



Programme labellisé en France
1^{er}

Smart
Avenir
énergies

osmoz
Saint-Loup

Premier programme français à adopter le concept Smart Avenir énergies de CRDF.
Osmoz s'inscrit dans la longue tradition d'opérations innovantes de Sifer.

SIFER
PROMOTION

DOSSIER DE PRESSE

SIFER
PROMOTION



SIFER RÉINVENTE

LE 10^e ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE

Depuis près d'un quart de siècle, le promoteur immobilier Sifer, autonome et indépendant, s'attelle à bâtir des logements d'exception, en France et dans la région Provence Alpes Côte-d'Azur. D'exception, car Sifer s'emploie, pour chacune de ses opérations, à apporter une griffe architecturale unique. D'exception encore, par le soin apporté à l'innovation et au développement durable. D'exception enfin, car ces résidences accompagnent le développement de la ville, plutôt que de s'y imposer.

Le nouveau programme marseillais de Sifer, Osmoz, s'inscrit en tous points dans cette démarche. Pour sa conception, le promoteur s'est adjoint les compétences du prestigieux cabinet d'architecture Tangram (Vieux Port de Marseille, Hôtel Dieu, Château La Coste...). En outre, Sifer crée un partenariat avec GRDF, permettant à Osmoz de devenir le premier programme immobilier labellisé Smart Avenir énergies. Il contribue ainsi à l'ambitieux développement urbanistique du quartier de Saint-Loup, dans le 10^e arrondissement de Marseille.



6 QUESTIONS À ÉRIC LASERY, PRÉSIDENT DE SIFER

Quelles sont les valeurs du groupe ?

Innovation, pérennité, qualité et diversité architecturales.

Être autonome et indépendant,

qu'est-ce que cela implique pour un promoteur ?

Cela permet une grande liberté d'action et beaucoup de réactivité. Mais cela impose aussi d'innover sans cesse, pour se différencier.

Comment qualifieriez-vous les bientôt 25 années d'existence du groupe ?

Le groupe a su, au fil des années, s'adapter au marché et acquérir un savoir-faire dans des opérations complexes, régulièrement récompensées par plusieurs distinctions. Par la qualité de ses opérations (meilleurs emplacements, architectes de renom, choix de matériaux nobles et durables) Sifer est devenu un acteur régional reconnu par ses partenaires et par les collectivités.

De quelle réalisation de Sifer êtes-vous le plus fier ?

Toutes les réalisations du groupe sont pour moi fondamentales, car elles ont permis, l'une après l'autre, de bâtir une solide réputation. Mais la réalisation qui a marqué le paysage marseillais est sans doute le Greenwich, à Sainte-Anne dans le 8^e arrondissement.

Comment s'inscrit Osmoz dans l'histoire de Sifer ?

C'est un nouveau pas important qui est franchi, compte tenu du volume de l'opération (25 000 m²), de la mixité des produits et de l'innovation. Osmoz est en effet la première opération en France labellisée Smart Avenir Énergie. En acceptant le surcoût d'investissement nécessaire, sans le répercuter sur le prix du logement, nous contribuons à des économies d'énergie pour nos acquéreurs, et donc, à la transition énergétique.

Que cela représente-t-il à vos yeux ?

Une grande fierté, de contribuer modestement aux économies d'énergie et au développement durable, mais aussi l'ambition d'être à la hauteur des exigences des collectivités. À cet égard, nous pensons que le défi est en passe d'être relevé.

Propos recueillis par Jessica Engel de Éric Lasery - Président

SOMMAIRE

Osmoz, premier programme français labellisé Smart Avenir énergies	3 / 4
Osmoz, plus qu'une opération immobilière, une requalification urbanistique d'ampleur	5 / 6
Sifer, l'exigence du beau ; la qualité architecturale pour fil conducteur	7 / 8
Des moteurs Baudouin à la résidence du futur	9
Fiche informations utiles	10
Contact presse et informations utiles	11

SIFER : PIONNIER DU MIX ÉNERGÉTIQUE

Premier programme français à adopter le concept Smart Avenir énergies de GRDF, Osmoz s'inscrit dans la longue tradition d'opérations innovantes de Sifer.

Osmoz est le premier programme immobilier de France à se doter du mix énergétique de Smart Avenir énergies (GRDF). Lorsqu'il s'agit d'appliquer des solutions innovantes et durables à ses opérations, Sifer est à l'avant-garde. Déjà, en 2014, le promoteur décrochait la Pyramide d'Argent de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Provence, dans la catégorie développement durable, pour son programme Domaine Saint-Julien, dans le 12^e arrondissement de Marseille. D'autres opérations innovantes sont déjà en cours de montage.

Un mix-énergétique économique, évolutif et durable

Pour expliquer le concept de Smart Avenir énergies, Damien Rosinha, responsable Grands Projets et Chef du Marché Aménagement Méditerranée GRDF, revient aux fondamentaux. Il rappelle que deux écoles s'affrontent sur le terrain de la transition énergétique. La première prône technologie et investissements, tandis que la seconde plaide pour la sobriété énergétique : **« Optimiser nos ressources plus que les machines, éduquer les populations aux comportements citoyens ».**

Avec Smart Avenir énergies, GRDF propose de concilier les deux visions, en optant pour un mix-énergétique, gaz ou biogaz domestiques, et électricité. L'électricité est consacrée aux usages captifs (éclairage, électroménager, multimédia...) tandis que le gaz et le biogaz sont employés pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Grâce au seul écart de coût entre gaz et électricité, Smart Avenir énergies prévoit une économie de 25 % sur la facture énergétique des habitants d'Osmoz ! Le contrôle de la consommation sera d'autant plus simple que les chaudières contemporaines peuvent toutes être contrôlées à distance depuis un smartphone ou une tablette.

En outre, en s'installant à Osmoz, chaque habitant devient membre du réseau EcoWatt. Ce réseau éco-citoyen incite à adopter les éco-gestes grâce à l'envoi de messages de sensibilisation lors des pics de consommation énergétiques. De consommateur, l'habitant d'Osmoz devient consomm'acteur, de ses propres économies et de la transition énergétique.

Genèse d'une opération innovante

« Cet engagement s'inscrit dans la politique globale de l'entreprise en faveur du développement durable »

explique Cyril Simon, directeur général de Sifer Promotion. L'entreprise a donc naturellement été sensible au discours de Damien Rosinha, lorsque celui-ci a présenté le concept de Smart Avenir énergies.

« Commercialement parlant, adhérer à ce projet représente un avantage concurrentiel, puisqu'il s'agit de se démarquer des autres programmes en proposant aux acquéreurs une solution nouvelle, permettant une diminution de la facture énergétique, explique Cyril Simon. GRDF avait la volonté d'être très présent dans le cadre des travaux d'aménagement réalisés sur le Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) de Saint-Loup. Il nous a proposé de retenir notre opération, qui s'inscrit parfaitement dans leur démarche. Sifer a accepté d'adhérer au concept, de même qu'il a consenti au surcoût financier pour la mise en place des installations Smart avenir, en raison du bénéfice procuré sur les économies d'énergie pour les acquéreurs ».

En osmose avec son environnement...

Qualité environnementale et maîtrise des coûts d'usage sont au cœur des préoccupations des concepteurs d'Osmoz. Parmi les actions menées en ce sens, avant même que les grues ne prennent place sur le chantier, la qualité des sols. **« L'opération est implantée sur une ancienne friche industrielle. Nous avons donc apporté une attention particulière à la dépollution des terres ».** Sur un sol aujourd'hui parfaitement sain, pousseront bientôt des brassées d'essences végétales, dans un îlot paysager autour duquel la résidence prendra place. Aux abords, cheminements piétons et accès aménagés, favoriseront les modes de déplacement doux.

Quant aux logements, tous répondront aux normes RT2012. Grâce aux installations de Smart Avenir énergies, chaque appartement sera doté d'une chaudière à gaz à condensation, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. La production de chaleur par air pulsé mariera confort d'usage et gain d'espace, grâce à l'absence de convecteurs.



Propos recueillis par Jessica Engel de Cyril Simon - Directeur Général

« La démarche de la transition énergétique est parfaitement résumée par l'économiste américain Jeremy Rifkin : l'essor économique entraîne une densification de la population. Comment donner à tous l'accès à l'eau, au chauffage, alors que les ressources de notre planète sont limitées ? Rifkin pense qu'apporter une réponse à cette question pourra créer une économie propre, et que cette économie apportera la solution à nos problèmes ». Damien Rosinha, Responsable Grands Projets et Chef du Marché Aménagement Méditerranée GRDF.

UN MIX ÉNERGÉTIQUE GAZ ET ÉLECTRICITÉ, QUI PERMET 25% D'ÉCONOMIE SUR LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE DES HABITANTS D'OSMOZ



LE SAVIEZ-VOUS ?

GRDF produit du biogaz à partir de matières organiques et le réinjecte dans ses réseaux. l'Ademe prévoit qu'en 2030, 10 à 15 % du gaz français proviendra de la méthanisation, soit l'énergie nécessaire pour chauffer 2 500 000 foyers (Source GRDF).

UNE IMPLANTATION DANS UN QUARTIER D'AVENIR

Saint-Loup, un vieux quartier en mutation

À cinq kilomètres du Vieux-Port, Saint-Loup est longtemps resté un quartier ouvrier tranquille, dont certains se souviennent grâce à Marcel Pagnol, qui y vécut enfant. **« Saint-Loup a su conserver son âme et son charme villageois, avec ses commerces, son église, sa petite place... où il fait bon vivre. »**, décrit Lionel Royer-Perreaut Maire des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements. Pourtant, à l'entrée de ce petit village, les anciens sites industriels se muent peu à peu en logements, bureaux, résidence pour personnes âgées, commerces... La voirie évolue: de nouvelles routes, une passerelle qui enjambe l'Huveaune... En décembre 2016, le conseil de la métropole a voté l'extension du métro jusqu'à Saint-Loup. Bientôt des arbres, et c'est une complète métamorphose qui s'amorce !

Devenu une extension naturelle du centre-ville

Au fil de son expansion urbaine, Marseille a englobé le village de Saint-Loup, qui de fait se retrouve dans une position plutôt centrale, exploitable grâce à ses connexions routières : à l'A50 et à la L2, ainsi que, prochainement, au boulevard urbain sud (BUS), dont les travaux commenceront lors du deuxième semestre 2017. **« Quand, en 2008, l'enseigne Castorama envisage de construire un grand magasin sur la friche industrielle de Saint-Loup, l'atelier Amadeo (devenu entre temps Tangram) réfléchit à cette opportunité de disposer d'un site en ville, raconte Emmanuel Dujardin. Plutôt que de déposer une "boîte à chaussures" au milieu d'un parking, paysage périphérique par excellence depuis les années 80, pourquoi ne pas y construire de la ville... Saint-Loup, c'est l'extension naturelle du centre-ville. »**

15 hectares de friche industrielle à réhabiliter

Les mairies centrale et locale y voient une opportunité aussi. De Pont-de-Vivax à l'échangeur Florian qui n'existait pas encore, un PAE (projet d'aménagement d'ensemble) est décidé pour réhabiliter les 15 hectares de friche industrielle de Saint-Loup. 20 000 m² de commerces, 1 200 logements et 2 000 m² de bureaux vont sortir de terre : **« Cette reconversion à l'entrée du noyau villageois va métamorphoser tout le quartier, en le tirant vers le haut. »**, expose Cyril Simon. **« Le Castorama a donc été imaginé dans cet esprit : son toit est végétalisé pour que les logements qui donneront sur le magasin aient une vue plus agréable. »**, poursuit Emmanuel Dujardin.



SIFER accompagne les changements de Saint-Loup

C'est dans ce contexte que le projet Osmoz a vu le jour. **« Ce beau programme n'est pas conçu comme un simple lieu de résidence, mais comme un véritable lieu de vie, avec l'implantation de commerces en pied d'immeuble et une petite place, au centre des deux îlots, qui accueillera des brasseries et des restaurants. Osmoz a pour vocation de revitaliser tout le secteur. »**, explique Cyril Simon. Un point de vue partagé par Lionel Royer-Perreaut : **« Osmoz redonne du sens au territoire et répond aux besoins en logements. Il contribue ainsi à la requalification du tissu urbain et doit son succès au parti-pris architectural réussi qui le singularise, ainsi qu'à son implantation. »**



Un quartier d'avenir

L'ensemble des projets en cours redessine Saint-Loup, l'intégrant peu à peu au centre-ville. **« Cette vision est encore un peu d'avant-garde mais cela va se résorber peu à peu, admet Emmanuel Dujardin. Si l'échangeur Florian était requalifié en boulevard, Saint-Loup deviendrait l'entrée du centre-ville. »** Lionel Royer-Perreaut voit encore plus loin : **« La voie souterraine pour le BUS libèrera de l'espace en surface pour réaménager très qualitativement la place de l'Octroi. Au-delà, c'est toute la vallée de l'Huveaune qui se transforme. À moyen terme, il sera possible d'aller de Saint-Loup jusqu'à la mer en se promenant le long de l'Huveaune. C'est un quartier d'avenir ! »**

En 2013 : le quartier de Saint-Loup comptait 16 043 des 55 315 habitants du 10^e arrondissement. Le revenu moyen dans le 10^e arrondissement s'élevait à 18 308 € contre 17 828 € à Marseille.

Propos recueillis par Jessica Engel de Lionel Royer-Perreaut
Maire des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements
(sources : recensement de la population 2013, INSEE et FiLoFoSi2013, DGFiP)

SIFER, LA PROMOTION DU BEAU

La reconnaissance de Sifer passe par l'esthétique, grâce à des collaborations avec des architectes virtuoses.

« Cette exigence esthétique, c'est la marque de fabrique de Sifer, son ADN », affirme Cyril Simon, Directeur Général. Pyramide d'argent dans la catégorie "esthétique immobilière" en 2011, la résidence Greenwich, imaginée par Michel Kagan, en atteste. Créé par le cabinet d'architecture Tangram, le programme Osmoz a lui aussi remporté sa pyramide d'argent, le prix du grand public.

« Nous sommes heureux de collaborer avec Tangram, un cabinet qui a une solide expérience des opérations dans lesquelles la qualité architecturale et environnementale est omniprésente. », explique Cyril Simon. En effet, Tangram aligne les réalisations prestigieuses : de la métamorphose du vieil Hôtel Dieu de Marseille en hôtel Intercontinental de luxe, qui lui a valu un Mipim, à la piétonnisation du Vieux Port aux côtés de Norman Foster et Michel Desvignes. « En collaborant avec des architectes de renom et en choisissant des matériaux, nobles et durables, Sifer s'est imposé comme un acteur régional, reconnu par ses partenaires et les collectivités », conclut Cyril Simon, Directeur Général.

OSMOZ 23 065 M²
SURFACE DE PLANCHER

Le Greenwich, cité-jardin verticale de Michel Kagan

« Le Greenwich a marqué le paysage marseillais. Le défi consistait à déterminer le type d'architecture à élever face à la Cité Radieuse du Corbusier. Nous avons alors retenu Michel Kagan, architecte conseil de l'État et président du corps des architectes conseils, qui avait une sensibilité particulière au travail du Corbusier. Son architecture moderne a parfaitement répondu au bâtiment emblématique du Corbusier. C'est une chance et une fierté d'avoir réalisé à proximité de la Cité Radieuse cet immeuble, aujourd'hui reconnu de tous et visité par de nombreuses écoles d'architecture. »

Eric Lasery Président



Osmoz : sobriété contemporaine

L'architecture savante d'Osmoz propulse Saint-Loup dans la modernité.

D'allure sobre, le programme déploie un rez-de-chaussée entièrement vitré, affecté à des commerces, offrant ainsi une vue dégagée. « L'idée directrice a été de minimiser l'impact de la résidence, et ses 27 mètres de hauteur, dans un environnement beaucoup plus bas, en détachant les étages de leur socle. Les façades sont ainsi fractionnées par des bandeaux horizontaux, tous les deux niveaux, comme s'il s'agissait de petits bâtiments empilés. Par le jeu des couleurs, des pleins et des vides des balcons, de nouveaux rectangles s'inscrivent dans les rectangles de la façade, la structurant verticalement et la divisant encore en plus petites unités. », explique Emmanuel Dujardin, architecte chez Tangram et membre de l'équipe de conception du projet. « La belle architecture contemporaine d'Osmoz contraste avec les immeubles existants, tout en s'intégrant à l'environnement et

en respectant le tissu urbain. », poursuit Cyril Simon Directeur Général.

Une résidence graphique et séduisante.

À terme, deux îlots s'élèveront de part et d'autre d'une voie traversant la résidence et son jardin sur dalle, conçu à base de massifs de graminées, d'arbustes, de petits bambous et de bandes minérales, débouchant sur une petite place piétonne. « Inspiré par le travail du paysagiste Roberto Burle Marx, le jardin sera aménagé comme un tableau contemporain à contempler depuis les étages. », décrit Emmanuel Dujardin. Et indiscutablement, le projet Osmoz séduit, comme l'a prouvé sa pyramide d'argent !



DES MOTEURS BAUDOIN À LA RÉSIDENCE DU FUTUR

La friche industrielle de Saint-Loup raconte l'histoire d'une ville. Ouverte sur le monde grâce au commerce maritime, industrielle et industrielle, Marseille est entrée avec panache dans le XXe siècle qui, bien avant son terme, fracassera ses rêves de grandeur et un modèle économique, devenu obsolète. Des pans entiers du territoire urbain sont laissés à l'abandon. À l'orée du XXIe siècle, la ville deux fois millénaire entreprend la reconquête de ces friches et cherche à s'inventer un nouveau destin.



Les moteurs Baudouin, une histoire marseillaise

Au commencement des moteurs Baudouin étaient les cloches. Implantée dans le quartier de Saint-Pierre depuis le XVe siècle, la fonderie a fourni les cloches de nombreuses églises, dont certaines sonnent encore à Marseille. Au début du XXe siècle, un héritier de la fonderie se passionne pour la mécanique. Dans le même temps, un de ses cousins installe un chantier naval au Pharo. En 1904, un canot, Baudouin, équipé d'un moteur, Baudouin, traverse la Méditerranée entre Toulon et Alger. Et en 1918, la Société de Moteurs Baudouin (SBM) s'établit dans la propriété familiale de Rabatau.

L'aventure industrielle et commerciale démarre avec des clients, dont les noms rappellent l'âge d'or du port de Marseille, ouvert sur le monde entier : la Cie Générale Transatlantique, la Cie des Messageries Maritimes, les Douanes Tunisiennes...

Il faut attendre 1958 pour que la SMB déménage à Saint-Loup, occupant alors 55 000 m² pour deux petites décennies encore prospères. La crise s'annonce et dès 1975, les moteurs Baudouin change de mains. De rachat en rachat, l'entreprise quitte, en 2008, le site de Saint-Loup, devenu surdimensionné, pour poursuivre l'aventure à Cassis.

Saint-Loup, l'extension naturelle du centre-ville

Avec Sifer, un nouveau chapitre s'écrit. Saint-Loup entre dans la modernité, incarnée par Osmoz. Le programme se singularise par un parti-pris architectural très contemporain et particulièrement réussi, allié à des innovations technologiques en faveur de la transition énergétique. C'est la résidence du futur qui s'esquisse. Les commerces en pied d'immeuble ainsi que la petite place bordée de restaurants apporteront de la vie dans ce secteur.

L'ensemble est prévu pour s'intégrer parfaitement dans un quartier en mutation, destiné à devenir l'entrée du centre-ville de Marseille. Ces 15 hectares de friche en réhabilitation à l'entrée de Saint-Loup accueilleront commerces, bureaux et logements. L'industrie laisse la place au résidentiel. Ce périmètre fait l'objet d'un PAE, qui s'inscrit lui-même dans un plan de redynamisation de la vallée de l'Huveaune, vaste projet métropolitain comparable à Euroméditerranée dans son ampleur et ses objectifs de développement. C'est Marseille dans sa globalité qui se transforme, la ville se réinvente. Dans cette immense reconfiguration spatiale, Saint-Loup se retrouve en position centrale !

FICHE TECHNIQUE

Osmoz,
165 bd de Pont-de-Vivoux, Marseille 10^e

ARCHITECTE : TANGRAM ARCHITECTE

352 logements du T2 au T5
4 000 m² de surfaces commerciales
439 parkings en sous-sol

Montant des travaux : 26 ME

Livraison 2018

PRIX

- T2 à partir de 145 000 € stationnement en sous-sol inclus ;
- T3 à partir de 173 000 € stationnement en sous-sol inclus.

PRESTATIONS

Confort :

- système Yzentis pour l'eau chaude et le chauffage (RT2012) ;
- des brise-soleil intégrés dans la conception des balcons sur les façades sud-est et sud-ouest ;
- chauffage par air pulsé (pas de radiateurs dans les appartements) ;
- volets roulants motorisés, à commande électrique dans le séjour ;
- isolation phonique.

Sécurité :

- porte palière avec serrure A2P* 3 points ;
- contrôle d'accès par vidéophone et digicode.

Stationnement :

en sous-sol, parking et box fermés.



CONTACT PRESSE ET INFORMATIONS UTILES

CYRIL SIMON
Directeur Général

cyril.simon@sifer.fr

04 91 16 70 20

www.sifer.fr

