

FRICHE PORTUAIRE

MARSEILLE VINCI ET REICHEN FONT LA « PASSERELLE » ENTRE LA VILLE ET LE PORT

Le groupe Vinci, la Banque des Territoires et Bernard Reichen piloteront la reconversion du J1, vaste halle de stockage vestige de l'âge d'or du port de commerce de Marseille. Au programme : hôtel, bureaux, restaurants, espaces de loisirs, piscine... et un grand parvis marquant la réconciliation entre la ville et son port.

« La Passerelle » : tel est le nom, à haute charge symbolique, du programme plurifonctionnel que développeront Adim Immobilier Provence (groupe Vinci), Vinci Construction, la Banque des Territoires (groupe Caisse des dépôts) et l'architecte-urbaniste Bernard Reichen (agence RR&A), sur le J1, halle portuaire partiellement désaffectée. Ces derniers sont accompagnés par un pool d'opérateurs : Marriott, la banque allemande PBB Deutsche Pfandbriefbank, la Banque Postale, le groupe Egis (BET), la société Magellan, le groupe Horwath HTL (BET hôtellerie, tourisme), SoWatt (BET HQE), Deep Nature (spa), le groupe Altiplano (tourisme et loisirs) et la société Indigo (parkings).

D'ici 2023, moyennant une centaine de millions d'euros d'investissement, cet ancien bâtiment de stockage (25 500 m²) construit en 1928 par la société Eiffel devrait se muer en pôle agrégeant tourisme, loisirs et bureaux. Qui devrait surtout s'ouvrir sur la ville. « On nous a souvent reproché de couper

l'accès à la rade. Avec ce programme, nous rendons l'espace du port aux Marseillais », a affirmé Jean-Marc Forneri, le président du conseil de surveillance du GPMM (Grand port maritime de Marseille) lors de la présentation du projet lauréat dans les locaux du J1, le 11 janvier.

Si, pour le port, les enjeux de valorisation sont évidemment primordiaux - le preneur lui versera une soulte de 9 millions d'euros plus une redevance indexée sur le chiffre d'affaires généré par les activités développées sur le site - la suppression des grilles du domaine public maritime représente une petite révolution culturelle. « On entre dans la cité interdite », s'amuse Bernard Reichen.

En 1997, au début de l'opération Euroméditerranée, la ville et le port avaient posé le premier jalon de cette capillarité nouvelle avec la mise à disposition par ce dernier du môle du J4, hangar oblique qui marquait le point de jonction entre le port de commerce et le fort Saint-Jean, vigie du Vieux-port érigée au XV^e siècle. Mais à l'époque, foïn

La halle monumentale sera flanquée d'une canopée et d'un parvis faisant couture urbaine. © Reichen & Robert

de reconversion du patrimoine industriel : le J4 avait été rasé pour laisser place à une immense esplanade qui a aujourd'hui comme figure de proue le Mucem (Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée).

Un Time Square marseillais ?

Deux décennies et une charte ville-port plus tard, la tabula rasa n'est plus à l'ordre du jour. « Il aurait été sacrilège de démolir un bâtiment emblématique de l'histoire du port », martèle Jean-Marc Forneri. « Un pari ! », ajoute Bernard Reichen. « Permettre à la population d'accéder à l'eau, c'est un événement. On donne une dimension urbaine à un lieu qui était jusque là coupé de la ville ». Cette ouverture sera symbolisée par une grande canopée accolée à ce bâtiment aux dimensions monumentales (260 m x 34 m x 23 m de haut). Cette ombrière métallique abritera un parvis destiné à l'accueil de grands événements, un « jardin du retour », un

espace végétalisé avec des plantes des pays de la rive sud de la Méditerranée et une salle d'immersion dédiée au monde numérique (la « Game Life Agora »). « On crée un geste symbolique qui s'inscrit dans la nouvelle scénographie de la façade maritime entre le couple culturel du Mucem et du fort Saint-Jean au sud et le bouquet de tours de bureaux d'Arenc au nord, La Marseillaise de Jean Nouvel et le siège de la CMA-CGM de Zaha Hadid », explique le Grand Prix de l'urbanisme 2005. Contrairement au Mucem, éloigné des fonctions urbaines, le nouveau parvis du J1 sera immédiatement connecté à la place de la Joliette et au boulevard des Dames, les deux principaux espaces publics du secteur. Une liaison fondamentale pour l'urbaniste qui se targue d'avoir refusé le grand geste architectural. « Le J1 est un objet de collection. D'où le parti de ne pas prendre le risque de le doter d'une sur-architecture qui soit datée. C'est un bâtiment de toutes les époques », défend-t-il. Le caractère intemporel de cette grande boîte sera renforcé par la création d'une façade transparente. « L'ambition est de créer un lieu de rassemblement qui croise l'univers individuel du smartphone et l'ouverture au monde avec un fil d'informations collectives comme à Time Square », s'enthousiasme Bernard Reichen. Et l'urbaniste de se prendre à rêver de ce Time Square phocéén comme d'un « espace laboratoire de la transformation numérique et sociale de la ville ».

Au mois de mars, le groupement lauréat signera une convention d'occupation temporaire longue durée (70 ans) avec le GPMM. « Un contrat précis, rigoureux avec certaines contraintes pour les opérateurs », précise Renaud Paubelle, directeur de l'aménagement du GPMM. Suivront deux ou trois années d'études et de négociations avec le port et les partenaires publics (Ville, Métropole, Euroméditerranée, Etat). Le projet des lauréats esquisse toutefois les grands axes de la stratégie qui sera mise en œuvre à l'horizon 2023. Aux deux derniers étages du bâtiment, Marriott a prévu d'installer un 4 étoiles de son enseigne premium « W » (130 chambres pour 6 500 m²). Le reste de l'espace comprendra le « Lab' du port », pôle tertiaire de 8 000 m² avec bureaux, salle de coworking, locaux pour un incubateur et un centre de formation dédié aux métiers maritimes (2 500 m²), un centre de remise en forme avec spa, un parcours santé (mur d'escalade, salle de fitness) et un « aquaplayground », espace de loisirs aquatique avec une piscine plein ciel que les opérateurs espèrent installer sur une panne posée sur le flanc sud du bâtiment. Le dernier niveau du J1 accueillera un restaurant panoramique et une brasserie ; le rez-de-chaussée, des halles gourmandes avec service de restauration rapide ; un second restaurant s'ouvrira sur la piscine extérieure. Autres pièces du projet : un pôle services avec échoppes d'artisans et concept stores, une centrale de mobilité urbaine, une conciergerie classique et une seconde dédiée au nautisme et à la grande plaisance.

William Allaire (Innovapresse / Marseille)