

Marseille, le 16 juin 2023

**Communiqué
de presse.**

M99. Entre ciel et mer.



M99 - vue depuis une terrasse d'un duplex @PietriArchitectes

Après la Tour CMA-CGM de Zaha Hadid, La Marseillaise de Jean Nouvel, Constructa Les Editeurs Urbains, déjà à la maîtrise d'ouvrage de La Marseillaise, présente M99 de Jean-Baptiste Pietri.

Haute de 99 mètres, M99 vient ainsi clôturer l'aménagement des Quais d'Arenc. Contrairement à ses voisines dédiées au bureau, M99, parfaite illustration de la mixité urbaine et d'usages, réunira une résidence étudiante, un hôtel, un restaurant panoramique et des logements d'exception.

M99 offre des vues époustouflantes sur la mer et la ville inventant ainsi un nouvel art de vivre marseillais.

Ouverture des ventes le 29 juin 2023.

Début des travaux été 2024.

Livraison 2027.

M99, première tour d'habitation produite en France depuis près de 50 ans.

Présentée pour la première fois au public, M99 dévoile une ambition urbaine et architecturale singulière, pour ne pas dire inédite.

En parfaite cohérence avec les enjeux de résilience urbaine, elle sera construite sur une ancienne zone d'entrepôts, respectant ainsi le principe de la ZAN – zéro artificialisation nette des sols - pour lutter contre l'étalement urbain.

En proposant une nouvelle verticalité, une verticalité vertueuse, elle ouvre la voie à l'un des grands chantiers de la ville de demain : si elle ne peut plus s'étendre, pour des raisons écologiques évidentes, la ville va devoir se réhabiliter et monter. Or, comment penser ce nouveau rapport à la ville, au sol et au ciel ?

M99 apporte des réponses concrètes, comme autant de convictions qui ont façonné tant sa ligne esthétique que sa destination urbaine.

M99 comme...Marseille

Inspirée par la minéralité calcaire de la ville et des Calanques, M99 sera blanche, à l'instar de l'architecture vernaculaire des villes portuaires et des villages de pêcheurs de Méditerranée.

Marqueur de la dynamique de Marseille - + 44% d'investissements internationaux, + 30% d'implantation d'entreprises en 10 ans- M99 incarne de manière extrêmement tangible et visible l'attractivité de la ville, sa capacité à porter des projets immobiliers aux standards internationaux.

Au pied de la future cité scolaire internationale qui ouvrira ses portes à la rentrée 2024 (jusqu'à 5 langues étudiées du CP à la Terminale) et de nombreuses formations de l'enseignement supérieur, M99 réunira à la fois des étudiants et des familles qui feront le choix du 3^{ème} quartier d'affaires de France ET du savoir.

M99 comme...Mutation

Au cœur d'Euromed I, un des plus grands projets de rénovation urbaine d'Europe, M99 a elle-même été conçue selon une trame architecturale qui lui permettra de s'adapter aux évolutions de la ville.

Un pas fondamental vers une ville toujours plus agile : penser, dès leur genèse, des objets urbains à même d'épouser les besoins de la ville et de ses habitants, dans 20 ans, dans 50 ans, dans 100 ans.

M99 comme...Mixité

Dans une ville qui a su faire de la diversité une composante essentielle de sa personnalité, il fallait produire un objet immobilier mixte, un objet architectural qui donnerait l'occasion à de nombreux publics de s'y croiser, et mieux que cela, d'y vivre. Ensemble.

M99 réunira ainsi une résidence sociale étudiante, un hôtel 4*, qui accueillera un public professionnel en semaine et touristes en week-end et pendant les vacances, un restaurant avec la plus belle terrasse panoramique à ce jour à Marseille, et des logements d'exception.

Autant de profils divers et variés, autant de diversité qui feront l'âme et l'art de vivre M99.

M99 comme...Mer

Entre ciel et mer, voilà la promesse de ce projet urbain.

Habiter, pour une nuit ou pour la vie, le ciel et profiter des plus belles vues sur la Mer et sur la ville.

Le restaurant et sa terrasse panoramique de 240m² pouvant accueillir jusqu'à 450 personnes offrira à la ville un balcon suspendu sur la mer, sans aucun doute l'un des plus beaux sites dédiés au fooding de la ville.

Les appartements quant eux proposeront, en fonction des typologies, des loggias, des balcons filants, des terrasses pouvant aller jusqu'à 120 m². Tous les extérieurs auront la mer pour horizon. Avec 300 jours de soleil par an, ce rapport intérieur/extérieur offre à tous les appartements une pièce supplémentaire à vivre en toute saison.

Le toit terrasse, véritable jardin en plein ciel, sera uniquement réservé aux habitants de M99. Avec ses 330 m², dont 280m² végétalisés, il offrira un point de vue absolument exceptionnel. Pensé comme un poumon vert et de biodiversité, il sera un lieu de promenade, de rencontres et d'échanges pour tous les habitants de M99 et leurs invités qui profiteront ainsi de l'un des plus beaux roof top sur la Méditerranée.

M99 comme...Mieux (fabriquer la ville)

M99 est un savant mélange de high et de slow tech.

Inspirée des architectures ancestrales méditerranéennes, bâtiment blanc pour une meilleure réflexion du soleil et jeux de volumes pour s'en protéger, M99 sera en grande partie produite selon le procédé du « hors site ».

La fabrication hors site, située à quelques kilomètres du futur chantier, permet à la fois de pérenniser un savoir-faire non délocalisable, d'offrir de meilleures conditions de travail aux acteurs du chantier, et de garantir une baisse substantielle des émissions carbone grâce à des matériaux locaux et une architecture en circuit court.

M99 sera conçue avec du béton blanc bas carbone. Du béton car la Méditerranée a une culture ancestrale de la construction en pierre, de la maçonnerie.

Bas carbone, pour limiter son impact environnemental. La particularité du béton blanc bas carbone – qui a été utilisée pour La Porte Bleue, sa « petite » tour voisine – est qu'il est réalisé grâce au laitier des hauts fourneaux de l'Etang de Berre. Déchet ultime avant de lui trouver une utilité dans la construction, le laitier trouve ainsi une voie de recyclage dans la production de béton blanc bas carbone, de quoi inspirer les sites de métallurgie du monde entier !

M99 permettra, grâce à la boucle d'eau de mer Thassalia qui régule les systèmes de chauffage et refroidissement de la tour, de réduire ses émissions de gaz à effet de serre de plus de 70% par rapport à un IGH classique.

Enfin, M99 s'engage pour le développement de la biodiversité en milieu urbain. Grâce à l'aménagement d'un jardin dans le prolongement de rez-de-chaussée et une toiture active aménagée en jardins suspendus, de nombreux écosystèmes pourront s'y développer.

M99 comme...Marc (Pietri)

Cette tour est un hommage de Jean-Baptiste Pietri, architecte du projet, à son père, Marc Pietri, fondateur du Groupe Constructa.

Visionnaire, il avait compris, il y a plus de 20 ans, tout le potentiel et l'attractivité du nouveau Marseille.

En imaginant la réhabilitation et le développement des Quais d'Arenc, qui n'étaient qu'alors une zone de parkings à ciel ouvert et d'entrepôts, il a porté le développement de tout un quartier et accéléré la réhabilitation du front de mer marseillais.

Aujourd'hui, c'est son fils, à la fois maître d'œuvre et maître d'ouvrage – fait rarissime en France, qui porte ce projet, incarnant ainsi toute l'audace de la 2^{ème} génération du Groupe familial.

A propos de Jean-Baptiste Pietri, architecte et maître d'ouvrage de M99

Jean-Baptiste Pietri, originaire de Marseille et diplômé de l'école d'architecture de Paris-Belleville, s'est installé à Paris il y a 30 ans et fonde son agence en 2001.

Il s'est entouré de quatre associés dont le président de l'agence et architecte DE HMONP Jérémy Louette, Marine de Chateauneuf architecte DE, Sarah Leroux directrice administrative et Zoé Reynaud architecte DE HMONP.

Etablie dans le 11e arrondissement de Paris, PietriArchitectes compte aujourd'hui une vingtaine de collaborateurs.

L'imaginaire de PietriArchitectes est né avec la Méditerranée, les réalisations sont des héritières de l'architecture typique du littoral mêlées aux inspirations parisiennes et l'harmonie haussmannienne de la ville. Dans un équilibre parfait entre Nord et Sud PietriArchitectes propose une architecture solaire, aux formes arrondies et aux tons blancs calcaires, généreuse et respectueuse de son environnement.

Jean-Baptiste Pietri revendique une démarche architecturale à la fois précise et poétique, construite et développée autour d'une philosophie : le rationalisme romantique.

Cette notion articule une conception constructive rigoureuse et optimisée à une interprétation du site plutôt expressive.

L'espace urbain est au cœur de ses préoccupations. Jean-Baptiste Pietri invoque une véritable politesse urbaine marquée par la volonté d'inscrire ses réalisations dans leur époque tout en évitant d'être brutal ou provocateur : l'intégration et l'équilibre tout en créant du désir.

M99 en chiffres clefs

- 99 mètres de hauteur
 - 6 étages dédiés à la résidence sociale étudiante (95 logements)
 - 8 étages pour l'hôtel, de 130 chambres et une capacité de 450 personnes pour le restaurant et sa terrasse
 - 17 étages pour les logements, du T2 au Duplex.
 - Le plus grand logement proposera 200 m² de surface et 120 m² de terrasse
 - 57 logements mis en vente à partir du 29 juin
 - 1 roof top aménagé en jardin suspendu et réservé aux habitants de M99
 - 1 boucle d'eau de mer permet de réduire de 70% les gaz à effet de serre et permet la production de chauffage, de rafraîchissement et d'eau chaude sanitaire
 - 4^{ème} acte des Quais d'Arenc après Le Balthazar de Roland Carta, La Marseillaise de Jean Nouvel, La Porte Bleue de Jean-Baptiste Pietri, soit plus de 81746 m² de projets architecturaux développés par Constructa Les Editeurs Urbains depuis maintenant 10 ans.
-
- Ouverture des ventes : 29 juin 2023
 - Début des travaux : été 2024
 - Livraison S2 2027

A propos de Constructa Les Editeurs Urbains

Première plateforme de services immobiliers indépendante en France, le groupe Constructa/Editeur Urbain réunit depuis 1964 l'ensemble des expertises pour accompagner les acteurs publics, les professionnels de l'immobilier et les particuliers dans la définition et la mise en œuvre de leurs stratégies immobilières aux niveaux territorial et national.

Faire la ville est un métier d'intérêt général.
Entreprise familiale, Les Editeurs Urbains maîtrisent trois métiers complémentaires à une conception et une production urbaines engagées : la Maîtrise d'Ouvrage avec la promotion immobilière, les Grands Projets d'aménagement et l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le compte de ses clients.

Constructa Les Editeurs Urbains portent des projets dont l'ambition et l'audace architecturales, l'exemplarité environnementale et la qualité d'usages incarnent leur vitalité : de La Marseillaise de Jean Nouvel à Marseille au Sofitel de Jean-Paul Viguier à Chicago, en passant par 1500 Ocean Drive de Michael Graves à Miami ou encore la rénovation du Carlton de Cannes.

Cette expertise nous permet d'accompagner ou de produire des objets immobiliers « marqueurs » de leurs territoires. M99 en sera un parfait exemple.

Contact presse :

Léa Levkovetz
Directrice marketing stratégique et communication - Groupe Constructa
llevkovetz@constructa.fr

Visuels sur demande