-même, au sein des *Fabriques*, qui est vue comme un axe majeur de développement.

En replantant des végétaux, en créant des espaces verts, en proposant des jardins partagés et des ruches urbaines, *Les Fabriques*, à proximité directe des parcs de Bougainville et des Ayalades, souhaite non seulement créer des espaces de détente et de lien social, mais également contribuer à préserver les corridors écologiques indispensables au maintien de la biodiversité, et lutter contre les îlots de chaleur.



21%
des espaces
publics plantés
en pleine terre

Kern + Associés, Architectes Urbanistes

60%
des espaces
publics
perméables



820
arbres
plantés

45
essences
d'arbres

40
essences
d'arbustes

... QUI PREND EN COMPTE LES PARTICULARITÉS GÉOGRAPHIQUES ET CLIMATIQUES DE LA MÉDITERRANÉE

Les caractéristiques méditerranéennes du site – ensoleillement, vues mer, vent, bruit – ont été modélisées afin d'optimiser la gestion des ressources et d'apporter le plus de confort naturel possible tout en favorisant les extérieurs. Ainsi, plus de 70% de l'énergie du quartier proviendra d'énergies renouvelables (mer et soleil).

Il s'agit de viser une biodiversité positive, de créer des continuités écologiques, de privilégier une gestion différenciée des espaces verts, de réduire les nuisances et pollutions, afin de préserver un environnement sain pour promouvoir un bien-être indispensable à l'épanouissement humain.



DES LOGEMENTS PARFAITEMENT ADAPTÉS AU MODE DE VIE MÉDITERRANÉEN

Thème central du projet des *Fabriques*, les logements ont fait l'objet d'études particulières pour les adapter à la culture du sud, accroissant le confort de leurs occupants et réduisant l'impact environnemental.

Traversants ou bi-orientés pour faciliter l'aération, agrémentés de balcons ou de loggias dotés de protections solaires et de moucharabiehs, permettant de profiter réellement d'un espace extérieur à vivre, les logements sont également conçus avec des surfaces suffisamment spacieuses pour s'y sentir bien.

Les larges halls d'entrée, les porches donnant sur les patios intérieurs, les toitures accessibles et végétalisées, les jardins partagés, les maisons sur le toit et les logements en duplex contribuent à la qualité de vie dans le quartier.





LE NOUVEAU FOYER DE CRÉATIVITÉ ET D'INNOVATION À MARSEILLE

INVENTER LA VILLE DE DEMAIN

Les Fabriques sera un quartier d'innovations qui permettra d'expérimenter les nouveaux usages citadins en de multiples dimensions : techniques, économiques, écologiques, sociales et plus largement culturelles.

Organiser des circuits courts,
circulaires et solidaires...

Anticiper la ville multimodale
et des mobilités douces...

Favoriser l'accès à internet pour tous
pour profiter pleinement des services
numériques déployés dans le quartier...

Faire évoluer les pratiques liées à
nos déplacements, à nos consommations
de biens et de services, à la gestion
de nos déchets...

Optimiser les flux de matières
et d'énergie...

Mutualiser les services...

Créer de la valeur localement...





UN
ÉCOQUARTIER
INSPIRANT
QUI DÉVELOPPE
LES SYNERGIES



MARSEILLE



Lieu de croisements et de rencontres propice à l'émulation collective, *Les Fabriques* remet l'humain au centre du modèle économique en jouant la carte des compétences et des savoir-faire, et en favorisant les nouvelles méthodes de travail collaboratives et itératives.

Implantée dans le quartier des *Fabriques* sur 3 500m², la plus grande manufacture collaborative sociale et solidaire de France, *Ici Marseille* a ainsi vu le jour en 2018. Elle offre aux artisans, professionnels et habitants du quartier, des outils de production et de fabrication artisanaux partagés et des outils numériques et imprimantes 3D.

Par cette revalorisation des ressources humaines, des savoir-faire et des compétences, *Les Fabriques* entend contribuer par ricochet à l'essor économique du territoire.



TRAVAILLER LÀ OÙ ÇA BOUGE

Un lieu de travail qui donne envie de s'y rendre et d'y rester : avec des vues mer à 180°, une nature omniprésente et des espaces atypiques (flexoffice, bureaux végétalisés, co-working...), c'est un lieu où l'environnement immédiat vient soutenir l'épanouissement de chacun.

Toute une série d'équipements et de services destinés à faciliter le quotidien des collaborateurs leur sera proposée : un centre de mobilité (location de voitures et de vélos), une conciergerie, un espace fitness, des services de santé...

44 000m²
de bureaux

3 000
postes de travail



SORTIR

MARCHÉ
AUX PUCES

TRAVAILLER

HABITER

SORTIR LÀ OÙ ÇA BOUGE

Un quartier attractif et animé en permanence grâce aux restaurants, commerces, lieux de sortie ou de pratiques sportives, galeries d'art et ateliers-boutiques...

24 000m²
de commerces
et activités

1 200 places
Parking silo

Marché aux puces
de 17 000 m²

PARC DES
AYGALES

HABITER LÀ OÙ ÇA BOUGE

Un nouveau lieu alternatif où l'on vit, travaille et réinvente ensemble, qui mise sur la mixité sociale et des usages, où les différentes générations, les enfants, les familles, les étudiants, les flâneurs et les retraités se mélangent, se rencontrent et apprennent les uns des autres.

2 500
logements

8 000
habitants

1 école
de 20 classes

1 crèche
de 60 berceaux

POLE
GEZE

T3

M 2

A55

Rue piétonne

et commerçante

Rue de Lyon

Rue des activités

Rue Jardin

GRANDES ÉTAPES DE LIVRAISON



Kern + Associés, Architectes Urbanistes

2019

Décembre : ouverture du Metro Gèze

2022

- 465 logements
- 1 800 m² de commerces et activités
- 1 parking silo de 422 places
- 1 crèche de 60 berceaux

2023

- 550 logements
- 1 résidence seniors de 90 chambres
- 5 000 m² de commerces et activités
- 1 parking silo de 1200 places
- 1 groupe scolaire de 20 classes
- 35 000 m² de bureaux
- Avenue Cap pinède rénovée

2024

- 460 logements
- 450 chambres d'hôtellerie nouvelle génération
- 5 700 m² de commerces et activités
- 14 000 m² de bureaux
- Tramway rue de Lyon

2025-2026

- 730 logements
- 50 chambres en résidence gérée
- 4 600 m² de commerces et activités
- 3 000 m² de bureaux

LES ACTEURS DU PROJET

XXL MARSEILLE

La société de projet XXL Marseille a été constituée par Linkcity et UrbanEra pour intervenir en tant qu'opérateur urbain, suite à sa désignation de lauréat de l'AMI lancé par l'EPAEM.

Sa mission :

- Conception du projet d'urbanisme du quartier des Fabriques dans son ensemble
- Acquisition des terrains auprès de l'EPA Mise en place des services et nouveaux usages du quartier (conciergerie, makers, jardins partagés...)

Pour en savoir plus :
www.lesfabriques.fr

LINKCITY

Présente sur tout le territoire, au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, porte chaque jour avec conviction sa vision pour l'immobilier. Du développement de nouveaux quartiers à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, la palette des contextes dans lesquels la société intervient sont variés et exigeants. Ses 30 ans d'expertise, conjugués aux compétences multiples du Groupe Bouygues, permettent à Linkcity de garantir à ses clients une écoute quotidienne et le respect de ses engagements pour tous leurs projets. Présent à leurs côtés, Linkcity crée les liens entre tous les acteurs, depuis la phase d'études jusqu'à l'exploitation du programme.

Pour en savoir plus :
www.linkcity.com

URBANERA

Créée en 2011, UrbanEra, la direction Grands Projets Urbains de Bouygues Immobilier spécialisée dans la conception et la réalisation de quartiers mixtes et durables, propose une approche à la fois visionnaire et pragmatique afin d'accompagner les collectivités locales dans leurs projets urbains et concevoir à leurs côtés, des villes mixtes, évolutives, économes et intelligentes qui contribuent à la qualité de vie en ville et au bien-être de tous. UrbanEra apporte des réponses globales, « sur mesure », pour la réalisation d'une nouvelle génération de quartiers. Du diagnostic initial au pilotage opérationnel, UrbanEra a pour ambition d'optimiser l'ensemble des paramètres du quartier durable à travers une approche innovante dans chaque domaine, tout en privilégiant la dimension humaine et en favorisant une forte implication des habitants.

Pour en savoir plus :
www.urbanera.fr

EUROMÉDITERRANÉE

Depuis plus de vingt ans, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Euroméditerranée conçoit, développe et construit la ville méditerranéenne durable au cœur de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Labélisé « ÉcoCité » depuis 2009, le territoire d'intervention d'Euroméditerranée de 480 hectares est un véritable laboratoire d'expérimentation pour tester des solutions, services et dispositifs innovants qui seront, demain, partie intégrante de la ville durable méditerranéenne.

L'EPAEM porte d'opération des Fabriques en tant qu'aménageur.

Ses missions sont :

- Acquisition et viabilisation des terrains (réalisation des voiries : rues, trottoirs, réseaux et places publiques)
- Coordination avec la Ville et la Métropole de la construction des équipements publics (crèche, école, centre socio-éducatif, bibliothèque)

L'EPAEM a été accompagné par l'agence d'architectes-urbanistes François Leclercq pour la réalisation du plan guide de toute la phase 2 de l'Opération d'Intérêt National

Pour en savoir plus :
www.euromediterranee.fr

KERN & ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES

Pour concevoir son projet d'écoquartier, la société de projet XXL Marseille est accompagnée par le cabinet d'architectes-urbanistes François Kern et associés. Dans le cadre du plan guide de la ZAC Littorale, il conçoit le plan d'urbanisme du quartier des Fabriques.

Pour en savoir plus :
kern-architecte.com

NOUS CONTACTER
communication@lesfabriques.fr



Un projet porté par



conçu et réalisé par



