



ALLAR, un écoquartier exemplaire signé Eiffage

Donner naissance à un écoquartier, au service des habitants et des usagers, c'est l'objectif de «l'îlot démonstrateur» Allar, au nord de Marseille (Bouches-du-Rhône). 58 000 m² de logements, bureaux et équipements à des prix accessibles seront construits en rupture avec le «voiturbanisme» et les quartiers monofonctionnels des années soixante/soixante-dix.

Ce projet, porté et réalisé par les équipes locales d'Eiffage Immobilier et d'Eiffage Construction, est le fruit des réflexions prospectives sur le développement urbain durable menées par le Groupe dans le cadre du laboratoire Phosphore. L'ambition de qualité et la démarche avant-gardiste d'Eiffage ont emporté l'adhésion de l'établissement public Euroméditerranée et de la ville de Marseille, désireux de favoriser la rénovation et le développement d'anciennes friches industrielles.

Allar, un projet pilote de renouvellement urbain

4 000 personnes pourront vivre, habiter ou travailler dans « l'îlot démonstrateur » Allar, premier jalon de l'extension du périmètre d'Euroméditerranée et première opération emblématique du futur écoquartier marseillais.

Réaliser dans les quartiers Nord de Marseille (Bouches-du-Rhône) un écoquartier exemplaire, en répondant au mieux aux besoins des habitants et des usagers : c'est l'objectif du projet Allar, situé à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau du centre des affaires de la ville. 58 000 m² de logements, bureaux et équipements seront construits par Eiffage sur 2,4 hectares, en rupture avec le « voiturbanisme » et les quartiers monofonctionnels des années soixante/soixante-dix, tout en offrant des logements et des bureaux à des prix accessibles.

«L'écoquartier Allar est le fruit des réflexions prospectives menées par Eiffage depuis 2007 sur le développement urbain durable dans le cadre du laboratoire Phosphore. Une démarche volontariste qui n'a pas été imposée par les maîtres d'ouvrage mais initiée par Eiffage Immobilier Méditerranée et la direction du développement durable du Groupe», se félicite Valérie David, directrice du développement durable d'Eiffage.

«Le tout premier Phosphore avait été lancé à Marseille en 2007 et avait porté sur la gare d'Arenc, située à proximité de l'îlot Allar. Les experts des différents métiers d'Eiffage, qui travaillent au sein du laboratoire Phosphore aux côtés d'experts de la ville, du climat et des sciences sociales, avaient alors imaginé une gare multimodale et travaillé notamment sur l'apport d'énergies naturelles. Ces réflexions ont permis au Groupe de conclure en 2009 avec la ville de Marseille un protocole d'aménagement du futur îlot Allar», ajoute Hervé Gatineau, directeur immobilier grands projets.

Le laboratoire Phosphore, qui s'est aussi intéressé à Strasbourg (Haut-Rhin) et à Grenoble (Isère), ne se limite pas à prendre en compte la prospective



Photothèque Eiffage

Le tout premier Phosphore avait été lancé à Marseille en 2007 et avait porté sur la gare d'Arenc, située à proximité de l'îlot Allar.

climatique et a également intégré des études sur les évolutions sociologiques à l'œuvre en France – familles à géométrie variable, divorces, vieillissement de la population et problématiques liées à la perte d'autonomie, qui suscitent de nouveaux besoins de logements et de services urbains. D'où l'idée, par exemple, de proposer une pièce nomade partagée entre plusieurs logements.

QUALITÉ ET AVANT-GARDISME

«Nous partageons avec Eiffage la même ambition de qualité pour l'écoquartier Allar. Le travail partenarial qui a été engagé entre la Délégation urbanisme, aménagement et habitat de la ville de Marseille et la direction d'Eiffage permet de conjuguer les compétences pour faire émerger un projet urbain qui renouvelle Marseille», se félicite Domnin Rauscher, délégué général de la ville de Marseille

Vue générale
du futur
écoquartier Allar.



Euroméditerranée



phalanstère, s'amuse Paul Colombani, mais une opération qui prene en compte à la fois les contraintes de notre climat en Provence et les réalités économiques. » L'îlot Allar, ou "Smartsseille", sera d'ailleurs le démonstrateur de l'ÉcoCité Euroméditerranée.

La mairie de Marseille a fait un geste politique fort en décidant d'investir 30 millions d'euros pour acquérir 10 000 m² de surfaces dans l'ÉcoCité, dans un immeuble signé par l'architecte portugais Eduardo Souto de Moura, prix Pritzker 2011 (l'équivalent du Nobel en architecture) et Wolf 2012. Installer des services publics au cœur de ces territoires en renouvellement urbain est, en effet, fondamental pour assurer le succès de l'opération.

UNE MÉTROPOLE EN PLEINE MUTATION

Marseille cherche à se réinventer. Au cœur de la ville, les très nombreux chantiers engagés témoignent de la volonté de transformer cette métropole de 860 000 habitants. La cité phocéenne, qui est la deuxième ville de France et également la plus ancienne, forte de plus de 2 600 ans d'histoire, « offre un potentiel de développement et de diversification de ses ressources intrinsèques, notamment fiscales, reprend Domnin Rauscher.

interlocuteur de ce projet pilote. De son côté, Paul Colombani, directeur adjoint de l'établissement public Euroméditerranée, salue « les idées très avant-gardistes et les applications plus immédiates » apportées par Eiffage qui, acteur de l'innovation, a mis au point son propre référentiel visant la Haute Qualité de Vie® afin de concevoir une véritable philosophie d'urbanisme durable. « Pour autant, nous ne cherchons pas à réaliser un

LA FUTURE ÉCOCITÉ EN CHIFFRES

58 000 m² de logements, bureaux et équipements sur **2,4** hectares

385 logements, dont **100** logements sociaux

Une **résidence senior** d'une centaine de lits

3 000 m² de commerces et de services

27 500 m² de bureaux dont **10 000** m² pour la ville de Marseille

Un hôtel B&B de **90** chambres



Domnin Rauscher,

délégué général de la ville de Marseille

« Le travail partenarial qui a été engagé entre la Délégation urbanisme, aménagement et habitat de la ville de Marseille et la direction d'Eiffage permet de faire émerger un projet urbain qui renouvelle la cité phocéenne. »



Paul Colombani,

directeur adjoint de l'établissement public Euroméditerranée

« Eiffage a su conjuguer idées avant-gardistes et applications plus immédiates. »

Aussi, plusieurs axes bien structurés ont été définis pour favoriser le développement de la ville : le tourisme ; l'accueil d'entreprises via le développement immobilier ; une politique de grands projets et, avec elle, de grands événements. » Un vaste programme a été lancé dans l'immobilier résidentiel. 6 000 à 7 000 logements neufs sont autorisés chaque année et la production atteint près de 5 000 logements neufs par an.

En parallèle, l'opération d'intérêt national Euroméditerranée vise à hisser Marseille au niveau des plus grandes métropoles européennes et méditerranéennes. « Euromed, dont la création remonte à 1995, entend favoriser le rebond économique de Marseille et doter la France de la capacité à capter le marché euroméditerranéen, détaille Paul Colombani. Nous reconstruisons la ville sur la ville à partir du Vieux-Port, autrement dit à partir de l'hyper centre-ville, et cherchons à renouer les liens entre le sud de Marseille, très résidentiel, et le Nord à dominante industrielle ».

RÉNOVATION URBAINE

Aménagement urbain, rénovation de logements, développement de transports collectifs, construction d'équipements publics et réalisations

de grandes opérations tertiaires : le projet d'aménagement et de développement économique piloté par Euroméditerranée constitue la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud. L'établissement public gère, au total, 480 hectares entre le port de commerce, le Vieux-Port et la gare TGV.

Euroméditerranée cherche notamment à transformer les terrains industriels sous-occupés situés en cœur de ville pour y développer de nouveaux quartiers économiques, commerciaux et résidentiels. Euroméditerranée a aussi créé « un véritable pôle d'affaires avec des immeubles de classe A de qualité internationale, forts de 8 000 à 9 000 m², propres à attirer les grands groupes », souligne Paul Colombani. Des architectes de renom – Zaha Hadid, Jean Nouvel, Massimiliano Fuksas, Rudy Ricciotti, Yves Lion ou encore Stefano Boeri – marquent la ville de leur signature.

La deuxième phase d'Euroméditerranée (dite Euromed 2) a pour objectif de reconvertir, entre 2011 et 2030, 169 hectares, qui s'ajoutent au premier périmètre qui comprenait 311 hectares. Ce nouveau plan de développement – chiffré à 3,5 milliards d'euros – prévoit, à l'horizon 2030, la

construction de 14 000 logements neufs, la réhabilitation de 6 000 logements, l'implantation de 500 000 m² de bureaux, de 100 000 m² de commerces ou encore de 14 hectares d'espaces verts.

TROIS COMPOSANTES POUR UNE ÉCOCITÉ

« L'îlot démonstrateur » Allar constitue précisément le premier jalon d'Euromed 2 et la première opération emblématique de ce qui constituera à terme une véritable ÉcoCité. « L'îlot démonstrateur » avec le parc attenant des Aygalades, qui longera le ruisseau éponyme sur près de 2 km et sera avec ses 14 ha l'un des plus grands de la ville, et la boucle d'eau de mer qui sera mise en place par EDF Optimal Solutions, un réseau de chauffage et de rafraîchissement développé sur 170 hectares, valent à Euroméditerranée de figurer parmi les treize territoires labellisés ÉcoCité par le gouvernement.

Déjà, « des délégations d'Algérie, du Maroc, de Grèce ou de Turquie, confrontées à des problématiques similaires à celles de Marseille – démographie soutenue, déplacements quotidiens des habitants de leur domicile à leur lieu de travail, spécificités du climat méditerranéen – se sont rendues à Marseille pour étudier les opérations menées dans le cadre d'Euromed 2 et sont friandes d'idées et de solutions », relève Paul Colombani.

Un bel exemple de ville durable « à la française » qui va constituer un atout de plus pour Eiffage dans son déploiement à l'international. En parallèle, leader d'un consortium qui réunit également Egis et GDF Suez, Eiffage réalise pour le ministère des Affaires étrangères un « simulateur » de ville durable, autrement dit un outil numérique de design urbain, mettant en scène pour Astana, la capitale du Kazakhstan, un panel de solutions techniques françaises aptes à réduire l'empreinte écologique de cette ville en pleine croissance tout en y insufflant la Haute Qualité de Vie® à la française. Avec, cette fois, des contraintes climatiques bien différentes puisque les températures au Kazakhstan – loin de la douceur méditerranéenne – oscillent entre... +40° en été et -40° en hiver. —



Agence Leclercq



La future ÉcoCité Allar s'inscrit dans un projet plus global de reconversion d'un site de 169 hectares dans le cadre de l'extension du périmètre d'Euroméditerranée.

Allar, un concentré d'innovation au service des habitants et des usagers

Approvisionnement en énergie, conception des bâtiments, déplacements, mixité des fonctions, Eiffage met en œuvre dans le projet Allar toutes ses expertises en matière de développement durable et d'immobilier.

A une époque où la ville durable est recherchée du nord au sud de la planète, le futur éco-quartier Allar constituera pour Marseille une vitrine à la fois au plan national et à l'échelon méditerranéen. L'îlot Allar, ou « Smartseille », sera le démonstrateur de l'ÉcoCité Euroméditerranée – elle-même dûment labellisée.

Cette ancienne friche industrielle jouxte une passerelle de l'autoroute A55 et des voies ferrées. La population qui vit aux alentours est en attente d'un renouveau. Eiffage réalise une véritable métamor-

phose: «Le Groupe démontre par ce projet sa capacité à être force de proposition et acteur de l'innovation tout en répondant aux besoins des habitants et des usagers, auxquels nous apporterons à la fois des logements à des prix accessibles et les meilleures technologies possibles», souligne Luc Bouvet, directeur régional Eiffage Construction Provence.

RÉELLE MIXITÉ

Accessible par des modes de transport doux, «le quartier vise à permettre une réelle mixité à la fois sociale, fonctionnelle et générationnelle et à favoriser le mieux-vivre ensemble, en suivant les principes

définis dans le référentiel Haute Qualité de Vie® d'Eiffage », souligne Valérie David, directrice du développement durable d'Eiffage.

Le terrain qui appartenait à Sofilo, filiale immobilière d'EDF, a été acheté par Euromed en mars 2014 puis acquis pour moitié par Eiffage en juin 2014. Les prix des logements en accession à la propriété débiteront à 2 750 euros du mètre carré (TVA à 5,5%), parking compris, alors qu'ils offriront une vue à plus de 180° sur la mer. Dans le même temps, un accès aisé à toutes les nouvelles technologies et à des services de qualité sera assuré pour tous les habitants et les usagers à des coûts très modérés.



Luc Bouvet,

directeur régional Eiffage Construction Provence

« Le Groupe démontre, par ce projet, sa capacité à être acteur de l'innovation tout en répondant aux besoins des habitants et des usagers, auxquels nous apporterons des logements à des prix accessibles et les meilleures technologies possibles. »

BOUCLE DE TRANSFERT ÉNERGÉTIQUE

Toujours afin de rendre l'opération à la fois économiquement judicieuse et respectueuse de l'environnement, la recherche de l'efficacité énergétique est un maître mot du projet: «une boucle de transfert énergétique interne au quartier



Les logements et les services seront proposés à des prix accessibles.



Les prix des logements en accession à la propriété débiteront à 2 750 euros du mètre carré, parking compris, alors qu'ils offriront une vue à plus de 180° sur la mer.

sera installée de manière à permettre le transfert du froid ou de la chaleur d'un immeuble de bureau vers un immeuble de logement – et inversement – et à permettre la solidarité énergétique® entre les bâtiments, une innovation d'Eiffage», explique Valérie David.

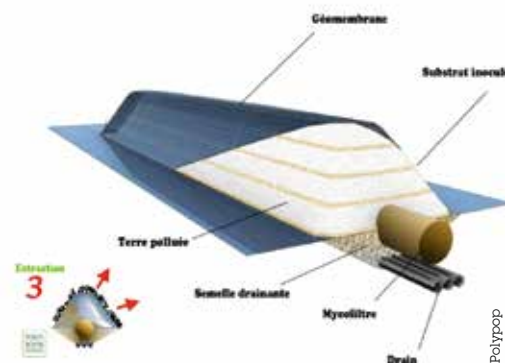
Les immeubles ont été pensés par des architectes de la région, comme Corinne Vezzoni, Jean-Michel Battesti, Atelier 82 et Laurent Mathoulin & Sophie Jardin. Les façades seront, par exemple, traitées différemment en fonction de leur orientation. « Cette future ÉcoCité est conçue de manière à être reproductible des deux côtés de la Méditerranée et à offrir des coûts économiquement abordables. Alors que la plupart des réglementations thermiques ont été pensées pour l'Europe du Nord, une partie des bâtiments sera labellisée Bâtiments durables méditerranéens », ajoute Hervé Gatineau, directeur immobilier grands projets.

D'ores et déjà, l'entreprise sociale pour l'habitat Ériila, membre du réseau habitat des Caisses d'Épargne, a réservé un premier contingent. Unicil Habitat pourrait réserver 50 autres logements. La commercialisation des logements en accession à la propriété débutera, pour sa part, à la fin du premier trimestre 2015. La société foncière d'investissement immobilier ANF a conclu un accord



de Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement) pour un hôtel B&B. Et des investisseurs ont manifesté leur intérêt pour d'autres immeubles.

Dépollution. Le site, auparavant occupé par une usine à gaz, fait l'objet d'une expérimentation de dépollution, qui repose notamment sur la mycoremédiation, une méthode de dépollution douce à l'aide de champignons qui sera testée à cette occasion. Les champignons absorbent le plomb, le cadmium et les hydrocarbures présents dans le sol. Cette technique innovante est mise en œuvre par une start-up du nom de Polypop, en complément d'une dépollution par des méthodes traditionnelles.



Le site sera dépollué notamment grâce à la mycoremédiation, une méthode de dépollution douce à l'aide de champignons qui sera testée à cette occasion.



Hervé Gatineau,
directeur immobilier grands projets

“ Cette future ÉcoCité est conçue de manière à être reproductible des deux côtés de la Méditerranée et à offrir des coûts économiquement abordables. ”

EIFFAGE IMMOBILIER, PORTEUR D'UN PROJET PIONNIER

Eiffage Immobilier, filiale d'Eiffage Construction, est à la fois constructeur et promoteur. L'entreprise, qui a enregistré plus de 3 000 réservations de logements en 2014 à l'échelon national, maîtrise toute la chaîne de la construction immobilière – de la recherche des emplacements à la vente de programmes immobiliers, en passant par la conception des bâtiments. « C'est cette capacité d'Eiffage Immobilier à gérer toutes les

phases – aménagement, acquisition foncière, dépollution, conception, construction, promotion, mise en commun de tous les services – en s'appuyant sur Eiffage Construction qui lui permet de porter un projet aussi novateur qu'Allar », relève Luc Bouvet, directeur régional Eiffage Construction Provence. À ces compétences s'ajoute la capacité à mobiliser à ses côtés des urbanistes, des architectes, des paysagistes et des

investisseurs français ou étrangers. En outre, fort d'un maillage territorial dense, Eiffage Immobilier connaît bien ses marchés dans lesquels il est implanté de longue date. Eiffage Construction Provence a, comme le rappelle Hervé Gatineau, « 30 ans de présence dans la région Provence-Alpes Côte d'Azur et produit à Marseille, où il compte près de 600 collaborateurs, 200 à 250 logements par an. »



Jecm Mus et Cie.

L'écoquartier vise une réelle mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle. En outre, il est prévu d'implanter plus d'un hectare d'espace vert.

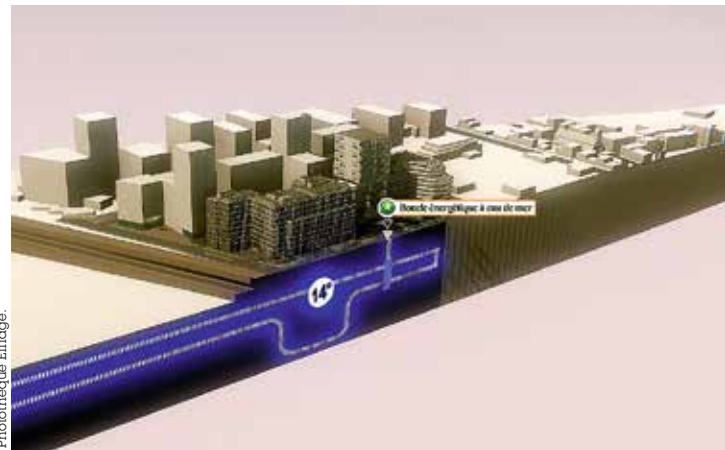
Multifonctionnalité. Le quartier vise une réelle mixité à la fois sociale, fonctionnelle et générationnelle et à favoriser le mieux-vivre ensemble. Il conjuguera harmonieusement bureaux, hôtel et logements; logements en accession à la propriété et logements sociaux; crèche, école et résidence pour personnes âgées.

Densité. À l'inverse des pratiques d'étalement urbain, le quartier se caractérise par sa densité et certains immeubles atteindront 16 ou 17 étages. Il s'agit, en effet, en réalisant ce parc habité, qui tutoiera les grandes hauteurs, de minimiser l'impact au sol de la future ÉcoCité pour éviter toute consommation inutile du foncier. Une attention particulière est portée aux espaces verts partagés qui

représentent un hectare. La canopée, réalisée à partir d'essences méditerranéennes, peu gourmandes en eau, permettra de créer un écran vert et agira comme un îlot de fraîcheur.

Construire autrement. Une étude est en cours pour envisager l'utilisation de matériaux bio-sourcés et/ou éco-labellisés, comme les isolants à base de coton recyclé ou en paille de riz de Camargue, la moquette à base de filets de pêche... Eiffage vise, à cet égard, le label Bâtiments bio-sourcés dès 2015 pour une partie des constructions.

Évolutivité des usages. Des logements bénéficieront d'une «pièce nomade» dotée d'une entrée sur les parties communes afin de favoriser leur



Photothèque Eiffage.

Vue de l'écoquartier via une maquette virtuelle.

modularité (et pouvoir au choix agrandir ou réduire un logement). Ceci répondra notamment aux besoins des bailleurs sociaux, qui sont confrontés à un manque de *turnover* dans les appartements mis en location.

En outre, les façades des bâtiments seront conçues pour pouvoir être transformées si besoin de manière à convertir, par exemple, un immeuble de bureaux en un immeuble de logements.

Eau et Énergie. Afin de tirer au mieux profit des énergies renouvelables locales tout en limitant les déperditions d'énergie, une boucle d'eau de mer sera mise en place par EDF Optimal Solutions et raccordée à l'îlot. Elle permettra soit de refroidir l'air en été, soit d'apporter une chaleur minimale en hiver. Un système de pompe à chaleur suffira alors pour alimenter l'îlot en eau tempérée tout en limitant les consommations d'énergie pour l'eau chaude ou le chauffage.

En outre, le principe de solidarité énergétique® imaginé par les ingénieurs d'Eiffage dans le cadre de Phosphore sera mis en œuvre. Une boucle de transfert énergétique interne sera mise en place au sein même de l'îlot afin que les calories des immeubles de bureaux puissent chauffer les logements – et inversement. Pour permettre aux habitants de prendre conscience de leurs consommations d'énergie, des tableaux de bord seront installés dans les logements. Les économies d'énergie réalisées par les habitants pourraient atteindre 30% par rapport à des logements classiques.



Eiffage Immobilier/ Golem

La canopée, réalisée à partir d'essences méditerranéennes, peu gourmandes en eau, permettra de créer un écran vert et agira comme un îlot de fraîcheur.

Architecture. Une partie des bâtiments sera labellisée Bâtiments durables méditerranéens. Leur enveloppe est conçue pour générer le minimum de déperdition énergétique et assurer le confort en été sans avoir nécessairement recours à la climatisation.

Les façades seront traitées différemment selon leur orientation. Les logements auront une double-orientation et seront pour la plupart traversants pour favoriser un rafraîchissement naturel. Des brise-soleil plus ou moins importants seront mis en place en fonction des façades. L'influence du vent sur les immeubles, comme sur les abords, a été modélisée à partir des données météorologiques et la conception des bâtiments a été adaptée en conséquence.

Un cabinet d'architecture paysagère, Jean Mus & compagnie, spécialiste des parcs et des jardins du bassin méditerranéen, conçoit les aménagements extérieurs en intégrant des essences locales adaptées, peu consommatrices en eau, et des « plots » de végétation en toiture.

Déplacements. Des véhicules électriques en auto-partage seront mis à disposition des habitants et des usagers de la future ÉcoCité. La réservation se fera à l'avance par le biais d'un portail Intranet. Les places de stationnement seront mutualisées – par exemple, entre les usagers des bureaux en jour-

née et les clients de l'hôtel pour des stationnements pendant la nuit.

Des cheminements pour les piétons et pour les cyclistes seront aménagés, ainsi qu'un balisage lumineux au sol via la solution Lucioles® d'Eiffage Énergie, qui associe des diodes électroluminescentes (LED) et des modules électroniques coulés dans de l'asphalte.

En outre, la future ÉcoCité sera accessible par les transports en commun : la ligne 2 du métro à partir de 2015, le bus à haut niveau de service 26 et le tramway en 2018. À terme, la passerelle autoroutière de l'A55 située à proximité a vocation à disparaître en faveur d'une esplanade. L'autoroute sera, quant à elle, semi-enterrée avec une ouverture latérale offrant une vue sur la mer.

Environnement. Les espaces verts seront gérés de manière à préserver les ressources en eau. Pour favoriser les liens intergénérationnels entre les habitants, les seniors de la résidence et les enfants de la crèche, des jardins potagers seront mutualisés. Une serre est actuellement en cours d'étude de faisabilité, le principe étant aussi de développer l'agriculture urbaine et, avec elle, les liens sociaux.

Services numériques/connectés. Tous les occupants des logements



L'îlot sera relié au centre de Marseille par les transports en commun.

Euroméditerranée

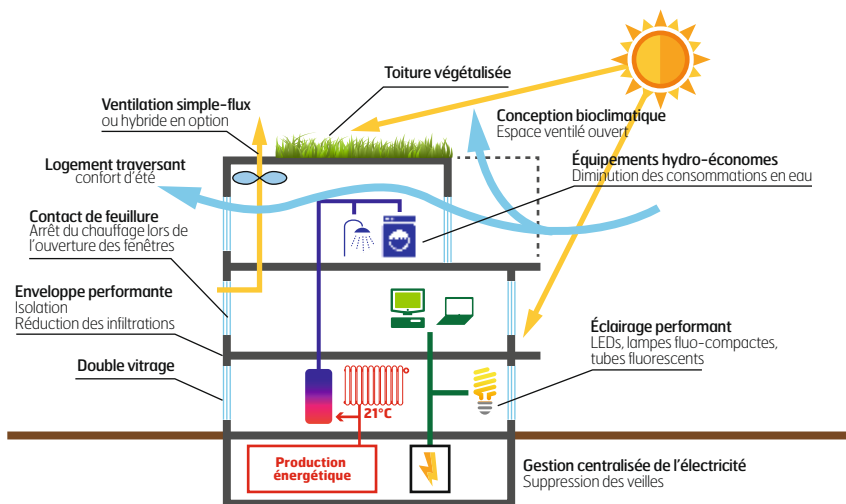
auront un accès aisé aux nouvelles technologies à un coût très modéré : téléphonie, bouquet de chaînes de télévision, Internet à haut débit à 20 Mo/s. Le WiFi sera intégré à l'échelle de l'îlot. D'autres services – e-conciergerie, téléalarme, interphonie, gestion du parking, vidéo-protection, contrôle d'accès – seront également accessibles.

Petit dépannage classique, cordonnerie, pressing, portage et stockage des courses, garde d'enfants et soutien scolaire seront également prévus pour faciliter la vie et les échanges dans le quartier, au sein de la « halle universelle » prévue par le laboratoire Phosphore.

Dans le cadre du programme d'investissements d'avenir (plus de 6 milliards d'euros) qui porte notamment sur la ville de demain (750 millions d'euros), la Caisse des Dépôts a donné à Euroméditerranée une garantie d'acquisition de l'opération Allar, ce qui facilite le financement de l'opération.

Eiffage Immobilier s'appuie sur toutes les expertises du groupe Eiffage pour réaliser cet écoquartier : Eiffage Construction Provence bâtira l'ensemble ; Eiffage Énergie réalisera les lots techniques des bâtiments tertiaires ; Eiffage Travaux Publics interviendra sur les aménagements extérieurs sachant que l'opération représente, en termes d'aménagement et de travaux, un montant de 90 millions d'euros. Les travaux ont débuté en septembre 2014. Les livraisons seront échelonnées de 2016 à 2018. La livraison de la totalité de l'îlot Allar est prévue début 2018.

L'enveloppe des immeubles est conçue pour générer le minimum de déperdition énergétique et assurer le confort en été sans avoir nécessairement recours à la climatisation.



Eiffage



Frank Juery

→ Valerie David, directrice du développement durable d'Eiffage

« L'ÉCOQUARTIER ALLAR SE CARACTÉRISE PAR UNE MISE EN ŒUVRE GLOBALE ET SYSTÉMATIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE »

Avec la lutte contre le réchauffement climatique, la ville durable est recherchée du nord au sud de la planète. En France, chaque maire souhaite construire un écoquartier ou une écocité. En quoi Allar se distingue des projets déjà existants ou en construction ?

Nous mettons en œuvre chez Eiffage un développement durable intégré qui va de la conception jusqu'à l'exploitation. Et nous réalisons depuis six ans déjà une « analyse systémique » des projets qui englobe tous les paramètres en jeu.

Ainsi, alors que les premiers écoquartiers mettaient l'accent sur un aspect, comme les économies d'énergie ou l'utilisation massive de bois, Allar se caractérise par une mise en œuvre globale et systémique du développement durable. En premier lieu, l'importance accordée aux éco-mobilités permettra de désenclaver ce nouveau quartier grâce à des modes de transport doux – bus à haut niveau de service, métro et véhicules électriques. Rien ne sert, en effet, de bâtir un ensemble d'immeubles à énergie positive si on ne peut y accéder qu'en voiture...

Ensuite, énergie et construction doivent être étroitement corrélées et le génie du lieu respecté : un écoquartier ou une écocité ne peuvent pas être plaqués sur un territoire mais doivent être en harmonie avec ses spécificités – ici, le potentiel particulier du bassin méditerranéen.

Enfin, nous recherchons des solutions de gestion et de préservation de tout l'écosystème urbain – eau, collecte et valorisation des déchets, retour de la nature en ville – alors que certains écoquartiers se bornent à récupérer les eaux de pluie.

Nous avons, à l'inverse, étudié au plus près la gestion de l'eau qui est déjà un sujet majeur en milieu méditerranéen, et allons favoriser le retour de serres et de potagers, comme il en existait à Marseille au début du XX^e siècle, pour contribuer à réduire l'empreinte alimentaire et carbone de la ville. Aujourd'hui, 1 kg de fruits et légumes parcourt en moyenne en France 600 kilomètres entre le producteur et les consommateurs ! Dans le même esprit, la boucle d'eau de mer, qui sera mise en œuvre pour Allar, sera surdimensionnée de manière à pouvoir bénéficier aux alentours de l'îlot lui-même. Et la future ÉcoCité (dûment labellisée) sera dense afin d'être économe en termes de foncier, alors que les trois dernières décennies ont favorisé à l'excès l'étalement urbain.

Alors que la crise économique sévit en Europe, comment peut-on combiner écocité et rentabilité économique ? Construire durable est réputé être plus onéreux...

Le prix des appartements vendus sur l'écoquartier Allar tournera autour de 3 000 euros du m² alors qu'ils seront 30% plus économes que le seuil maximal de consommation énergétique autorisé pour les bâtiments basse

consommation (label BBC). Nous y parviendrons car nous avons mené un important travail de préparation en amont qui s'est encore beaucoup intensifié ces derniers mois en intégrant un véritable « écosystème partenarial » avec d'autres entreprises et notamment des start-up, et avons pu générer de véritables économies d'échelle. Un travail en concertation étroite avec tous les corps de métier et l'utilisation de matériaux locaux et d'une énergie locale nous permettent également d'optimiser notre prix. En outre, Euromed a consenti un effort notable dans le prix de vente des terrains.

Dans moins d'un an, aura lieu la conférence mondiale de Paris sur le climat. Quelles perspectives un sommet de cette ampleur peut-il ouvrir pour un groupe comme Eiffage ?

Pour le moment, les entreprises sont surtout invitées à participer à la conférence à travers le mécénat, ce qui reste une vision peu imaginative du soutien que le secteur privé peut apporter à cet événement de portée mondiale. Nous espérons, en effet, vivement pouvoir bénéficier de cette tribune pour montrer l'ampleur du savoir-faire français intégré en termes de développement urbain durable, sachant que le modèle urbain est dominant à l'échelle mondiale, qu'il ne va cesser de l'être et que la ville est devenue de facto le vivier principal d'économies en matière d'émissions de gaz à effet de serre.