



# LE CASTEL

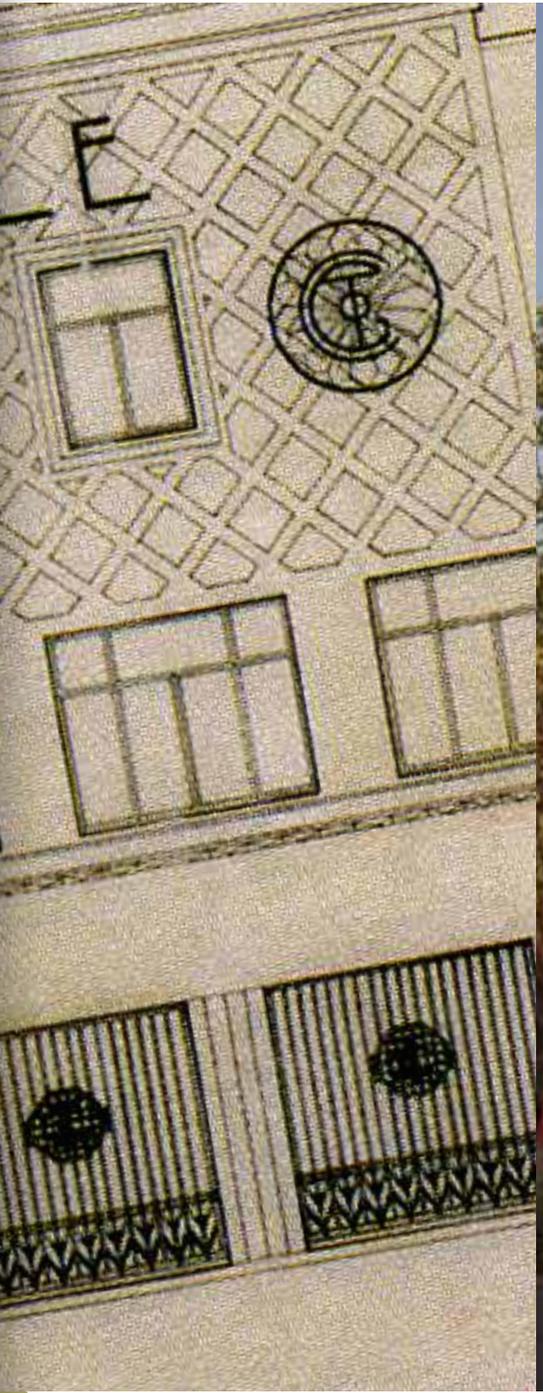
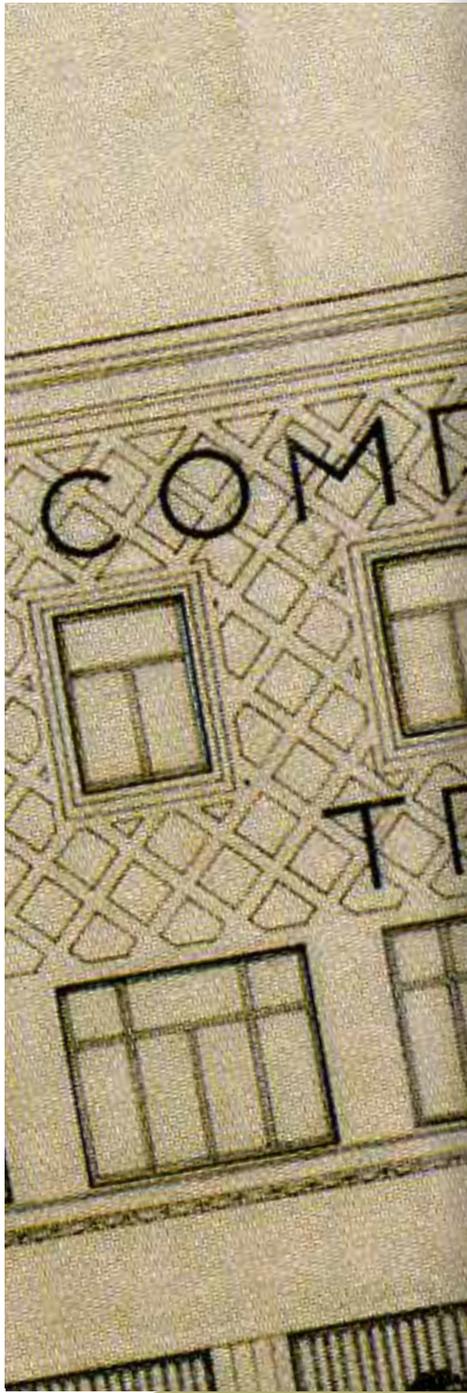


U N P O I N T D E V U E Q U E L E S A U T R E S N ' O N T P A S



Création : **POP MACHINE** / Photos : THINKSTOCK / C.MOIRENG © / GOLEM IMAGES © / FRENCH LINE© / ARCHIVES MUNICIPALES ET DÉPARTEMENTALES / Illustration non contractuelle, libre interprétation de l'artiste / Programme conçu pour répondre aux exigences des certificateurs en vue de l'obtention du label BBC ; demande de labellisation en cours / Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite "informatique et libertés", vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier : 11, place de l'Europe - 78141 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.





LE CASTEL:  
LE PASSÉ  
DE MARSEILLE  
CONJUGUÉ  
AU FUTUR







# LE LIEN PRESTIGIEUX QUI MANQUAIT ENTRE MUCEM ET JOLIETTE

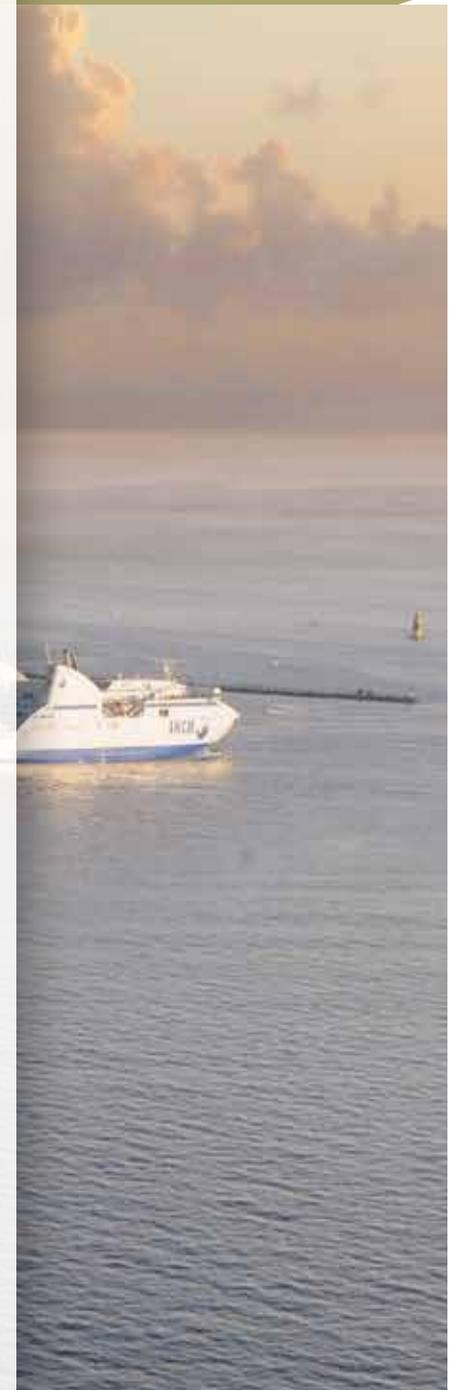
MARSEILLE CHANGE.

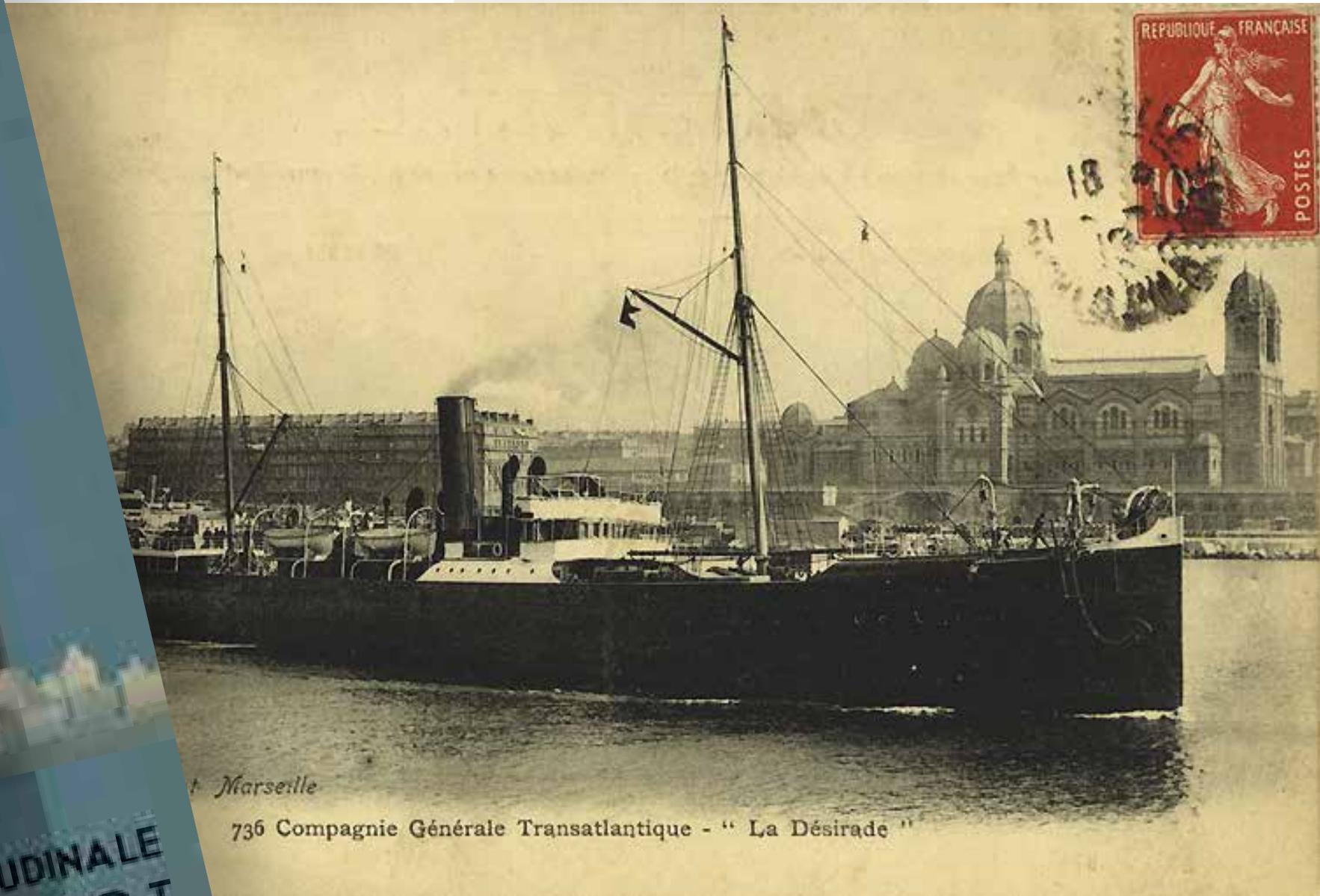
AU BORD D'UNE MÉDITERRANÉE QUE LA CITÉ RÉINVESTIT PEU À PEU, À LA CHARNIÈRE DU VIEUX-PORT ET DE LA JOLIETTE, ENTRE FAÇADE MARITIME ET CŒUR HISTORIQUE, UN NOUVEAU QUARTIER EST NÉ, SYMBOLE D'UN MARSEILLE MODERNE ET CONQUÉRANT.

VÉRITABLE PROUE DE LA VILLE, AVEC LE TOUT NOUVEAU MUCEM COMME ÉTENDARD, CE NOUVEAU CENTRE PARFAITEMENT CONNECTÉ À L'ENSEMBLE DE LA CITÉ S'IMPOSE PEU À PEU COMME UN AUTHENTIQUE LIEU DE VIE, MÉLANT ACTIVITÉS TERTIAIRES, COMMERCIALES, CULTURELLES ET VRAIE DYNAMIQUE DE QUARTIER.

SUR CE SITE AUSSI STRATÉGIQUE QU'EMBLÉMATIQUE, MANQUAIT ENCORE UNE RÉALISATION ARCHITECTURALE D'ENVERGURE, PERMETTANT DE RELIER LE CENTRE ET LE SUD TOUT EN ASSURANT UNE TRANSITION HARMONIEUSE DANS LE PUISSANT BÂTI DU FRONT DE MER.

LE CASTEL EST LA RÉPONSE À CE BESOIN : UN PROJET AMBITIEUX, PRESTIGIEUX ET RICHE DE SENS, AU CŒUR DU NOUVEAU MARSEILLE.





Marseille

736 Compagnie Générale Transatlantique - " La Désirade "

*Le cargo Désirade (CGT 1871-1906) dans le bassin de la Joliette à Marseille / Auteur : Guende Phot (Marseille)*

# LE CASTEL: UN BELVÉDÈRE SUR L'HISTOIRE DE MARSEILLE

LE CASTEL POURRAIT N'ÊTRE QU'UN NOUVEAU JOYAU ARCHITECTURAL AU SEIN D'EUROMÉDITERRANÉE. IL EST BIEN PLUS QUE CELA.

ÉRIGÉ BOULEVARD DU LITTORAL, SUR LE SITE DE L'ANCIEN SIÈGE DE LA COMPAGNIE GÉNÉRALE TRANSATLANTIQUE, LE PROJET S'INSCRIT DANS UN BÂTIMENT EN PARTIE CLASSÉ, RÉALISÉ PAR L'ARCHITECTE MARSEILLAIS GASTON CASTEL DANS LA PREMIÈRE MOITIÉ DU XX<sup>ÈME</sup> SIÈCLE ET DONT IL CONSERVE L'ENVELOPPE ET L'EMPREINTE ART DÉCO.

À L'IMAGE DE SA TOUR DE L'HORLOGE, RYTHMANT LE DÉPART DES FERRIES, IL S'AFFIRME HAUTEMENT SYMBOLIQUE D'UNE VILLE FIÈRE DE SON PASSÉ ET TOTALEMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR.

PROFONDÉMENT MARSEILLAIS, TANT PAR SA NATURE QUE PAR SA GÉOGRAPHIE, BÉNÉFICIANT D'UNE POSITION UNIQUE, AUX PREMIÈRES LOGES SUR LA MÉDITERRANÉE, LE CASTEL RESSUSCITE UN ÂGE D'OR, CELUI DES GRANDES CROISIÈRES

TRANSATLANTIQUES, QUI FAISAIT - DÉJÀ - DE LA CITÉ UN CARREFOUR DES CULTURES ET DES ÉNERGIES.

EN FAISANT REVIVRE CE BÂTIMENT ET EN LUI CONFÉRANT - SOUS LA BAGUETTE DE L'ARCHITECTE ALAIN FERRAN - TOUTE LA MODERNITÉ D'UNE GRANDE RÉALISATION CONTEMPORAINE, EIFFAGE IMMOBILIER ET ANF IMMOBILIER, PROMOTEURS DU PROJET, POSENT LES JALONS D'UNE NOUVELLE HISTOIRE ET NOUS INVITENT À PRENDRE UN BILLET DE PREMIÈRE CLASSE POUR UN VOYAGE D'EXCEPTION.



Le paquebot Général Chanzy (CGT 1892-1910) à quai à Marseille. / Auteur : Anonyme



Équipage du paquebot Ville de Bône (CGT 1880-1931) sur le pont. / Auteur : Anonyme



Le pont-promenade du paquebot Charles-Roux (CGT 1908-1936). / Auteur : Ernest-Louis Lessieux (1874-1939)



*Le boulevard du Littoral et les Voutes de la Major*

# VIVRE ET TRAVAILLER AU CŒUR DU NOUVEAU MARSEILLE

FAIRE LE CHOIX DU CASTEL, C'EST PROFITER D'UN NOUVEAU CADRE DE VIE UNIQUE À MARSEILLE.

DERRIÈRE LA VITRINE PRESTIGIEUSE, EMBLÉMATIQUE DU NOUVEAU RAYONNEMENT INTERNATIONAL DE LA VILLE, ÉMERGE UN VÉRITABLE QUARTIER, DANS LEQUEL IL FAIT BON TRAVAILLER ET HABITER.

PROFITANT - DANS LA DYNAMIQUE DU MUCÉM - D'UN ENVIRONNEMENT CULTUREL ET ÉCONOMIQUE FORT, INVESTI PAR DES ENTREPRISES INNOVANTES ET PERFORMANTES, LE BOULEVARD DU LITTORAL S'EST RÉCEMMENT ENRICHİ DES NOUVEAUX COMMERCE HAUT DE GAMME DES VOUTES DE LA MAJOR ET DES TERRASSES DU PORT.

FORT DE CES NOUVEAUX ATOUTS ET REMARQUABLEMENT DESSERVI PAR LE MÉTRO ET LA NOUVELLE LIGNE DE TRAMWAY BLANCARDE-EUROMÉDİTERRANÉE GANTÈS, CE NOUVEAU CENTRE DE VIE RÉUSSİT À ALLIER LE CHARME DU MARSEILLE AUTHENTIQUE ET LA NOUVELLE ÉNERGIE DU MARSEILLE QUI BOUGE. FAIRE LE CHOIX DU CASTEL, C'EST AUSSI SE PROJETER DANS UN AVENIR PROCHE.

EN FRONT DE MER, LA RÉHABILITATION DE L'İLOT J1, VÉRITABLE AVANCÉE SUR LA MÉDİTERRANÉE, DEVRAIT BIEN TÔT OFFRİR AU QUARTIER UN NOUVEL ÉCRİN DE PRESTİGE POUR DES ACTIVİTÉS CULTURELLES OU DE LOISIRS.



*Place de la Joliette*



*La nouvelle ligne de tramway Blancarde-Euroméditerranée Gantès*



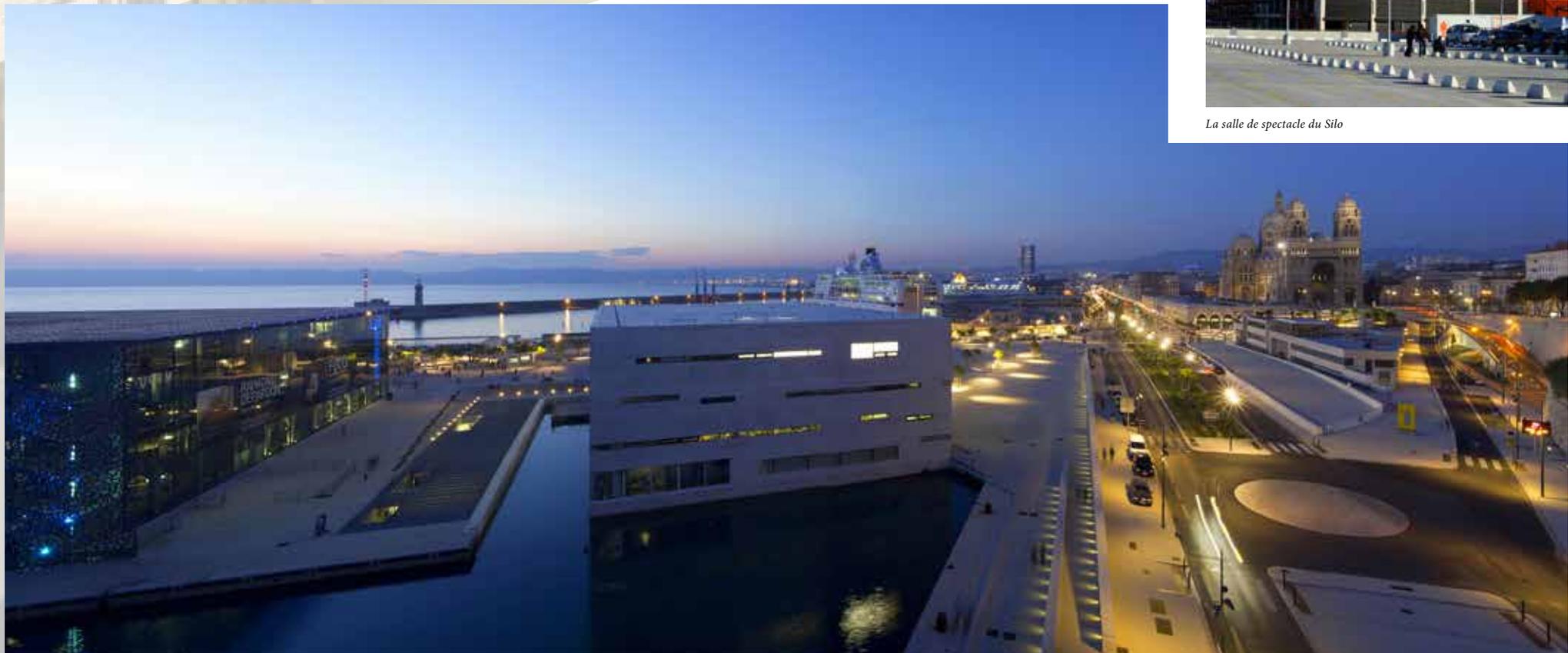
*Les Voûtes de la Major*



*Les Terrasses du Port*



*La salle de spectacle du Silo*



*Vue générale depuis le MuCEM*



Gaston Castel, architecte (1886-1971)

# QUAND LA MODERNITÉ SUBLIME LE PASSÉ



Compagnie Générale Transatlantique / Elévation de la façade du boulevard des Dames (Gaston Castel - 1949)

S'INSCRIVANT DANS UNE DÉMARCHE ARCHITECTURALE QUE N'aurait pas reniée Gaston Castel, le projet conçu par Alain Ferran s'est attaché à conserver l'enveloppe originelle que constituent les 4 façades du bâtiment, rénovées et magnifiées, suivant les méthodes et prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.

Sur le quai comme sur le boulevard des Dames, la forte personnalité des croisillons et des motifs en quinconces comme le rythme si particulier des baies vitrées ont été maintenus et mis en valeur pour conserver aux façades leur forte personnalité.

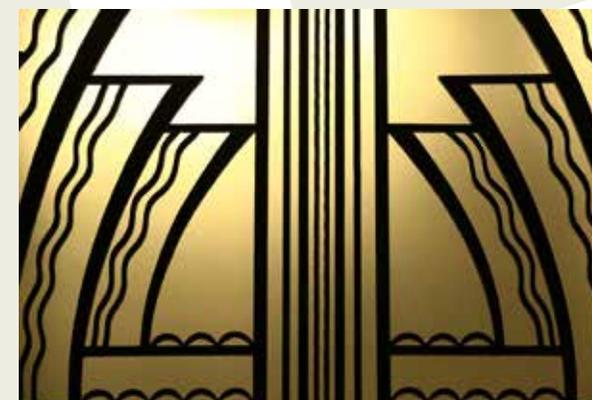
À l'intérieur aussi, on s'est attaché à préserver les éléments d'origine les plus précieux : escalier monumental, ascenseur, parquets marquetés, cheminées... sans oublier les magnifiques ferronneries d'art réalisées par l'artiste-décorateur Raymond Subes.

L'ensemble donne au Castel un caractère unique, alliant la modernité et la splendeur des années 30 à l'audace d'un grand bâtiment contemporain.

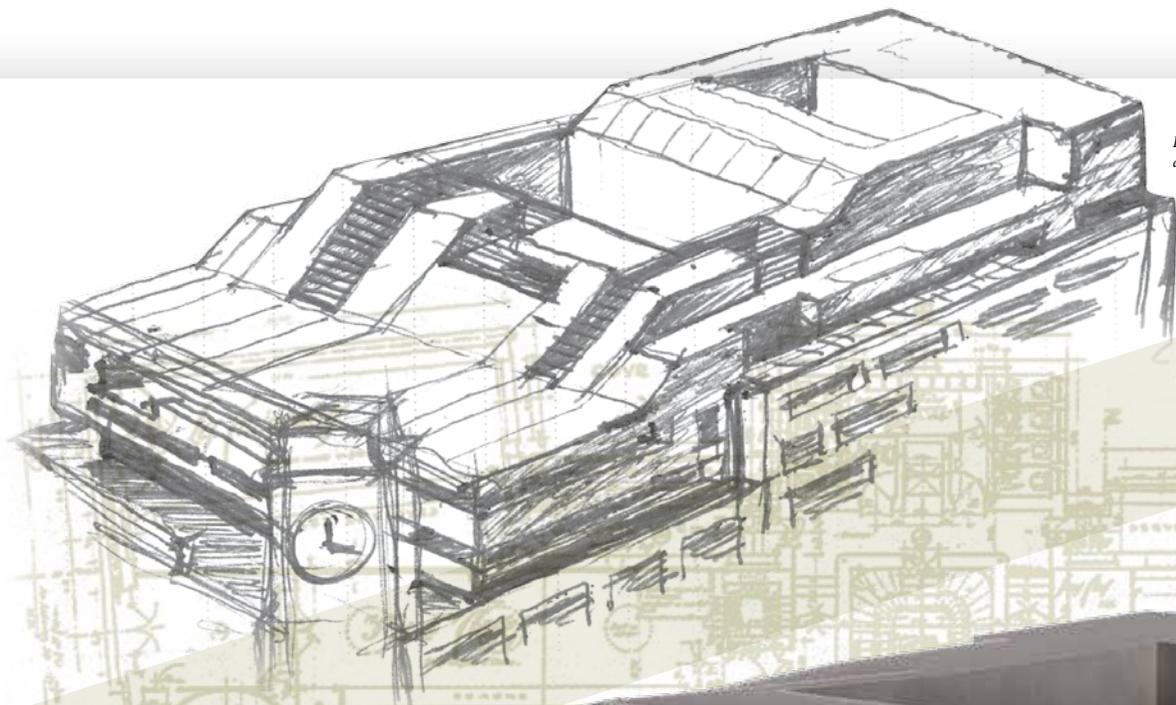
Car le projet ne se contente pas de sublimer l'existant. Dans cette « coque » Art Déco, vient se glisser un nouveau bâtiment, moderne, élégant, fonctionnel et parfaitement homogène avec l'architecture d'origine.

Totalement dans l'esprit de Gaston Castel, la reconstruction et la surélévation du bâtiment mettent à l'honneur le béton blanc, les matériaux lisses, bruts, assurant l'aspect sobre et lustré de l'ensemble. Avec des maçonneries imposantes qui lui confèrent un caractère rassurant et pérenne, le Castel se veut un hymne à la minéralité propre à la cité phocéenne.

L'ensemble est chapeauté par un audacieux toit de béton brut légèrement incliné pour offrir une harmonie de lignes entre le bâti neuf et la tour de l'horloge et ainsi créer une perspective harmonieuse et cohérente entre les différents bâtiments du boulevard du Littoral.



Détail des ferronneries de l'ascenseur d'origine (Raymond Subes)



*Esquisse du projet de surélévation  
du bâtiment (Alain Ferran)*



*Détail des ferronneries de la montée d'escalier (Raymond Subes)*



*La tour de l'horloge*



Vue sur la Major depuis les appartements de la rue Mazenod

# UN GRAND PROJET MIXTE

RÉALISATION ARCHITECTURALE À FORTE PERSONNALITÉ DANS UN QUARTIER EN PLEINE EXPANSION, LE CASTEL SE DEVAIT D'ABRITER UN ENSEMBLE D'ACTIVITÉS DIGNES DE L'AMBITION ET DU STANDING D'UN TEL ÉCRIN. LE BÂTIMENT RÉPOND AU MIEUX À CE BESOIN EN ACCUEILLANT UN GRAND PROJET MIXTE ET HAUT DE GAMME ALLIANT APPARTEMENTS, BUREAUX, COMMERCES ET RÉSIDENCE DE TOURISME ET D'AFFAIRES QUATRE ÉTOILES.

CÔTÉ LOGEMENTS, LE CASTEL DÉCLINE UN PANEL D'APPARTEMENTS LUXEUX, OFFRANT DES VUES EXCEPTIONNELLES SUR LA MÉDITERRANÉE OU SUR LA CATHÉDRALE DE LA MAJOR ET METTANT AU MAXIMUM À PROFIT L'EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL DE L'ENSEMBLE.

POINT FORT DU PROGRAMME, DES « SALONS MARITIMES », OUVERTS SUR LA MER, PERMETTENT DE PROLONGER LES PIÈCES DE VIE TOUT EN PROFITANT DE L'EXTÉRIEUR, AVEC LE SENTIMENT D'ÊTRE SUR LE PONT D'UN NAVIRE.

ADRESSE DE PRESTIGE, LE CASTEL S'AFFIRME AUSSI COMME UN PROJET GÉNÉRATEUR D'EMPLOIS ET D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.

DANS LA PARTIE NEUVE, 6 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX OFFRENT DES PLATEAUX DE TRAVAIL MODERNES ET AÉRÉS, FACE À LA MÉDITERRANÉE, ET BÉNÉFICIANT D'UNE DOUBLE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE (BREEAM, HQE).

D'AUTRES BUREAUX, SUR PRÈS DE 2 000 M<sup>2</sup>, ONT POUR CADRE LE CHARME « ANNÉES 30 » DE LA PARTIE CLASSÉE DU BÂTIMENT.

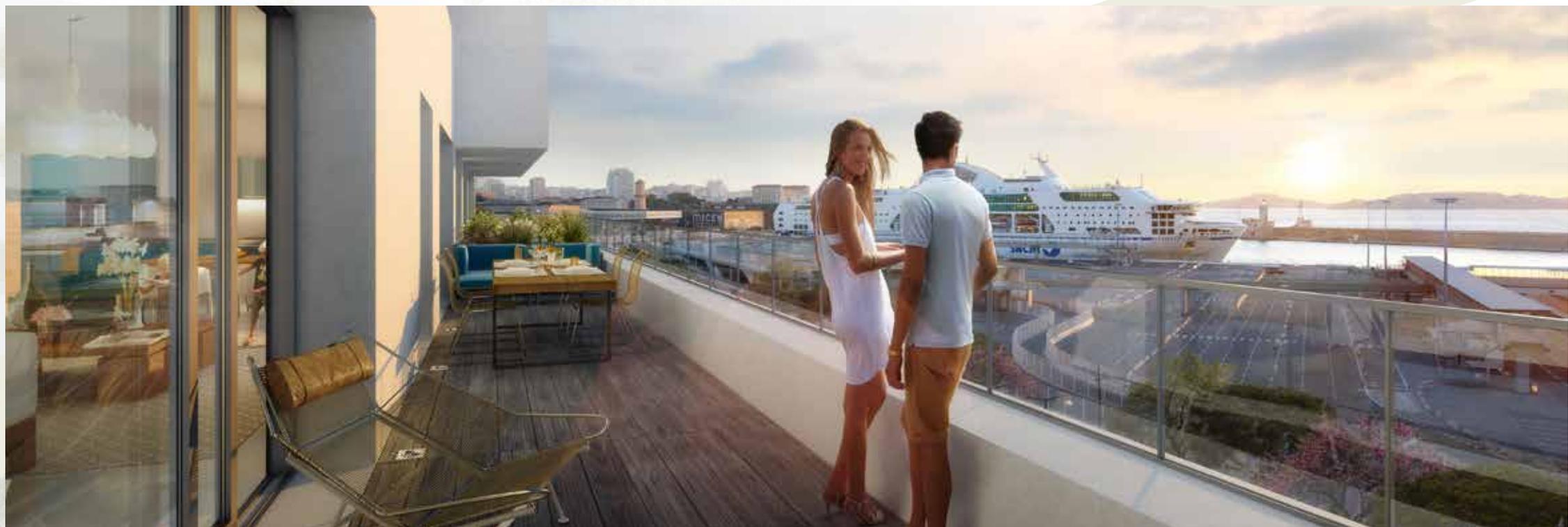
EN REZ-DE-CHAUSSÉE, LES ACTIVITÉS DE COMMERCES NE SONT PAS EN RESTE.

LES RÉAMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS ENTRE MAJOR ET JOLIETTE DEVRAIENT PERMETTRE À UNE VÉRITABLE ANIMATION COMMERCIALE DE VOIR LE JOUR, FAISANT LA PART BELLE À UNE RESTAURATION DE QUALITÉ ET AUX MOMENTS CONVIVIAUX EN TERRASSES.

LES 130 CHAMBRES D'UNE RÉSIDENCE DE TOURISME ET D'AFFAIRES QUATRE ÉTOILES AINSI QU'UN PARKING SUR TROIS NIVEAUX COMPLÈTENT L'ENSEMBLE SANS ÉQUIVALENT À MARSEILLE.



Les bureaux sur le boulevard du Littoral



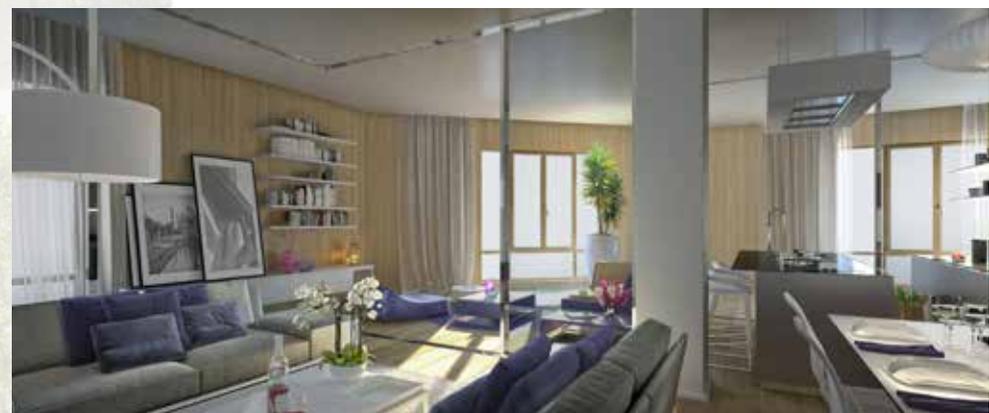
*Terrasse avec vue sur le Frioul et le MuCEM*



*Entrée principale du bâtiment côté mer*



*Patio avec piscine au dernier étage*



*Séjour face à la mer*

# ALAIN FERRAN : POUR UNE ARCHITECTURE MÉRIDIIONALE



EN OPPOSITION À CE QU'IL APPELLE « L'ARCHITECTURE EXTRAORDINAIRE » RÉSERVÉE À L'ÉLITE ET AUX MARCHÉS PUBLICS, IL DÉFEND UNE « ARCHITECTURE ORDINAIRE », FAITE DE VERTU, D'EXIGENCE ET DE JUSTESSE, MAIS QUI NE SE REFUSE PAS L'AUDACE QUAND CELLE-CI EST NÉCESSAIRE.

AU CŒUR DE CETTE DÉMARCHÉ, MARSEILLE RESTE LE CREUSET DE SON IMAGINAIRE ET LE TERRAIN SUR LEQUEL IL S'EFFORCE DEPUIS 20 ANS DE RÉPONDRE PAR SON TRAVAIL AUX BESOINS FONDAMENTAUX : ESPACES, CONFORT, LUMIÈRE, HARMONIE AVEC LA PRATIQUE SOCIALE DE CHACUN, RAPPORT AU PAYSAGE...

APRÈS AVOIR RÉALISÉ DE NOMBREUX PROJETS MARSEILLAIS EMBLÉMATIQUES OÙ S'AFFIRME SA PASSION POUR LA MINÉRALITÉ ET LA PÉRENNITÉ (LE PANORAMIC, LE PARNASSE, CENTRAL PARC, LE GRIGNAN), C'EST NATURELLEMENT AVEC PASSION QU'IL A RELEVÉ LE DÉFI DU CASTEL QUI S'INSCRIT SI BIEN DANS L'IDÉE QU'IL SE FAIT D'UNE ARCHITECTURE « MÉDITERRANÉENNE, CONTEMPORAINE, EN-DEHORS DES MODES ET DES ICÔNES DES REVUES ».

# EIFFAGE IMMOBILIER & ANF IMMOBILIER : DEUX PROMOTEURS POUR UN PROJET SINGULIER



FONCIÈRE D'INVESTISSEMENT SPÉCIALISÉE DANS LES CENTRES-VILLES ET LA REQUALIFICATION URBAINE, ANF IMMOBILIER A DÉMONTRÉ SON EXPERTISE ET AFFIRMÉ SON IDENTITÉ DE DÉVELOPPEUR INCONTOURNABLE AUPRÈS DES GRANDES MÉTROPOLES RÉGIONALES. À MARSEILLE, ON LUI DOIT DÉJÀ LA PRESTIGIEUSE RÉHABILITATION DU PATRIMOINE HAUSSMANNIEN DE LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE ET LA REDYNAMISATION DE SON POTENTIEL COMMERCIAL.

FILIALE D'EIFFAGE, TROISIÈME GROUPE DE BTP FRANÇAIS, EIFFAGE IMMOBILIER MÈNE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN DE GRANDE ENVERGURE, EN APPORTANT AUX COLLECTIVITÉS SON EXPERTISE DANS DE NOMBREUX DOMAINES : ÉTUDES HISTORIQUES ET

SOCIO-ÉCONOMIQUES, RÉFLEXION ARCHITECTURALE, CONCEPTION D'ÉCO-QUARTIERS INTÉGRANT LA GESTION DE L'ÉNERGIE ET DE L'EAU, LA FORME URBAINE ET LES CIRCULATIONS DOUCES, CAPACITÉ À MOBILISER DES ARCHITECTES RÉPUTÉS ET DES INVESTISSEURS...

EN S'ASSOCIANT DANS L'ACQUISITION DES 25 000 M<sup>2</sup> DU SIÈGE HISTORIQUE DE LA SNCM, ANF IMMOBILIER ET EIFFAGE IMMOBILIER ONT SOUHAITÉ METTRE EN COMMUN LEURS COMPÉTENCES ET LEUR COMPLÉMENTARITÉ POUR MENER À BIEN UN GRAND PROJET À HAUTE VALEUR SYMBOLIQUE.

AVEC LE CASTEL, C'EST UNE NOUVELLE PAGE DE L'HISTOIRE DE MARSEILLE QUI S'ÉCRIT... FIÈRE DE SON PASSÉ, MAIS RÉSOLUMENT Tournée VERS L'AVENIR.

