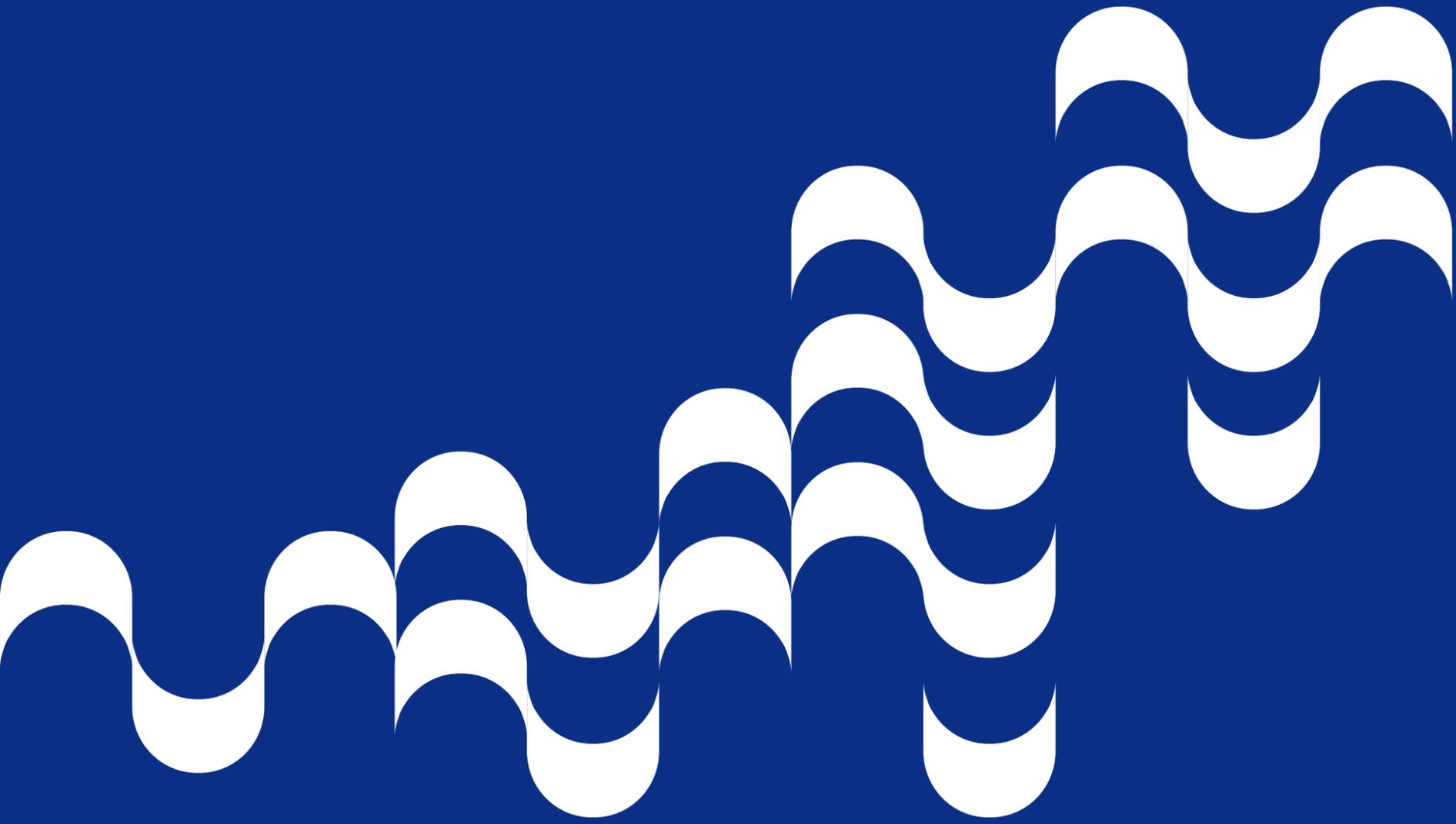


La Porte Bleue

QUAIS D'ARENC - MARSEILLE

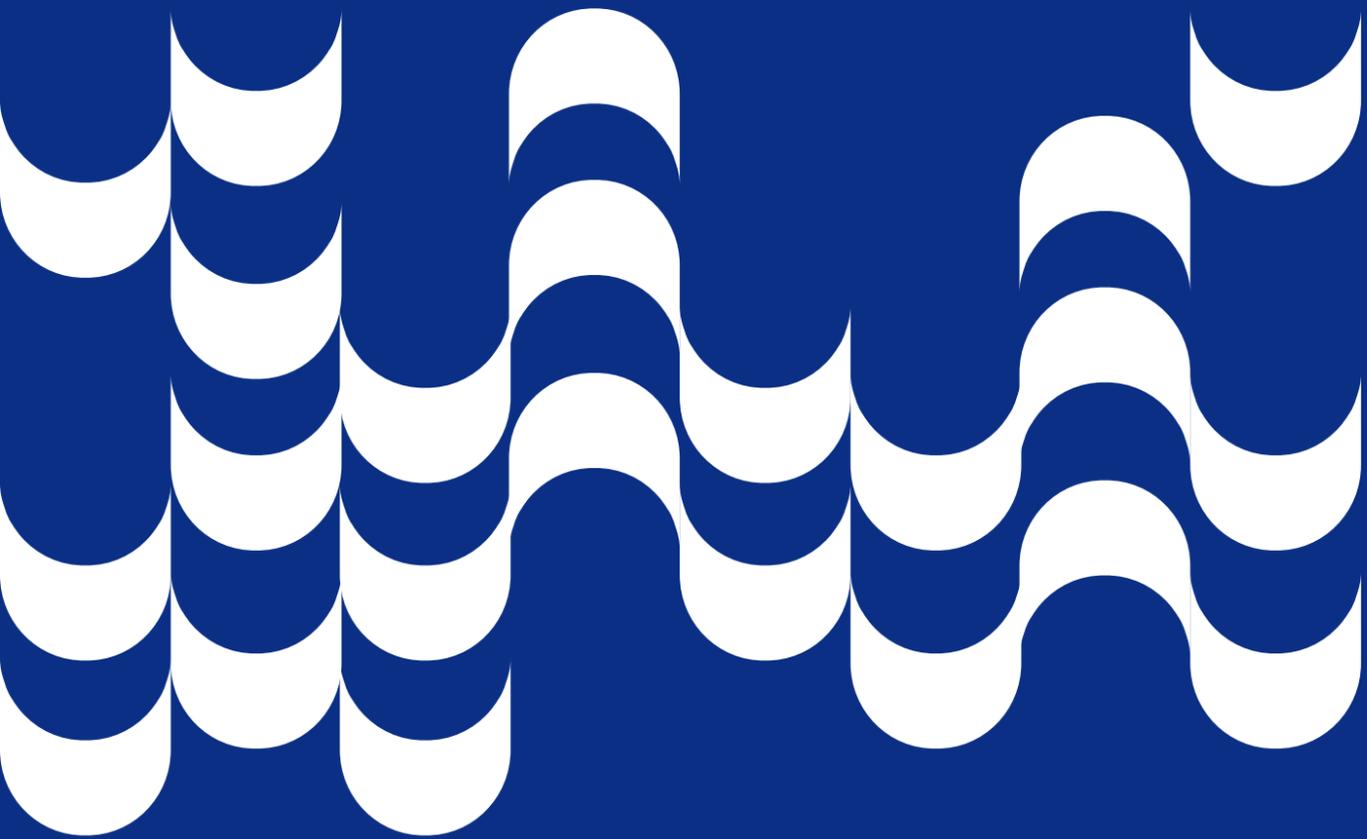
LA PORTE BLEUE
Quais d'Arenc | Marseille 2^e



“Berceau de cultures, terreau de civilisations, porte de l’Orient, fenêtre sur la mer... Je connais tout de l’imagerie marseillaise et bien plus encore : son histoire, ses rumeurs, ses aspirations, sa nature profonde. Depuis bientôt 40 ans, je la vis, elle m’inspire.

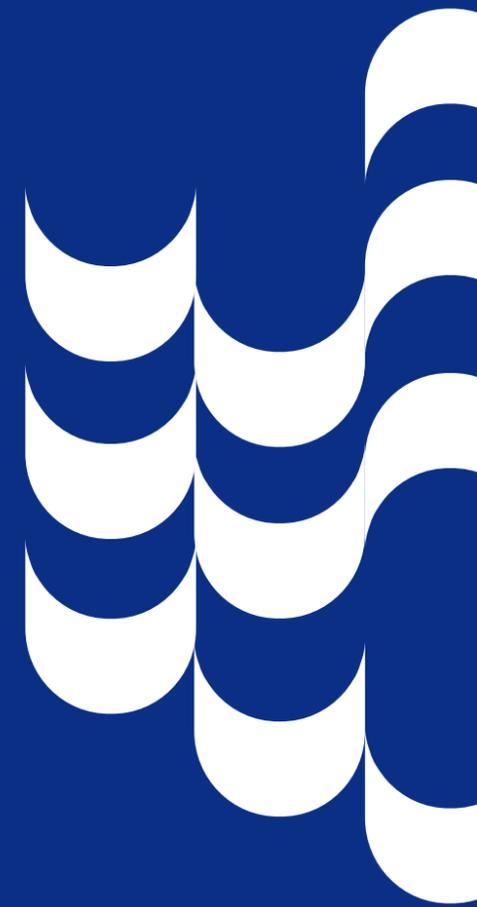
Il était temps que je lui rende hommage.

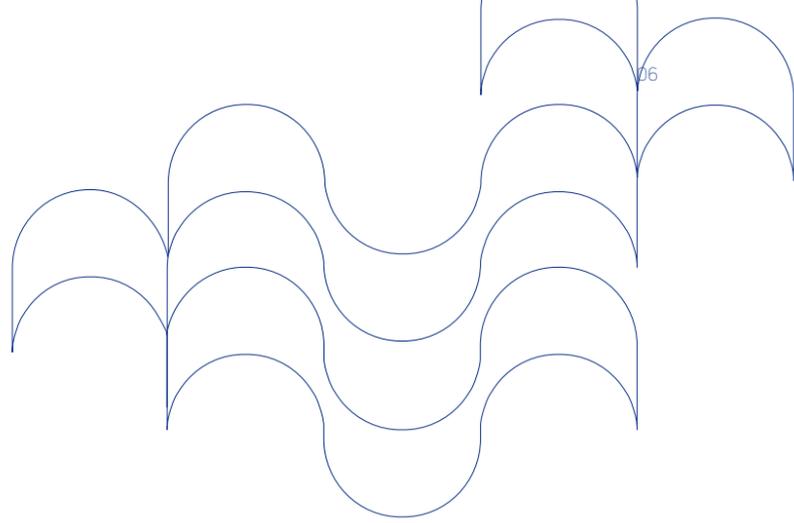
La Porte Bleue est une ode à cette ville aimée, voire son allégorie. Je l’ai conçue comme un point de passage, à la croisée des flux terrestres et maritimes, un manifeste de “bien-recevoir” et de “vivre-ensemble”, rendu possible par la mixité d’usages et d’habitations. Monolithe de béton monumental, La Porte Bleue invite à entrer de toute part, par le creux de voûtes indissociables, socles de son identité méditerranéenne. Élevée sur les Quais d’Arenc, aux portes de la vieille ville, elle paraphrase Marseille et ce qu’elle nous dit depuis toujours : “Soyez les bienvenus, restez le temps qu’il vous plaira, et vivons ensemble, face à la mer.”



PARTIE I

— 01	LA GENÈSE	06
— 02	L'IDÉE.....	08
— 03	LA SIGNATURE	12
— 04	LE STANDING ET L'INNOVANT.....	22

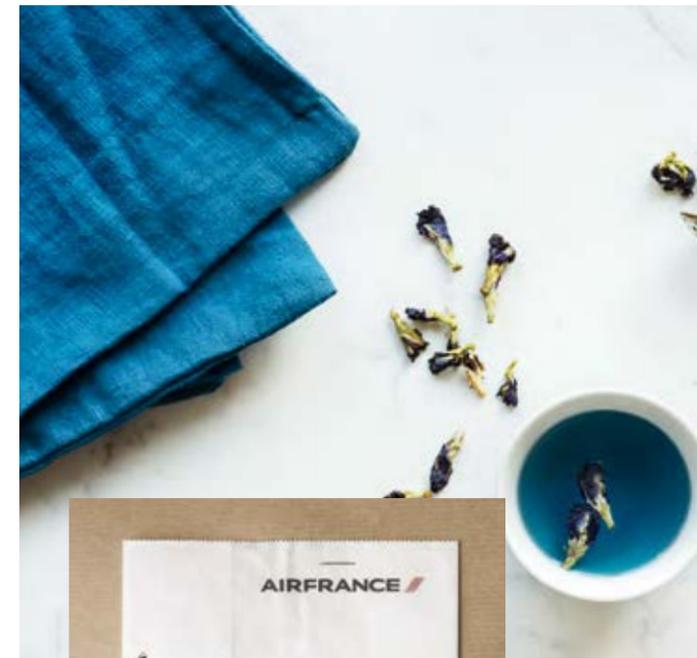




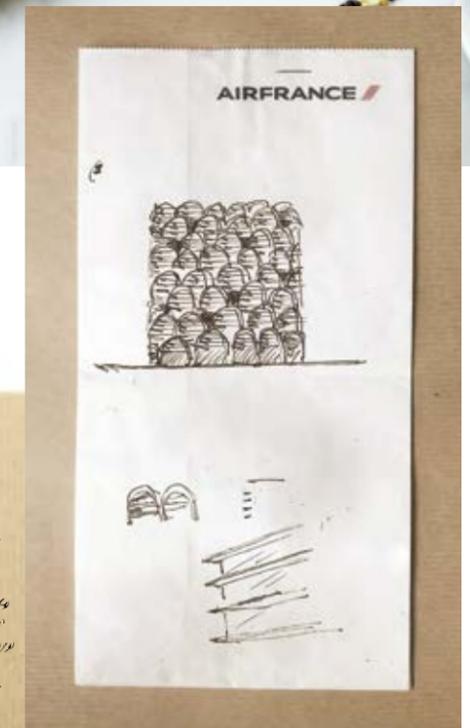
01 La genèse

Conçue comme une véritable porte entre la ville et la mer, la Porte Bleue décline une façade toute en courbes face à la côte. Vitrée sur plus de la moitié de sa surface, elle offre des vues magnifiques sur Marseille et la Méditerranée.

Les courbes de ses voûtes trouvent leur inspiration dans les édifices méditerranéens patrimoniaux et font écho à certains monuments voisins, comme celles de la Major, tout en créant une rupture et une diversité architecturale riche au sein des Quais d'Arenc. Telle une porte de la Méditerranée, le projet vient s'ériger en bienvenue aux yeux des marseillais ou des étrangers arrivant dans la métropole par voie ferroviaire, terrestre ou encore maritime.



| CROQUIS DE JEAN-BAPTISTE PIETRI

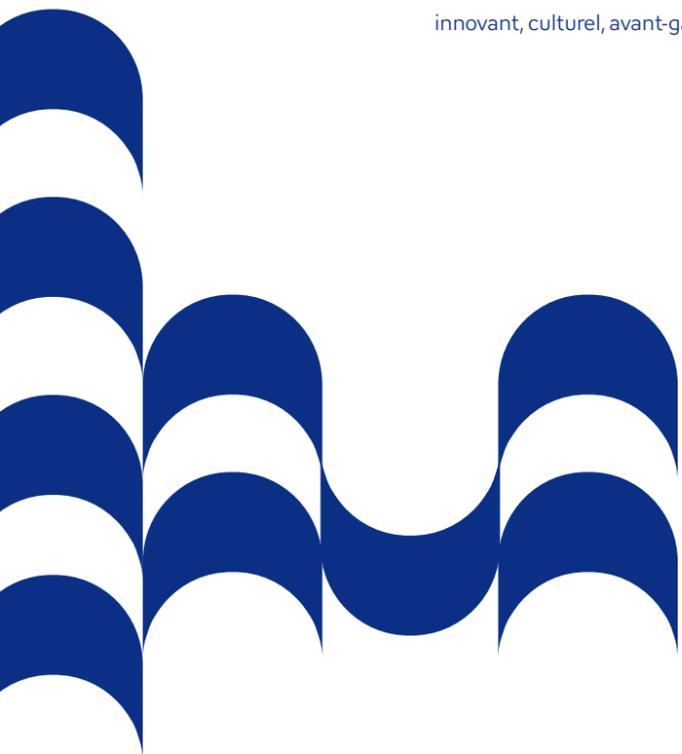


02 L'idée

Après le Balthazar de Roland Carta et la Tour La Marseillaise de Jean Nouvel, La Porte Bleue de Jean-Baptiste Pietri signe le 3^e acte des Quais d'Arenc, en proposant une offre résidentielle prestigieuse et une résidence de tourisme à haut niveau de service.

La Porte Bleue, c'est l'incarnation de la ville de demain fondée sur le bon sens environnemental, l'utilisation d'une architecture méditerranéenne, l'emploi du low-tech et l'optimisation énergétique.

Vivre dans la résidence La Porte Bleue et sur les Quais d'Arenc, c'est être non seulement en communion avec les éléments naturels, la mer, le ciel, mais c'est aussi vivre dans un quartier innovant, culturel, avant-gardiste, symbole du nouveau Marseille.





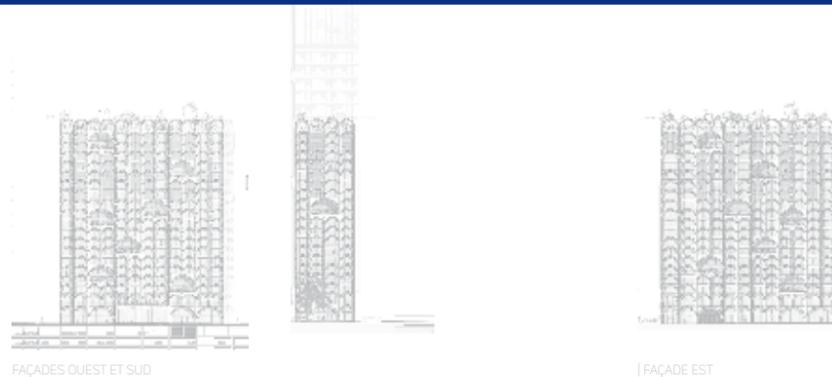
« L'ARCHITECTURE EST FAITE DE SONGES ET DE FANTAISIES, DE COURBES ET DE GRANDS ESPACES LIBRES. IL FAUT SAVOIR INVENTER, EN FAISANT APPEL À TOUTES LES TECHNIQUES QUI SONT À NOTRE DISPOSITION. »

OSCAR NIEMEYER ET LA COURBE

03 La signature

Les nombreuses voûtes de La Porte Bleue sont autant de lieux de connexion entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. La variation de ces modules et leurs emplacements aléatoires participent à rappeler les modes constructifs méditerranéens. Comme pour les bâtiments anciens dont elles s'inspirent, les voûtes de La Porte Bleue font aussi office de système d'occultation naturelle.

Les grandes voûtes sur une double-hauteur et végétalisées abritant les duplex, créent des événements dans la façade et permettent d'éveiller la curiosité des passants. Le choix des voûtes peut également être vu comme une évolution logique, une suite, aux différentes réalisations majestueuses édifiées à Marseille depuis la seconde moitié du XIX^e siècle.

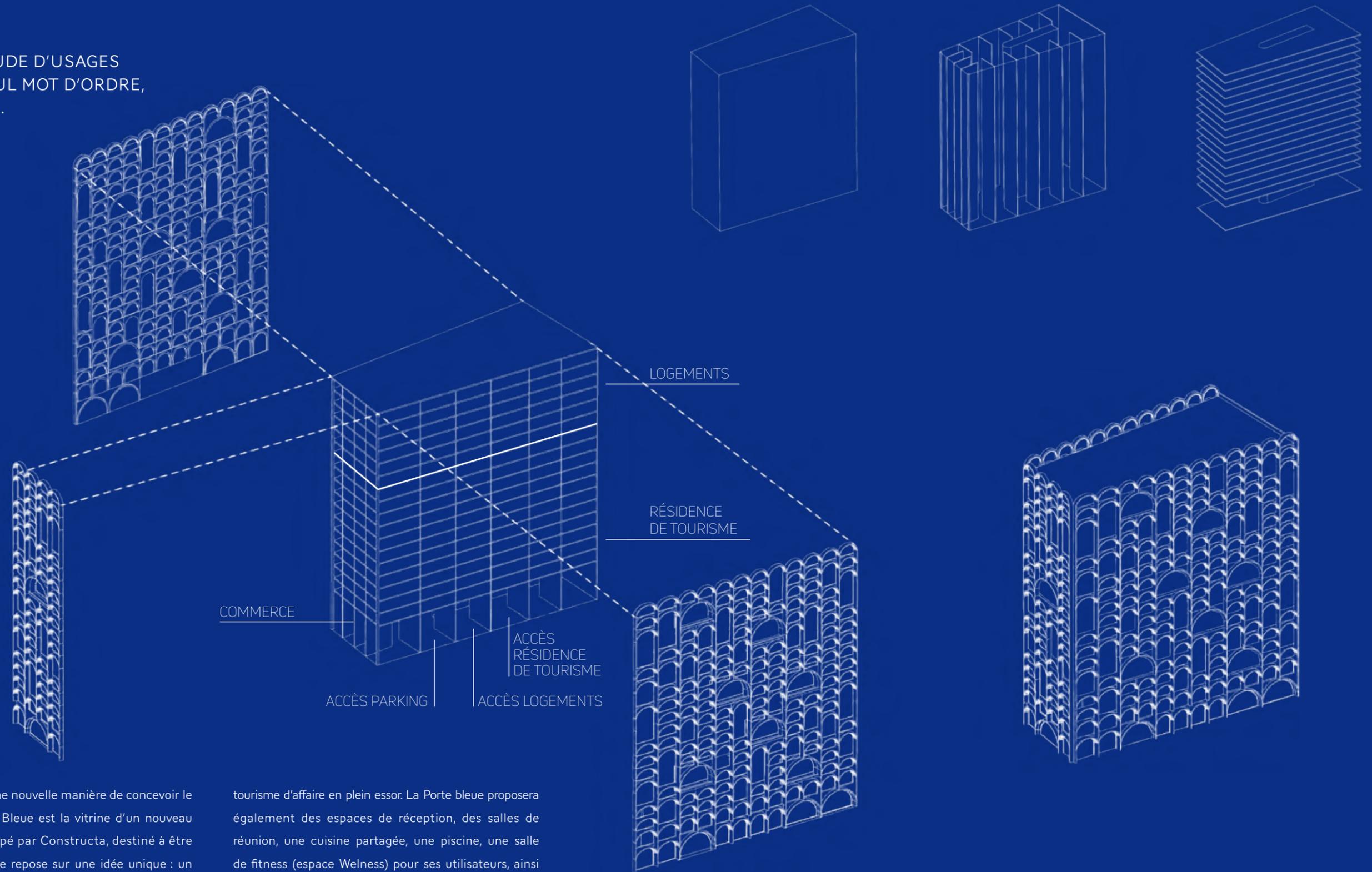


FAÇADES OUEST ET SUD

| FAÇADE EST

Sorti du périmètre du Vieux-Port, et notamment des anciens entrepôts de stockage de la Major aujourd'hui réhabilités, on retrouve le motif des voûtes sur de nombreux monuments de la cité phocéenne depuis l'époque moderne : édifices religieux, Fort Saint-Jean, Vieille Charité, Hôtel Dieu ou encore Palais Longchamp.

UNE MULTITUDE D'USAGES
POUR UN SEUL MOT D'ORDRE,
LE STANDING.



Démonstratrice d'une nouvelle manière de concevoir le logement, La Porte Bleue est la vitrine d'un nouveau savoir-faire développé par Constructa, destiné à être dupliqué ailleurs. Elle repose sur une idée unique : un mix d'usages, entre résidence de tourisme et logements, dans un cadre caractérisé par un haut niveau de service. Cette mixité garantit tout de même l'indépendance des deux par des accès indépendants.

La résidence de tourisme qui prendra place dans les onze premiers niveaux de La Porte Bleue va ainsi répondre aux besoins d'une population tertiaire, ainsi qu'au

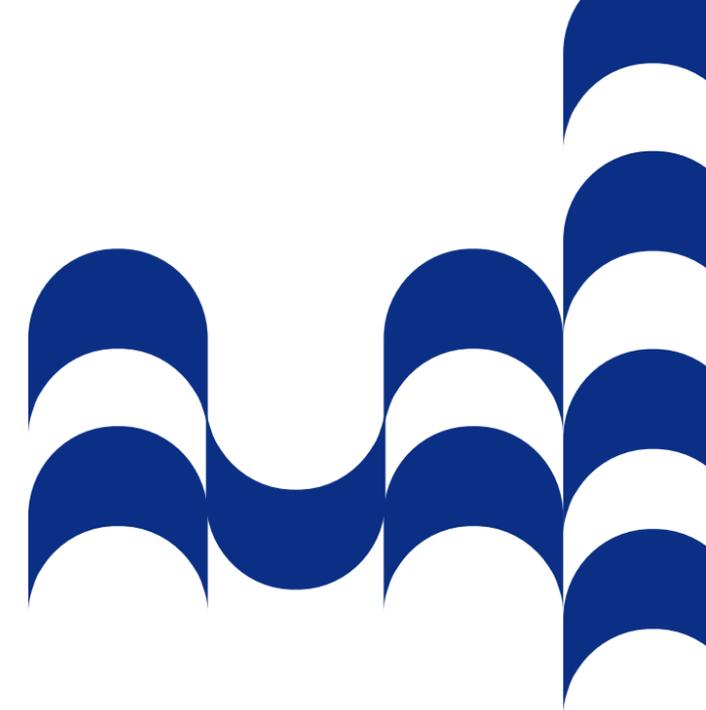
tourisme d'affaire en plein essor. La Porte bleue proposera également des espaces de réception, des salles de réunion, une cuisine partagée, une piscine, une salle de fitness (espace Wellness) pour ses utilisateurs, ainsi qu'un restaurant ouvert à tous.

C'est cette offre transversale qui a séduit Odalys, porteur de la résidence de tourisme, qui choisit Marseille et La Porte Bleue pour développer ce concept en vogue en Europe : « le city break » pour vivre une expérience urbaine unique, entre tourisme et business, ville et nature.





| COUCHER DE SOLEIL DEPUIS LE MUCEM



Les vues

UNE ÉCHAPPÉE GRANDIOSE SUR LA MÉDITERRANÉE

Avec 1 300 m² de vitrage pour 2 600 m² de façade, cet extraordinaire point de vues sur Marseille et la Méditerranée vous appartient.

La mer est belle et le ciel dégagé... Paré à appareiller pour une autre vie au sud ?

Sous le soleil intensément, vos yeux naviguent des collines de la côte bleue à celles du Garlaban en passant par le massif de l'étoile. Dans cette odysée du regard se révèle le vrai visage de la ville, éblouissante de lumière, fascinante de caractère.



04

Le standing

LE GOÛT ET LE CONFORT AU SOMMET

LES JOURS PASSENT : NI LES PANORAMAS DEPUIS VOTRE LOGGIA, NI LES ÉCLATS DU SOLEIL DANS VOTRE APPARTEMENT, NI L'ÉLÉGANCE DES VOLUMES INTÉRIEURS... NE VOUS LASSENT.

VOTRE CONFORT

AU CŒUR DE NOTRE CONSTRUCTION

- Chauffage et rafraîchissement par air pulsé
- Raccordement au réseau boucle d'eau de mer Thassalia
- Confort thermique
- Occultation par double rideaux motorisés

DES REVÊTEMENTS DE QUALITÉ

- Parquet contrecollé dans les pièces de vie
- Carrelage en grès cérame de qualité dans les pièces humides
- Faïence murale élégante dans les salles de bain et salles d'eau

DES ÉQUIPEMENTS MODERNES

- Fibre optique
- Internet jusqu'à 10 Mb/s et TNT HD offerts pendant 3 ans avec SUN de SFR
- Logement connecté Smarthab©

UN BÂTIMENT SÉCURISÉ

- Vidéophone à l'entrée
- Vidéosurveillance
- Porte palière avec serrure 3 points A2P**

L'APOLOGIE DES VOLUMES

- Séjours-cuisines ouverts
- Des vitrages représentant 50% des façades
- Menuiseries extérieures en aluminium

LE DÉTAIL JUSQUE DANS LES FINITIONS

- Salle de bain équipée avec meuble et appareillages de standing
- Robinetterie de standing
- Placards équipés
- WC suspendus





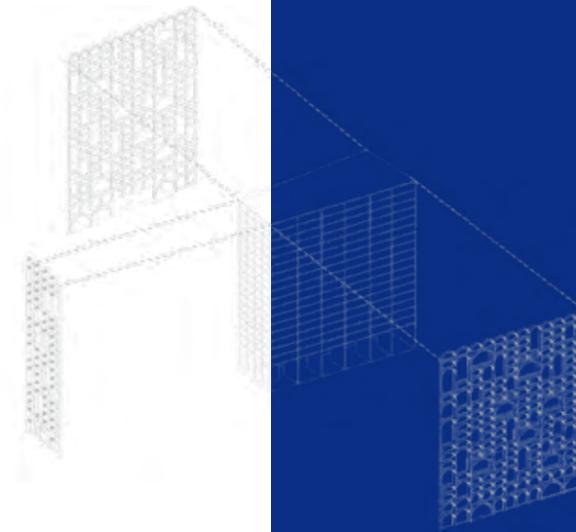




04 L'innovant

DES SOLUTIONS DOMOTIQUES ET CONNECTÉES NOUVELLE GÉNÉRATION

Habiter La Porte Bleue vous immerge au cœur de l'habitat intelligent. Internet clef en main offert pendant 3 ans, domotique de pointe, équipements connectés, vous facilitent la vie au quotidien. Sécurité, chauffage, éclairage etc. sont programmables et pilotables en quelques clics depuis votre smartphone. Une expérience qui ajoute à votre confort et dont vous ne pourrez plus vous passer !



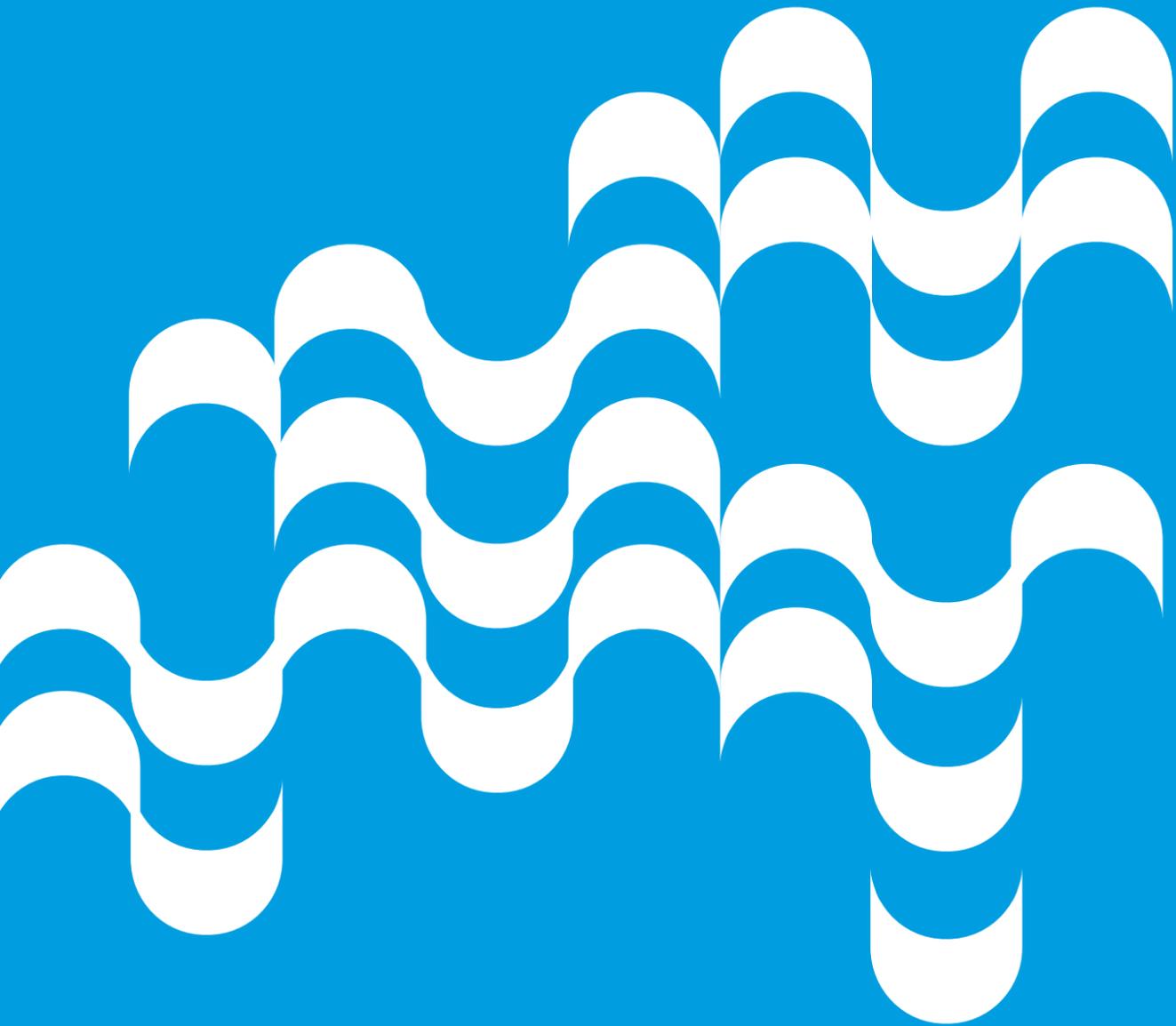
LES "SMART" PRESTATIONS DE VOTRE PACK DOMOTIQUE SMARTHAB®

-  Pilotage et programmation à distance du chauffage / rafraîchissement
-  Compteur et suivi des consommations de chauffage
-  Compteur et suivi des consommations électriques
-  Pilotage des interrupteurs connectés
-  Pilotage des occultations
-  Détecteurs de présence avec des SMS d'alertes
-  Détecteurs de fumée
-  Application mobile compatible smartphones et tablettes
-  Détecteur d'incident électrique
-  Mesure température et humidité

En option

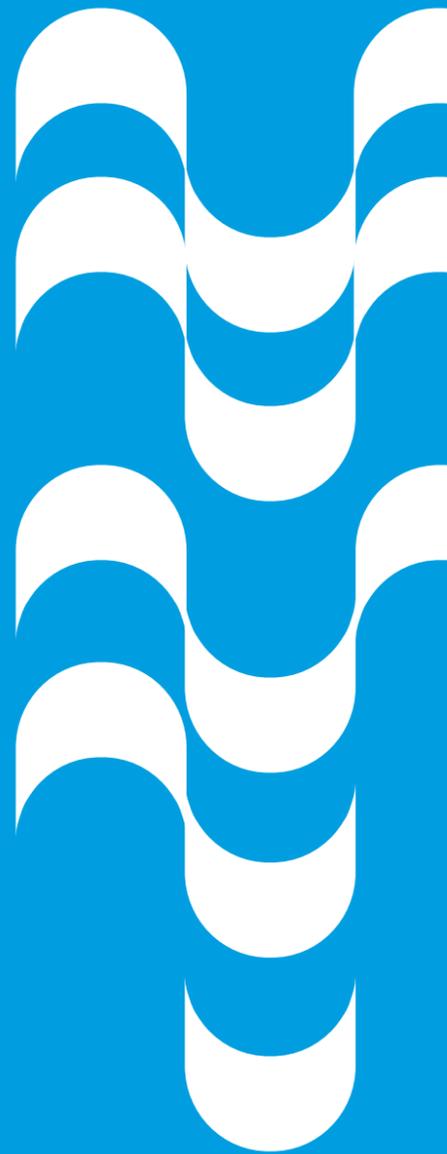
-  Caméra de surveillance connectée avec micro / haut-parleur
-  Détection de fuites et création d'alertes
-  Coupure arrivée d'eau du logement





PARTIE II

01	LA VILLE	36
02	L'ÉPICENTRE DU NOUVEAU MARSEILLE	38
03	LES QUAIS D'ARENC.....	42
04	L'IMPACT - LE LOW-TECH AU SERVICE DE L'ULTRA-MODERNITÉ	44
05	L'ART DE VIVRE	46
06	CONSTRUCTA	54



01

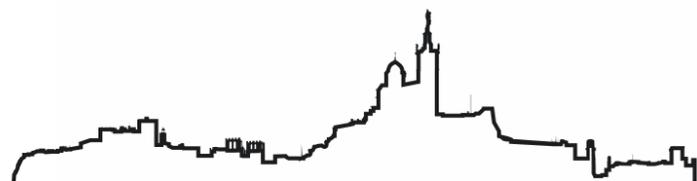
La ville

UNE CITÉ BOUILLONNANTE SUR LA MÉDITERRANÉE

Pour qui ne connaît pas Marseille, c'est d'abord un port, antique, premier de France, place de plaisances, d'activités industrielles et de commerces. Mais c'est aussi une lumière, particulière, entre Provence et Méditerranée, qui auréole les collines de Pagnol jusqu'aux calanques azurées de Sormiou et fait la vie douce à qui s'y attarde.

Terre d'accueil, capitale culturelle européenne, cité innovante, elle transpire l'effervescence populaire et énergisante, l'enthousiasme communicatif, le charisme, multiple, d'une métropole marquée par ses 111 villages de caractère.

Marseille est plurielle, centrale, urbaine, nature, et formidablement créative. Malgré les siècles, sans jamais trahir son histoire, elle continue à vivre et à se renouveler... comme un antidote à l'ennui et à la morosité.



TERRE D'HISTOIRE EN
PLEIN RENOUVEAU,
MARSEILLE EST UNE
VÉRITABLE PROMESSE
D'AVENIR.

Le quartier du Panier, l'authenticité



Plurielle



Centrale

Le port, la place centrale



Urbaine



Nature

Les calanques, le jardin secret

EUROMÉDITERRANÉE COMBINE
LES ATOUTS D'UNE VILLE NOUVELLE,
LES ÉQUIPEMENTS LES PLUS MODERNES,
UNE ARCHITECTURE ANCRÉE
DANS LE XXI^E SIÈCLE, AVEC LE CACHET
D'UN QUARTIER AU PATRIMOINE
HISTORIQUE UNIQUE.

02

L'épicentre

DU NOUVEAU MARSEILLE, EUROMÉDITERRANÉE



Euroméditerranée

une ville nouvelle



où tout est possible.

Dans un Marseille qui se réinvente avec audace, le quartier Euroméditerranée est un cas d'école. Il distille à merveille la quintessence de ce Marseille futur, ambitieux, international, inspirant pour les créateurs de l'économie et la croissance verte de demain.

3^e quartier d'affaires français, programme de rénovation le plus ambitieux d'Europe, Euroméditerranée héberge 40 000 emplois dans un nouveau cœur de ville.

Ici, il ne manque rien : écoles, avec notamment la création de la future cité scolaire internationale qui accueillera 2 100 élèves, commerces, services médicaux, transport multimodal, sans compter les plus prestigieux équipements culturels de Marseille comme le MuCEM, le Silo et le futur J1 réaménagé. Euroméditerranée combine tous les atouts d'une ville nouvelle, des équipements ultra-modernes, une architecture ancrée dans le XXI^e siècle et le cachet d'un quartier historique au patrimoine unique.

Une adresse recherchée où tout est possible.



| UNE VILLE EN PLEINE MUTATION

LA MARSEILLAISE

LE BALTHAZAR

LA PORTE BLEUE

H99



Les Quais 03 d'Arenc

UN HYMNE À L'ARCHITECTURE
« MONUMENTALE »



*Un haut lieu du
rayonnement marseillais*



Depuis le XIX^e siècle, Arenc est un haut lieu du rayonnement marseillais. Activités balnéaires, portuaires, économiques s'y développent au fil des décennies, plaçant le quartier parmi les plus prisés et les plus dynamiques de la cité phocéenne.

Nourri par son développement, par son ouverture sur la mer, par sa proximité avec le Vieux-Port, le quartier des Quais d'Arenc est devenu plus récemment le berceau de prouesses architecturales, de gratte-ciels emblématiques qui façonnent le nouveau Marseille. Du même coup, il est devenu le cœur de l'excellence écologique marseillaise. Ici, c'est une centrale géothermique marine d'un nouveau genre qui alimente la « smart city » phocéenne.

Après Balthazar, rideau vitré imaginé par Roland Carta, la Tour La Marseillaise conçue par Jean Nouvel, et la future Tour H99 de Jean-Baptiste Pietri, La Porte Bleue offre une nouvelle monumentalité verticale et vertueuse à la façade maritime de la ville.

INVESTIR, HABITER,
TRAVAILLER AU SEIN
DE GESTES ARCHITECTURAUX
UNIQUES EST UNE CHANCE,
UNE OPPORTUNITÉ,
UNE CROYANCE EN L'AVENIR.

*Réduire
l'empreinte écologique
du projet*

04

L'impact

LE LOW-TECH AU SERVICE DE L'ULTRA-MODERNITÉ

Dans la lignée des nouveautés architecturales du quartier, La Porte Bleue offre une réponse innovante et inspirante aux problématiques environnementales modernes. Pensée plus globalement, à l'échelle de l'urbanisation des quais, la résidence est une synthèse de Low-Tech, éloge de simplicité, de traditions, de savoirs ancestraux, au service des challenges urbains et sociétaux d'aujourd'hui. Reliée à la plus grande boucle de géothermie marine de France (Thassalia), elle s'appuie sur des énergies renouvelables pour réduire de 40% la consommation électrique et de 65% la consommation d'eau de ses résidents.

Chauffage et lumière s'inspirent par ailleurs de techniques de construction ancestrales pour réduire l'empreinte écologique du projet. Les voûtes des façades, inspirées des anciens bâtiments méditerranéens, participent par exemple à l'occultation naturelle des appartements.

CHAQUE ASPECT REPOSE SUR DES TECHNIQUES ANCESTRALES, APPLIQUÉES À DES CONSTRUCTIONS MODERNES ET UN CONTEXTE URBAIN.



Votre environnement immédiat transpire l'art et sa fièvre créatrice. Les lieux de culture, de divertissement, de lifestyle, côtoient les œuvres d'art urbaines et un patrimoine séculaire ; les spectacles se jouent dans les salles autant qu'ils se donnent à voir sur les façades des buildings.

Le quartier se vit comme une promenade culturelle, pluridisciplinaire, une expérience à la fois stimulante et contemplative, qui met ses visiteurs en émoi. D'ici, vos émotions ne sortent jamais indemnes : les Quais d'Arenc vous touchent au cœur.

05 L'art de vivre

S'OUVRIR À LA CULTURE
ET AU MONDE
À CHAQUE COIN DE RUE



LE MuCEM est le Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée et un bâtiment désormais emblématique du tourisme régional dessiné par Rudy Ricciotti et Roland Carta.



Côte Art & Culture

● LE PATHÉ EUROPACORP LA JOLIETTE est le plus grand multiplexe de la ville et un lieu futuriste plébiscité du tout Marseille. ● LE THÉÂTRE JOLIETTE-MINOTERIE est une scène d'expressions contemporaines pluridisciplinaires et une résidence d'artistes. De grandes figures internationales y côtoient les artistes de la région. ● LA VILLA MÉDITERRANÉE est un magnifique bâtiment semi-immergé et le haut lieu de la coopération méditerranéenne. Il accueille une Agora, un amphithéâtre, un espace d'exposition mais aussi des boutiques, un restaurant, un café... ● LE SILO vous invite à une expérience sonore et sensorielle unique face à la mer, au cœur d'un silo à blé réhabilité en salle de spectacle. ● LE MUSÉE REGARDS DE PROVENCE est un lieu d'exposition et le plus grand équipement culturel privé de Marseille, imaginé au cœur de l'ancienne station sanitaire de la ville. ● LE FRAC est le Fond Régional d'Art Contemporain. Il défriche, expose et conserve près de 1000 œuvres au cœur d'une architecture moderne signée par le japonais Kengo Kuma. ● LES ŒUVRES MONUMENTALES rivalisent de créativité à tous les coins de rue. Carlo Sarrabezolles, David Mach ont sculpté ici un peu de leur génie. ● LE PANIER est le quartier idéal pour flâner le long des ruelles les plus typiques de Marseille, jalonnées d'Histoire et de patrimoine, ou prendre le temps d'un café en terrasse. ● LA VIEILLE CHARITÉ est plus qu'un musée, témoin de l'Histoire de Marseille, elle accueille aujourd'hui de nombreuses structures culturelles dans une atmosphère baroque unique. ● LE FUTUR J1 sur les quais de la Joliette, accueillera bientôt un véritable temple dédié aux loisirs avec piscine, restaurants, salles de spectacle ou encore mur d'escalade.



Se restaurer

LE REGARDS CAFÉ

Au bon goût du sud

- **UN PETIT CABANON** distille une cuisine provençale, simple et accessible qui fait fi des clichés marseillais. Un néo bistrot rondement mené par le Chef Antony Germani.
- **LES HALLES DE LA MAJOR**, situées sous la Cathédrale éponyme, sont ouvertes 7 jours sur 7 et proposent un large choix de produits régionaux dans une ambiance conviviale, face à la mer.
- **LE REGARDS CAFÉ** invite à une pause déjeuner de saison avec vue panoramique sur le port, au second étage du Musée Regards de Provence.
- **LA TABLE DE L'OLIVIER** ouverte par Gilles Carmignani propose la meilleure bouillabaisse de Marseille, livrée à domicile et une cuisine gastronomique fine et innovante.

LA VOÛTE VIRGO, « VV » pour les habitués, est un bar de 1 900 m² à la hauteur sous plafond vertigineuse, et un lieu de sortie hybride accueillant expositions, concerts, DJ's, bières et petite restauration.



Floyd Renton

L'art de vivre

Sortir

L'ambiance de Marseille



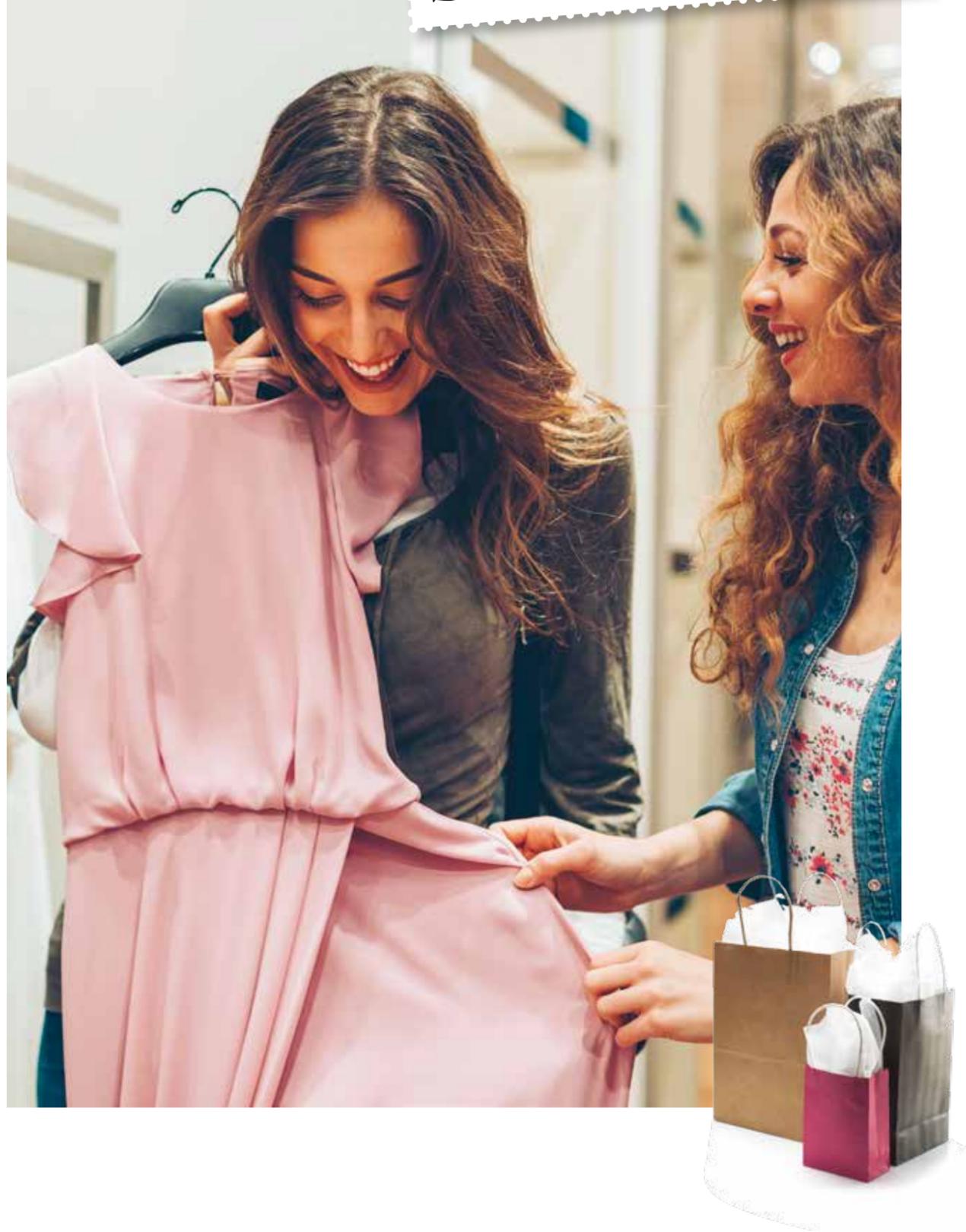
- **LE R2** est un rooftop désormais incontournable à Marseille animé par une programmation exceptionnelle, pour danser et siroter un verre, face au soleil couchant.



- **THE WHITE RABBIT** est le plus rock'n'roll des bars à cocktails. Déco travaillée, ambiance bikers, fauteuils en cuir et tables basses séduisent toutes les générations.

L'art de vivre

Se faire plaisir



● **LES DOCKS VILLAGE** propose 15 000 m² de surfaces commerciales aménagées sur l'ancien site industriel des Docks de La Joliette. Modèle de réhabilitation maintes fois primé, investi par les artistes, c'est aussi la place des créateurs et des pop-up stores.



Toutes vos envies à portée de main

● **LES VOÛTES DE LA MAJOR** est un point de passage prisé des marseillais, construit en 1852 à flanc de Cathédrale, et l'hôte de commerces de bouche, de boutiques haut de gamme (Habitat, Patagonia, Fragonard) et de rendez-vous huppés (Voûte Virgo, Wooden Gallery).



● **LES TERRASSES DU PORT** est un pôle commercial innovant regroupant 171 boutiques de grandes marques telles que Adidas, Apple, Nespresso, Printemps. Une terrasse de 2 600 m² y offre un point de vue unique sur le port de La Joliette.

Les adresses à ne pas manquer



BISTRONOMIE

- A - UN PETIT CABANON
- B - LA TABLE DE L'OLIVIER
- C - LES HALLES DE LA MAJOR
- D - LE REGARDS CAFÉ

FOODING

- E - JOUR
- F - KING MARCEL
- G - SPOK
- H - DUBBLE
- I - LE MARCHÉ DES DOCKS

SHOPPING

- J - LES TERRASSES DU PORT
- K - LES DOCKS DE LA JOLIETTE
- C - LES HALLES DE LA MAJOR

BAR / VIE NOCTURNE

- L - THE WHITE RABBIT
- M - LA VOUTE VIRGO
- N - LE R2

CULTURE ET PATRIMOINE

- O - LE SILO
- P - LE PATHÉ EUROPACORP JOLIETTE
- Q - LE J1
- R - LE MUCEM
- S - LA FRAC

T - LA VILLA MÉDITERRANÉE

- U - LE MUSÉE REGARDS DE PROVENCE
- V - LE THÉÂTRE JOLIETTE MINOTERIE
- W - LA VIEILLE CHARITÉ
- X - LE PANIER

UNE PASSION POUR
L'IMMOBILIER, L'ARCHITECTURE
ET L'URBANISME.



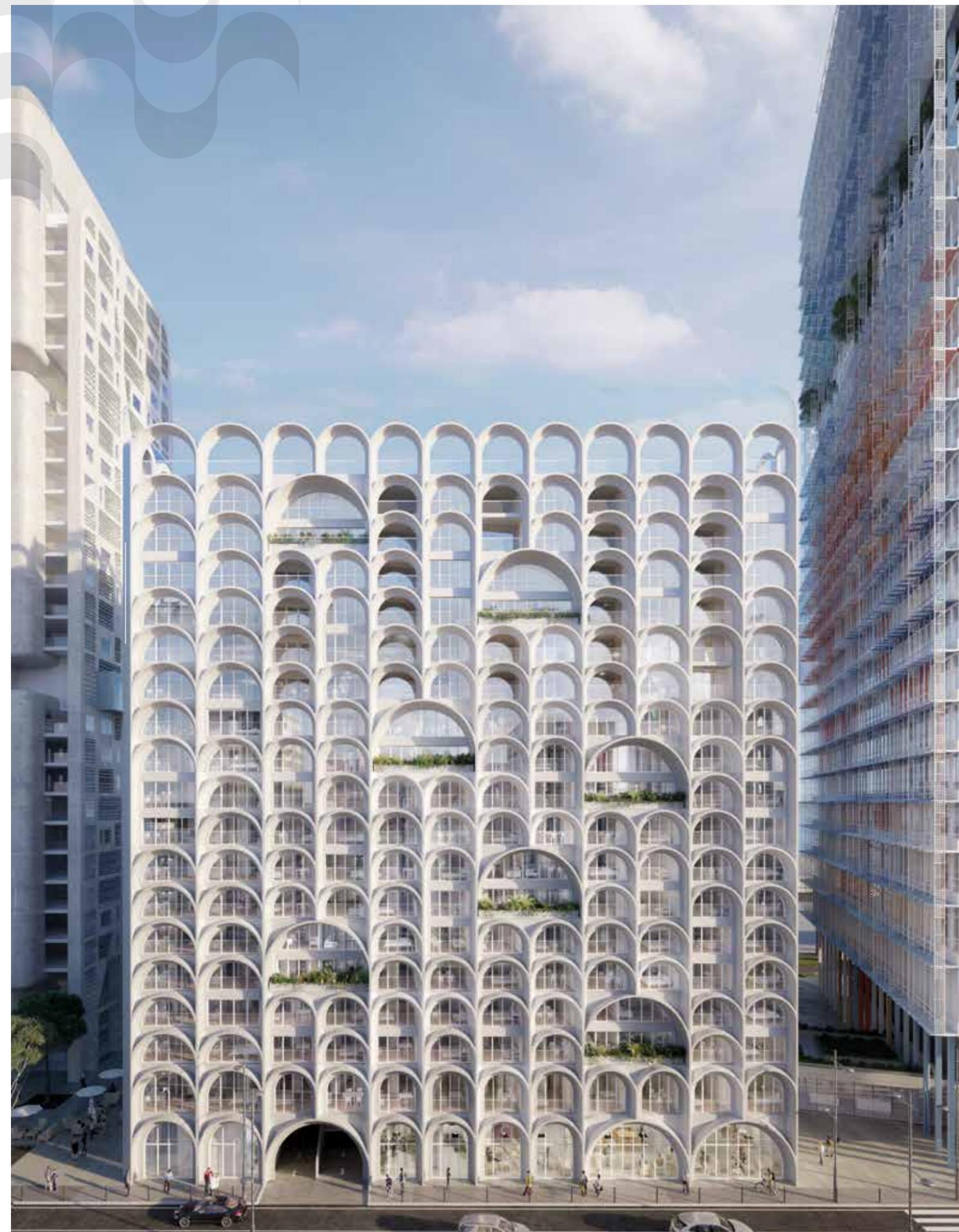
CRÉÉ EN 1964, CONSTRUCTA EST UN GROUPE INDÉPENDANT ACTIF SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DEPUIS PLUS DE 55 ANS. SON SAVOIR-FAIRE S'ILLUSTRE DANS TROIS DOMAINES :

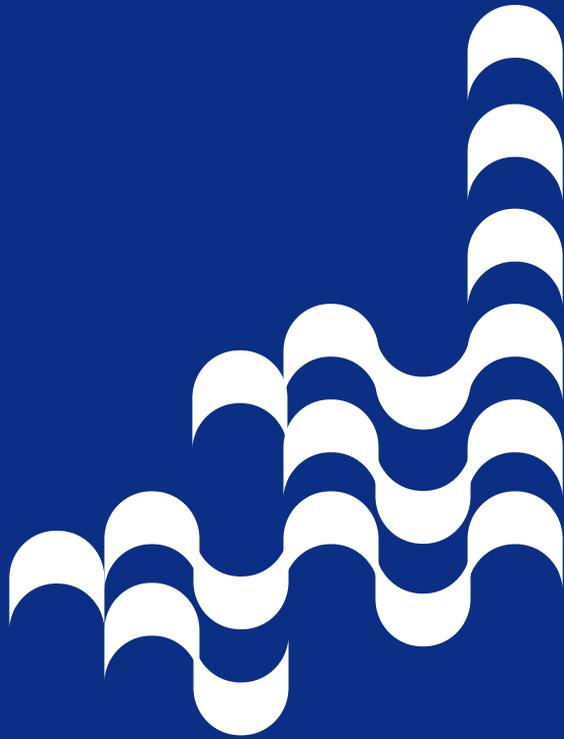
- **La promotion immobilière** : Constructa accompagne les collectivités dans le cadre de grandes opérations de renouvellement urbain et la création de logements, bureaux et hôtels.
- **La commercialisation** : spécialiste de la vente de logements neufs au grand public, Constructa réalise également des transactions immobilières de placement pour les investisseurs institutionnels.
- **La gestion de portefeuilles et patrimoines immobiliers** : Constructa intervient principalement dans le secteur tertiaire, pour des institutionnels ou des privés fortunés.

Porté par Marc Pietri et sa famille, le groupe Constructa a vécu d'extraordinaires aventures aux Etats-Unis tel l'incontournable et multi-primé CocoWalk de Miami, avant de revenir en France pour y développer des projets d'envergure.

Chez Constructa, nous croyons à la ville qui se réinvente, nous aimons l'architecture et portons des projets à forte mixité programmatique car l'Homme doit être au cœur de nos réflexions. Nous devons répondre et anticiper les usages et devons, toujours, apporter de la vie. Il y a celles et ceux qui viendront vivre dans nos logements, bien évidemment, mais il y a les commerçants, nos premiers partenaires pour faire vivre ces immeubles que nous construisons.

Constructa, en chiffres, ce sont plus de 200 collaborateurs, 300 millions d'euros de chiffre d'affaires, 11 milliards d'actifs sous gestion. Mais c'est surtout une passion pour l'immobilier, pour l'architecture et pour l'urbanisme.





CONSTRUCTA

1964