



# VILLE DE MARSEILLE



Synthèse des observations et propositions recueillies dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), concernant le projet de création d'un hub urbain d'innovation numérique (SMART CAMPUS THEODORA)  
Marseille 14e Arrondissement, du **lundi 28 juillet 2025 au mardi 26 août 2025**

## I – Préambule

### Rappel du Projet

**Le projet Théodora** constitue un pôle de vie urbain attractif d'innovation numérique, localisé sur un territoire en pleine mutation de Marseille, accessible à tous en transports en commun, en synergie avec les usages de proximité et hyper connecté. Il accompagne la mutation et le développement urbain du secteur en constituant un pôle de centralité au Nord de la ville, s'appuyant sur la réhabilitation d'un espace aujourd'hui délaissé. Il déploie un environnement tertiaire pluriel avec bureau traditionnel, centre de R&D, accélérateur de start-ups, call center, espace cyber, formation et de l'hébergement, commerces, services, stationnements et espaces extérieurs. Véritable démonstrateur des usages de la ville de demain, en termes d'avenir du travail, de mobilité, de renforcement des espaces naturels et d'optimisation des méthodes constructives.

Théodora est un accélérateur pour toutes initiatives innovantes, pourvoyeur de formation et d'inclusion sociale. Il incarne cette mutation dans son acte de bâtir (intelligence artificielle, objets connectés, GTB), écoresponsable (réutilisation des matériaux, utilisation d'énergie renouvelable, biodiversité), évolutif (évolutivité des bâtiments, des usages).

Théodora se veut ambitieux dans son approche environnementale : énergies renouvelables, optimisation des ressources locales, sobriété, autonomie et renaturation du ruisseau des Aygalades.

Le projet se compose de quatre programmes majeurs associés et complémentaires, organisés par stratification verticale, autour du parc. Parc paysager résultant de la renaturation du site et du cours d'eau des Aygalades, interface du secteur, entre un tissu urbain en mutation et les futurs espaces verts. Le parc paysager s'inscrit dans une liaison avec le parc Billoux et le futur parc des Aygalades, proposant un espace apaisé continuité verte au cœur de la ville. Véritable écosystème, résilient créant du lien. Le lit du canal des Aygalades est retravaillé, évasé afin d'y recréer des berges accueillantes et re-naturalisé pour l'intégrer au cœur du projet paysager.

Les objectifs sont :

- Réaliser une opération architecturale de qualité « faisant ville » dans un tissu discontinu,
- Véhiculer l'image de l'entreprise qui commande cette opération
- Fabriquer un projet permettant le développement de mécanismes intellectuels, les rapports humains
- Rechercher une géométrie simple organisant les bâtiments grâce à un réseau de passerelles reliant les bâtiments « socles » et le bâtiment sur pilotis, le « pavillon »
- Rechercher des performances énergétiques, environnementales, constructives et économiques

Le projet développe une surface de plancher de 35 000 m<sup>2</sup>, propose une mixité fonctionnelle avec des espaces dédiés aux bureaux et aux activités tertiaires, à la formation, à l'hébergement concentré dans la tour Boulevard Gèze et une spatialité « servicielle » reliés par leurs rez-de-chaussée :

**Bâtiment principal.** Un complexe d'activités tertiaires pluriel abritant bureaux traditionnels, call center, FabLab, centres de recherches et de développement, accélérateurs de start-up. Complété par des services dont un restaurant et un espace café. Un centre de formation avec des espaces modulables au Nord du site. Un parc de stationnement en sous-sol, à l'aplomb du bâtiment principal, assurant les besoins générés par le projet, limitant à la portion congrue les stationnements en surface et confortant la présence végétale au sein de l'opération par son intégration au volume des constructions.

**Un pavillon central.** Presqu'île isolée au cœur du jardin paysager regroupant un complexe d'activités tertiaires.

**Un bâtiment signal :** Dressé à l'angle du nouveau boulevard urbain de l'axe Capitaine Géze, il symbolise l'entrée d'un quartier en renouvellement. Un ensemble de services ouverts au public, liés à l'activité tertiaire. Sur le rez-de-jardin, rez-de-chaussée et R+1 du bâtiment signal, des services se répartissent : crèche, restaurant, salle de sport, centre médical. Une offre d'hospitalité proposant un renouvellement du mode d'habiter ensemble. Une résidence liée à l'activité du campus numérique : rapprocher le lieu de vie du lieu de travail, en diminuant drastiquement les besoins en transports et la pollution y afférant, en agissant sur les nouveaux besoins de sociabilité et de flexibilité

Théodora réutilise une aire démise de ses fonctions industrielles, logistiques afin de constituer un pôle de centralité au Nord de la ville et du boulevard Capitaine Géze, caractérisé par un mélange de fonctions, la présence d'activités, de recherches, de formations, de services, liées ou pas au numérique mais liées entre elles par le numérique. Il s'agit d'une des plus vastes interventions organiques de restructuration d'un site bâti qui ait été opérée à Marseille ces 25 dernières années par un opérateur privé, et probablement l'une des plus stratégiques. Théodora tend à constituer un véritable « centre de la périphérie diffuse » et contribuer à créer une articulation urbaine

Le maître d'ouvrage du Projet de création d'un hub urbain d'innovation numérique pour tous (Smart campus Théodora) Marseille sur le territoire de la commune de Marseille 14e Arrondissement, est la SAS THÉODORA, représentée par Monsieur Kévin POLIZZI, dans le cadre d'une demande de permis de construire n°013 055 24 00829 PC P0 déposée le 19 décembre 2024.

### **Rappel du cadre réglementaire**

#### **Projet soumis à la Participation du Public par Voie Électronique (P.P.V.E.)**

Le maître d'œuvre a, conformément à l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, transmis à l'autorité administrative en matière d'environnement, une demande d'examen au cas par cas le 2 mai 2024. Par arrêté Préfectoral n°AE-F09324 P0 117 du 24 mai 2024, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact.

Aux termes des dispositions des articles L. 123-2-1-1° et L 123-19 du Code de l'environnement, les demandes de permis de construire portant sur des travaux donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (P.P.V.E.).

Le projet de création d'un ensemble immobilier, établissement d'habitation – multi-activités et services est donc soumis à une P.P.V.E. préalablement à la délivrance du permis de construire.

L'étude d'impact imposée par la M.R.A.e (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a été transmise par la SAS THÉODORA.

La M.R.A.e a émis des avis et recommandations dans son avis délibéré n° M.R.A.e n°001117 / A P adopté lors de la séance du 14 mai 2025.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. L'avis de l'autorité environnementale a été mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR) à l'adresse suivante : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-decisions-prises-de-la-mrae-provence-a1168.html>

SAS THÉODORA a pris acte de ces observations et a rédigé un mémoire en réponse en date du 20 juin 2025.

Il a été mis à disposition du public un dossier composé d'une note de présentation du projet et des conditions de la P.P.V.E., de l'étude d'impact, de son résumé non technique, de l'analyse de l'Autorité Environnementale (M.R.A.e) et du mémoire en réponse aux observations de la M.R.A.e.

La participation du public a pour objet d'assurer l'information du public sur le projet et sur la décision qui sera prise au terme de la procédure et qui est susceptible d'affecter l'environnement.

En application de l'article L.123-19 du Code de l'environnement, la procédure de participation a fait l'objet de mesures de publicité quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public.

L'avis d'ouverture a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Marseille et affiché en mairie de Marseille. Il a également fait l'objet d'une publication dans deux journaux locaux.

A l'issue de la participation du public, une synthèse des observations et des propositions est rédigée.

A l'issue de la procédure de participation, Monsieur Le Maire, autorité compétente pour l'instruction de la demande de permis de construire, à l'appui du dossier de permis de construire et de la synthèse des observations et propositions du public, décidera par arrêté motivé de la suite à donner à la demande de permis de construire.

### **Réglementation applicable**

La procédure de P.P.V.E. est régie par les articles L. 123-19, L. 123-19-1 (les trois derniers alinéas de son II), L. 123-19-3, L. 123-19-4, L. 123-19-5, R. 123-46-1 et R. 123-46-2 du code de l'environnement.

### **Déroulement de la procédure de Participation du Public par Voie Électronique**

La procédure de P.P.V.E. a été ouverte et organisée par arrêté de la Mairie de Marseille en date du 26 juin 2025. Elle a eu lieu sur une durée de 30 jours, du lundi 28 juillet 2025 à 08h30 au mardi 26 août 2025 à 16h30, et s'est déroulée de la manière suivante:

- L'arrêté ouvrant et organisant la P.P.V.E. a été publié au portail des publications administratives de la Ville de Marseille et affiché au 40 rue Fauchier, ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Marseille, 2 Quai du Port 13002.
- Le public a été informé par un avis mis en ligne sur son site Internet (<https://www.marseille.fr/>) ainsi que par un affichage n°25/ 1116, maintenu pendant toute la durée de la P.P.V.E., à l'Hôtel de Ville de Marseille, 2, Quai du Port et au 40, rue Fauchier, dans les locaux de la Direction d'Appui Fonctionnel de la Direction Générale Adjointe « Ville de Demain » et à proximité du projet, et par voie de publication locale (insertion presse), au moins 15 jours avant l'ouverture de la P.P.V.E.

- Le dossier soumis à la P.P.V.E. a été mis à disposition du public par voie électronique sur un site Internet dédié <https://www.repistre-numerique.fr/ppve-pc-theodora> et sur un poste informatique mis à disposition dans la mairie des 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> Arrondissements – Le Grand Séminaire – 72, rue Paul Coxe – 13014 Marseille.

De plus, le dossier pouvait, sur demande, être mis à consultation sur support papier au 40 rue Fauchier 13002 Marseille, ou à la mairie des 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> Arrondissements. – Le Grand Séminaire – 72, rue Paul Coxe – 13014 Marseille.

- Durant ce délai, le public a pu faire part de ses observations et propositions sur le registre dématérialisé, accessible à l'adresse : [ppve-pc-theodora@mail.repistre-numerique.fr](mailto:ppve-pc-theodora@mail.repistre-numerique.fr), notamment depuis un poste informatique mis à sa disposition à la mairie des 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> Arrondissements.

- une synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de la façon dont elles ont été prises en compte a été rédigée et constitue l'objet du présent document.

Au vu, notamment, de cette synthèse, le Maire de Marseille se prononcera ensuite sur la demande de permis de construire.

Enfin, au plus tard à la date à laquelle il sera statué sur la demande de permis de construire, la synthèse des observations et propositions du public, l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique et les motifs de la décision, seront publiés sur le site internet de la Ville de Marseille et adressés au maître d'ouvrage (articles L. 123-19-1, II, P al., et R. 123-46-1, II, du Code de l'environnement).

Il en sera de même, si elles ne sont pas déjà incluses dans la décision, des informations relatives au processus de participation du public, de la synthèse et de la prise en compte des autres consultations, et de l'indication des lieux où l'étude d'impact peut être consultée (article L 122-1-1, IV, du Code de l'environnement).

En cas d'octroi du permis de construire, celui-ci fera l'objet de mesures de publicité par affichage sur le terrain d'assiette du projet (articles L. 122-1-1, IV, et R. 122-11 du Code de l'environnement et R. 424-15 du Code de l'urbanisme).

### **Contenu du dossier de Participation du Public par Voie Électronique**

Le dossier de P.P.V.E. comprenait les pièces suivantes :

- L'arrêté d'ouverture et sa publication au Portail des publications administratives de la Ville de Marseille; l'avis d'ouverture de participation du public par voie électronique (insertions presse et affiches);
- Les pièces du dossier de demande de permis de construire ;
- Le formulaire de demande d'examen au cas par cas et la décision prise après cet examen;
- L'étude d'impact et son résumé non technique;
- Les avis des services et commissions consultés dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire;
- L'avis délibéré de l'Autorité Environnementale sur le dossier de demande de permis de construire incluant l'étude d'impact, réalisée en novembre 2024;
- Le mémoire réponse du maître d'ouvrage suite aux observations de l'Autorité Environnementale.

## **Observations et propositions du public**

Les observations et propositions déposées par voie électronique sont ici reprises dans leur intégralité, assorties de leurs dates de dépôt et de la mention du ou des thèmes auxquels chacune d'entre elles se rapportent.

Il est à noter que sur les 30 jours de la P.P.V.E., 40 observations ont été formulées sur 16 jours.

### **Observation 1**

**Date de dépôt :** Le lundi 28 juillet 2025 à 22h23

**Objet :** *Contribution à l'enquête publique – Campus Théodora/ Gèze*

*« Je souhaite exprimer mon soutien au projet du Campus Théodora, qui représente une initiative structurante pour le territoire marseillais, à plusieurs niveaux essentiels pour l'avenir de notre ville.*

*Théodora s'inscrit pleinement dans une dynamique de requalification urbaine : il vient transformer un espace sous-utilisé en un pôle d'innovation, d'éducation et de services accessible à toutes et tous, quelque soit l'origine ou la réussite sociale. Il s'agit d'une opportunité rare de créer un quartier intelligent, inclusif et tourné vers l'avenir, capable d'attirer des talents tout en bénéficiant aux habitants et habitantes du secteur. Ce projet contribue à faire de Marseille un territoire pionnier dans l'aménagement durable et technologique. Dans une ville marquée par des inégalités sociales fortes, Théodora se positionne comme un levier de justice sociale et d'inclusion économique. Le campus a pour ambition d'ouvrir les portes des métiers du numérique à toutes les générations, tous les quartiers, et tous les parcours. Grâce à des formations simples, des incubateurs et un tissu entrepreneurial actif, ce projet permettra à de nombreux Marseillais-es de trouver leur place dans l'économie de demain.*

*L'un des axes forts du projet est sa volonté de rendre l'intelligence artificielle compréhensible, accessible et utile pour tous. Dans un monde où l'IA influence déjà nos vies quotidiennes il est impossible que nous en soyons écartés, aussi Théodora propose de ne pas laisser les citoyens en marge, mais au contraire de les associer à son déploiement éthique et localisé. Le campus sera un lieu de dialogue, de formation, et d'innovation au service de la société, pas seulement des entreprises. Enfin, Théodora ne sera pas un îlot technologique isolé, mais bien un quartier intelligent au service de la collectivité. Il fait la part belle aux solutions environnementales (énergie, gestion de l'eau, réduction des déchets), sociales (espaces partagés, tiers-lieux, zones ouvertes aux associations) et numériques (infrastructures haut débit, interopérabilité des services). Ce bâtiment pilote peut devenir un modèle pour les futurs aménagements urbains marseillais.*

*Le Campus Théodora démontre ainsi qu'il est bien plus qu'un habituel projet immobilier : c'est un catalyseur de transformation urbaine, sociale et technologique pour Marseille. Il mérite d'être soutenu et accompagné dans toutes ses dimensions, pour construire ensemble une ville plus juste, plus innovante, et plus solidaire.»*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 2**

**Date de dépôt :** Le mercredi 30 juillet 2025 à 17h52

**Objet :** *Théodora, un programme immobilier d'intérêt général*

*« En tant que Co-fondateur de l'Épopée Village à proximité du projet Théodora je souhaite soutenir vivement cette initiative hors du commun à Marseille, porté par Kevin Polizzi, un projet qui incarne une vision audacieuse et nécessaire pour Marseille. Théodora, c'est bien plus qu'un programme immobilier : c'est un projet d'intérêt général qui redessine l'avenir des quartiers nord, un secteur qui ne demande qu'à se réinventer, à vibrer d'une nouvelle énergie.*

*Avec ses 35 000 m<sup>2</sup>, Théodora ambitionne de faire de Marseille un hub numérique de premier plan, un phare d'attractivité économique qui rayonne bien au-delà de nos frontières. Ce n'est pas juste une question de bureaux ou de bâtiments : c'est une réponse concrète aux défis de notre époque. En intégrant un campus dédié à la formation, capable d'accompagner 600 talents par an dans les métiers du numérique, Théodora mise sur l'humain, sur la montée en compétences, sur l'émergence d'une nouvelle génération d'innovateurs. Ce projet, c'est un tremplin pour nos jeunes, pour nos entreprises, pour une Marseille qui se positionne comme un moteur de la tech en Europe.*

*Mais Théodora, c'est aussi un lieu de vie, un espace où l'on se rencontre, où l'on échange, où l'on crée du lien. Avec ses espaces de coworking, de coliving, ses restaurants ouverts à tous, ce projet s'ancre dans le quotidien des habitants, favorisant une mixité sociale et fonctionnelle essentielle pour redynamiser le quartier. Adossé à des infrastructures comme le pôle multimodal de Gèze et le futur parc des Aygalades, Théodora s'inscrit dans une logique de transformation urbaine durable, sans peser sur les finances publiques. Les 3 000 emplois annoncés sont une promesse d'avenir, un signal fort que Marseille peut et doit être une terre d'opportunités.*

*En soutenant Théodora, nous faisons le choix d'une ville qui ose, qui innove, qui se réinvente. Ce projet, c'est une chance unique de conjuguer ambition économique, formation des talents et revitalisation d'un quartier en quête de sens. Ensemble, faisons de Théodora un symbole du Marseille de demain, un Marseille qui inspire et qui agit. Je compte sur vous pour porter cette vision avec nous ! »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 3**

**Date de dépôt :** Le mercredi 30 juillet 2025 à 19h45

**Objet :** Observations sur le projet Théodora

*« Je suis favorablement étonnée de la qualité du projet et des offres multiples de service. C'est une chance pour le quartier!*

*En revanche, je m'interroge sur plusieurs points dont je souhaite vous faire part en ma qualité de riverain et d'usager:*

*- quid de la sécurité sur le site qui va drainer beaucoup de nouveaux usagers et véhicules. Avez vous prévu un renfort de policiers à proximité*

*- avez vous anticipé l'augmentation des flux de véhicules et prévu des stationnement en nombre suffisant. Il en est de même pour les transports en commun*

*- vous évoquez plusieurs commerces et services. J'espère que vous ne vous êtes pas encore orientés vers des kebabs . Nous avons besoin de commerces de qualité dans notre quartier ainsi qu'une offre de service de qualité*

*- j'observe aussi sur la maquette que vous prévoyez des espaces verts mais je pense qu'ils seront insuffisants, Notre quartier est fortement bétonné, nous aurions besoin d'un véritable poumon vert où le publics de tout âge peut s'y ressourcer*

*Cordialement.»*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 4**

**Date de dépôt :** Le jeudi 31 juillet à 13h42

**Objet :** Soutien à Théodora

*« Dans une ville comme Marseille, marquée par les fractures sociales et l'exclusion numérique, le projet du Campus Théodora est une nécessité, pas un luxe.*

*En tant qu'acteur du numérique marseillais je ne peux qu'être en soutien d'un tel projet : Un lieu qui donne accès aux métiers d'avenir, qui forme, qui accompagne, qui crée de la valeur ici, pour les Marseillais-es.*

*Théodora, ce n'est pas juste un projet immobilier de plus. C'est un outil qui promulguera l'innovation et propulsera Marseille un peu plus vers une position dominante dans les technologies d'avenir telles que l'IA et la Robotique. Un signal fort pour dire que l'innovation présente au cœur de Marseille et qu'elle peut – et doit – servir l'intérêt général de la France et de l'Europe.*

*Ce campus veut notamment faire de l'intelligence artificielle un bien commun, compréhensible et utile à tous. Il s'intègre dans un quartier qui se veut vivant, durable, connecté, ouvert aux jeunes marseillais, aux habitants. C'est tout simplement un campus de classe internationale à Marseille. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 5**

**Date de dépôt :** Le jeudi 31 juillet à 22h21

**Objet :** *Théodora – Marseillaise*

*« Je souhaite apporter un avis très favorable au projet du Campus Théodora, qui incarne une vision audacieuse et profondément juste de l'avenir urbain marseillais. À la croisée des enjeux sociaux, technologiques et environnementaux, Théodora ne se contente pas de construire un lieu : il propose une manière nouvelle d'habiter, de se former et de faire société à Marseille.*

*Le campus s'inscrit dans une logique d'inclusion forte. Il ouvre les portes des métiers du numérique à celles et ceux qui en sont le plus éloignés, en particulier les habitants des quartiers populaires. Grâce à une offre de formation accessible, des espaces partagés, des incubateurs ouverts à la diversité des parcours, Théodora permet à chacun et chacune de trouver sa place dans l'économie de demain. Il crée du lien, là où trop souvent les fractures s'installent.*

*L'un des volets les plus innovants du projet réside dans sa manière d'aborder l'intelligence artificielle. Dans un monde où l'IA influence déjà nos vies, Théodora choisit de ne pas laisser les citoyens à l'écart. Il les invite à comprendre, questionner, et s'appropriier ces technologies. Ce ne sera pas un lieu fermé ou réservé à quelques experts, mais un véritable espace de dialogue, de pédagogie et d'expérimentation. Une IA locale, éthique, orientée vers l'intérêt général.*

*Enfin, le projet fait de la transition écologique une priorité concrète. Gestion responsable des ressources, réduction de l'empreinte carbone, végétalisation, architecture durable, mobilité douce : Théodora préfigure un modèle de quartier intelligent et sobre, qui conjugue innovation et respect du vivant. C'est une réponse cohérente et crédible aux défis climatiques de notre époque.*

*En transformant une friche sous-exploitée en hub urbain actif, inclusif et durable, Théodora devient bien plus qu'un projet immobilier. Il est le symbole d'une ville qui se relève, qui innove sans exclure, qui avance sans renier ses valeurs.*

*Pour toutes ces raisons, je soutiens pleinement le Campus Théodora. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 6**

**Date de dépôt :** Le jeudi 31 juillet à 22h31

**Objet :** *Un projet en phase avec les enjeux de développement de la ville et du quartier*

*« L'offre Théodora réponds à une attente, à un besoin du quartier et des énergies entrepreneuriales de la ville.*

*Le Marseille souhaitable devient un Marseille possible grâce à ces initiatives qui mettent les opportunités du numérique et de la digitalisation à la portée de tous et surtout des marseillais.*

*Un projet moderne et ancré. »*

## **Observation 7**

**Date de dépôt :** Le jeudi 31 juillet à 23h53

**Objet :** Contribution sur l'enquête publique Théodora

*« En tant que citoyen(ne) concerné(e) et attentif(ve) à l'évolution de notre territoire, je souhaite faire part de ma contribution concernant le projet Théodora, situé au cœur du secteur Euro-méditerranéen.*

### **Appréciation générale du projet :**

*Je tiens à saluer la démarche innovante et ambitieuse portée par ce projet, qui semble répondre aux enjeux contemporains d'urbanisme durable, de mixité des usages et de transition écologique.*

*Le projet propose un environnement unique et multifonctionnel, permettant d'habiter, travailler, apprendre, entreprendre, se restaurer, se connecter, se déplacer et se détendre dans un cadre cohérent et qualitatif. Ce type de campus intégré répond aux nouvelles aspirations urbaines et professionnelles, en particulier à la recherche de proximité entre les lieux de vie et d'activité.*

### **Engagement environnemental :**

*L'accent mis sur l'environnement est un point particulièrement positif :*

- *6 000 m<sup>2</sup> de parc arboré, en continuité avec le parc Billoux et les Aygalades, permettant une réelle respiration verte au sein de la ville.*
- *Énergies renouvelables (géothermie, solaire), gestion des eaux grises, capteurs environnementaux : ces dispositifs montrent une volonté concrète de réduire l'empreinte carbone.*
- *Certification BioDiverCity & HQE : gage de qualité environnementale.*

*Il est rare de voir un projet urbain d'une telle ampleur intégrer autant de critères écologiques dès la phase de conception.*

### **Accessibilité et ancrage territorial :**

*Théodora bénéficie d'une accessibilité exemplaire :*

- *Connexion avec les grands axes routiers (A55, A7).*
- *Proximité immédiate avec la gare Saint-Charles et l'aéroport international.*
- *Présence d'un hub multimodal (métro, tram, BHNS), facilitant les mobilités douces et durables.*
- *Stationnement 100 % électrifiable, en phase avec les besoins de demain.*

*Ce projet a également le mérite de renforcer l'attractivité du territoire marseillais, en offrant un pôle moderne, au cœur d'Euro-méditerranée, capable d'attirer entreprises, startups, étudiants et habitants.*

### **Recommandations :**

*Même si le projet semble bien ficelé, quelques points pourraient mériter une attention particulière :*

- *Veiller à préserver la biodiversité locale pendant les phases de chantier.*
- *Favoriser les circuits courts et les commerces de proximité dans les implantations commerciales prévues.*
- *S'assurer que les logements ne soient pas uniquement à visée spéculative mais accessibles à différentes catégories de population.*

### **Conclusion :**

*En résumé, je soutiens le projet Théodora, qui représente un modèle de campus urbain multifonctionnel, innovant, écologique et ancré dans son territoire. Il a le potentiel de devenir un exemple emblématique de réhabilitation urbaine réussie à Marseille, au service de ses habitants et de son dynamisme économique. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 8**

**Date de dépôt :** Le jeudi 31 juillet à 23h58

**Objet :** Contribution sur l'enquête publique Théodora

*« En tant que directeur de restaurant, je vois dans le projet Théodora une vraie opportunité pour dynamiser le tissu économique local tout en améliorant le cadre de vie.*

*Le mélange entre espaces de travail, logements, lieux de formation et de détente créera un quartier vivant, attractif, avec une fréquentation régulière et variée — un cadre propice à la restauration de qualité.*

*L'ambition écologique (énergies renouvelables, parc de 6 000 m<sup>2</sup>, mobilité douce) est particulièrement bienvenue à Marseille, où l'on a besoin de projets exemplaires. Je suis aussi sensible à l'accessibilité du site et à la mixité des usages, qui peuvent favoriser un vrai lien social. Il faudra veiller à ce que les commerces soient intégrés de manière équilibrée et que l'offre reste accessible à tous. Théodora peut devenir un quartier modèle, moderne mais ancré dans le réel. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 9**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 00h00

**Objet :** Contribution sur l'enquête publique Théodora

*« Je tiens à exprimer mon soutien au projet Théodora, qui me semble incarner une nouvelle façon de penser la ville : plus humaine, plus verte, et plus connectée aux usages actuels. Le mélange entre logements, espaces de travail, lieux d'apprentissage et de détente est intelligent et cohérent. L'ambition écologique (parc arboré, énergies renouvelables, gestion des ressources) est un vrai atout dans le contexte climatique que nous vivons. Ce type d'environnement peut vraiment favoriser l'émergence d'un quartier vivant, stimulant et inclusif. La proximité avec les transports en commun et les équipements en fait un projet bien ancré dans son territoire. Pour autant, j'espère que l'accès aux logements et aux services restera ouvert à tous, pas seulement à une élite. Théodora peut devenir un exemple de réussite urbaine — à condition de garder l'humain et l'équité sociale au cœur du projet. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 10**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 00h11

**Objet :** Projet THÉODORA

*« Je souhaite exprimer mon soutien au projet THÉODORA, qui constitue à mes yeux une véritable opportunité de requalification urbaine pour un secteur longtemps délaissé du nord de Marseille. Ce projet symbolise une nouvelle étape dans la reconstruction de la ville qui se doit d'être plus équilibrée, plus durable et tournée vers les usages de demain.*

*À travers THÉODORA, Marseille peut enfin se doter d'une infrastructure capable d'accompagner l'essor des métiers du numérique et de la data, et ainsi se positionner comme un hub d'envergure dans ce domaine stratégique d'avenir. C'est une chance de capter une nouvelle dynamique économique, créatrice d'emplois et d'attractivité pour le territoire.*

*Par ailleurs, dans un contexte d'urgence écologique, ce projet propose un modèle de développement responsable : sobriété énergétique, gestion de l'eau, biodiversité, mobilités durables... Il démontre que qualité environnementale et ambition urbaine peuvent aller de pair, doivent aller de pair.*

*Rattrapage territorial, transition économique, exemplarité écologique, je formule donc un avis résolument favorable à la réalisation du projet THÉODORA qui s'annonce comme une réponse factuelle aux enjeux de renouvellement urbain. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 11**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 00h29

**Objet :** PC projet THÉODORA

*« THÉODORA se présente comme un projet urbain exemplaire, à la croisée des transitions écologique, numérique et sociale. En s'inscrivant dans une logique de ville intelligente, je trouve qu'il apporte une réponse concrète aux grands défis urbains actuels : reconversion de friches, attractivité économique, création d'emplois qualifiés, mixité des usages et mobilités durables.*

*Au-delà de son rôle de campus numérique, THÉODORA est porteur d'une vision de long terme pour Marseille : celle d'une métropole capable de transformer des zones historiquement marginalisées en pôles d'innovation, de vie et d'intégration. Il contribue à réconcilier les habitants avec leur environnement urbain, en valorisant la nature en ville, en créant des lieux de lien social, et en offrant des perspectives concrètes d'insertion et de formation.*

*Je suis donc pleinement favorable à sa réalisation, et convaincue que ses retombées économiques, sociales et environnementales bénéficieront à la ville et ses habitants. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 12**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 08h45

**Objet :** Projet THÉODORA

*« Franchement, ça fait plaisir de voir un projet comme Théodora arriver chez nous.*

*Le quartier des Fabriques change vite, et ce bâtiment, c'est un peu le symbole de tout ce renouveau. Ce que j'aime, c'est qu'ils ont pensé à tout : du boulot, de la formation, des logements pour les jeunes, des bureaux... Il y aura même des espaces partagés et une résidence étudiante.*

*Et puis surtout, ils ne font pas ça n'importe comment. Le terrain va être totalement dépollué, ils prévoient de créer un parc de verdure en lien avec le parc des Aygalades, et même de réaménager le ruisseau. Franchement, ça fait du bien de voir la nature revenir en ville.*

*Côté transport, c'est nickel aussi : métro, tram, bus, autoroute... tout est à côté. Et avec tous les emplois que ça va générer, ça peut vraiment donner un coup de boost à tout le quartier.*

*Bref, Théodora, c'est pas juste un bâtiment de plus. C'est un projet qui donne envie de croire à l'avenir ici. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 13**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 08h47

**Objet :** Projet THÉODORA

*« La conception du nouveau projet Théodora dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Marseille représente une initiative audacieuse et prometteuse. Situé au cœur d'une zone en plein développement, ce projet s'inscrit parfaitement dans la dynamique de renouveau urbain du secteur. Il apportera sans aucun doute une nouvelle énergie au quartier, tout en répondant aux besoins croissants en infrastructures modernes, durables et adaptées aux enjeux actuels. Un bel exemple d'urbanisme tourné vers l'avenir. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 14**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 08h52

**Objet :** THÉODORA MARSEILLE

*« Le projet Théodora s'inscrit pleinement dans une dynamique de valorisation du territoire, alliant innovation architecturale et respect de l'environnement. Il apporte une réponse concrète aux besoins actuels en matière d'habitat et de qualité de vie. Sa conception harmonieuse favorise l'intégration paysagère tout en dynamisant le tissu local. Théodora représente une opportunité de développement responsable et durable. Ce projet mérite d'être soutenu pour ses nombreuses retombées positives sur la commune. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 15**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 08h56

**Objet :** Digital, environnement et mobilité

*« Le digital, l'environnement et la mobilité sont 3 enjeux majeurs au niveau national et régional. Le campus Théodora, par sa conception et son fonctionnement, participe simultanément à ces 3 enjeux.*

*Regrouper dans même écosystème les sociétés d'innovations digitales est un formidable accélérateur de développement et contribue à faire de Marseille et sa région des acteurs majeurs dans le domaine du digital et de l'IA.*

*Si ce n'est pas déjà prévu, il serait je pense intéressant que le campus propose un Show Room ouvert au grand public pour s'informer et se sensibiliser aux technologies digitales actuelles et futures.*

*Bravo pour cette formidable initiative.*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 16**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 10h40

**Objet :** Avis

*« Très heureux et impatient de voir un projet pensé comme une véritable réponse aux attentes des Marseillais ! On a tous envie d'un Marseille tourné vers un avenir plus inclusif, durable, innovant et résilient. Bureaux, espaces de formation, résidence étudiante en coliving, des services pour créer un lieu vivant et ouvert à toutes les générations. Ce type de projet amène de la mixité sociale et fonctionnelle, concrète, et répond aux besoins d'un territoire en pleine évolution. En plein dans la lignée des projets ambitieux et reliant comme l'Épopée et compagnie ! Enfin ça bouge !*

*Connecté aux réseaux de transport structurant (métro, tramway, bus, autoroute), Théodora garantit une accessibilité totale, essentielle à l'intégration urbaine et à la mobilité de tous les publics. Engagé pour l'environnement, le projet prévoit la dépollution complète du site, la requalification du ruisseau des Ayyalades, la création d'un parc de 6 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts (on se souvient tous du béton/goudron sur toute la parcelle avant !!!), geste fort et concret pour restaurer le lien entre nature et ville. C'est résolument un projet à impact économique tangible, qui va générer de l'emploi. Ce type de projet va replacer le quartier dans une dynamique de développement, de mobilité sociale, et surtout, d'espoir partagé. Pour Marseille, Théodora est plus qu'un projet immobilier : c'est un levier de synergies, de lien, d'initiatives communes et de reconquête urbaine. Et d'espérance ! »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 17**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 11h06

**Objet :** *Important pour le territoire*

*« Ce projet représente une opportunité importante pour la ville, notamment en transformant une ancienne friche en un campus numérique innovant. Il prévoit la création de logements, bureaux, centres de formation, espaces publics et commerces, dans un quartier en pleine transformation.*

*Théodora prévoit aussi de créer de nombreux emplois, de former des jeunes notamment et de rouvrir le ruisseau des Aygalades dans un parc accessible au public.*

*Il allie donc revitalisation urbaine, innovation, écologie et apparaît nécessaire à la relance du quartier.*

*Je soutiens pleinement ce projet ambitieux, à condition qu'il continue d'impliquer les habitants et respecte ses engagements environnementaux et sociaux. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 18**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 12h22

**Objet :** *Projet Théodora*

*« Faire la ville sur la ville, en densifiant une friche existante plutôt qu'en consommant de nouveaux sols, dans un secteur parfaitement desservi par les transports en commun, ce projet semble une très bonne opportunité de réinvestir un espace stratégique sans artificialiser davantage.*

*Un projet de bâtiments fiables (après la rue d'Aubagne) avec une programmation mixte (hébergement, tertiaire, commerce, ...) est indispensable à ce quartier en transformation mais ayant encore un besoin criant de réhabilitation. »*

*C'est un signal nécessaire de dynamisme pour un territoire en attente.*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 19**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 12h27

**Objet :** *Projet Théodora*

*« Faire la ville sur la ville, en densifiant une friche existante plutôt qu'en consommant de nouveaux sols, dans un secteur parfaitement desservi par les transports en commun, ce projet semble une très bonne opportunité de réinvestir un espace stratégique sans artificialiser davantage.*

*Un projet d'envergure avec une programmation mixte (hébergement, tertiaire, commerce, ...) est indispensable à ce quartier en transformation mais ayant encore un besoin criant de réhabilitation.*

*C'est un signal nécessaire de dynamisme pour un territoire en attente.*

*Si ce projet ne se fait pas, quelle alternative ?*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 20**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 14h11

**Objet :** *Lettre de soutien au projet*

*« Je tiens, par la présente, à exprimer mon soutien plein et entier au projet THÉODORA actuellement en développement sur le territoire de Marseille.*

*Ce projet ambitieux s'inscrit dans une démarche innovante et inclusive, visant à repenser les dynamiques urbaines, sociales et environnementales au service des habitants. En mobilisant les acteurs locaux, les institutions et les citoyens autour de valeurs communes — solidarité, durabilité, coopération — THÉODORA incarne une vision positive et concrète de la transformation des territoires.*

*Les objectifs portés par THÉODORA, qu'il s'agisse de l'inclusion sociale, la transition écologique, la valorisation des espaces publics ou la participation citoyenne, sont en parfaite cohérence avec les enjeux contemporains auxquels fait face notre ville.*

*Je salue la méthodologie participative mise en œuvre dans le cadre du projet, fondée sur l'écoute des besoins locaux, la co-construction des solutions et le respect des spécificités de chaque quartier impliqué.*

*À ce titre, je souhaite réaffirmer mon appui au développement, au déploiement et à la pérennisation du projet THÉODORA, convaincu qu'il contribuera à renforcer le lien social, améliorer la qualité de vie urbaine et offrir des perspectives durables pour les générations futures dans ce quartier en reconstruction. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 21**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 15h32

**Objet :** *Théodora, une vision utile et audacieuse pour le territoire*

*« En tant qu'entrepreneur implanté depuis plus de 20 ans à Aix-Marseille, je suis convaincu que le territoire a besoin de projets audacieux comme Théodora. On parle ici d'un écosystème vivant, pas d'un énième programme immobilier figé. Ce projet respire une vision : celle d'un quartier où l'on vit, où l'on crée, où l'on pense autrement la ville.*

*J'y vois une opportunité unique de conjuguer innovation, inclusion et durabilité — des mots qu'on galvaude souvent, mais qui prennent ici une forme concrète. Le soin apporté à l'architecture, à la biodiversité, à la fluidité des usages... montre une vraie intelligence du lieu.*

*Théodora, c'est le reflet d'un futur désirable. Celui où nos enfants auront envie de rester, d'innover, d'entreprendre. Et pour une fois, ce futur ne se rêve pas ailleurs, il s' imagine ici, chez nous. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 22**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 18h59

**Objet :** *Théodora*

*«Faire un beau bâtiment svp. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 23**

**Date de dépôt :** Le vendredi 1<sup>er</sup> août à 20h07

**Objet :** *J'aime le projet*

*« Bravo a Kevin. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 24**

**Date de dépôt :** Le samedi 2 août à 22h52

**Objet :** *Une belle promesse !*

*« Je soutiens pleinement ce projet et j'ai hâte de le découvrir ! Théodora apportera, sans aucun doute, une vraie valeur ajoutée au quartier. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 25**

**Date de dépôt :** Le dimanche 3 août à 08h59

**Objet :** *Un projet innovant*

*« Hâte de voir ces projets moderniser la ville. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 26**

**Date de dépôt :** Le dimanche 3 août à 09h17

**Objet :** *Projet Théodora*

*« Bravo pour ce projet Théodora, l'expérience et la vision futuriste sont au rendez-vous. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 27**

**Date de dépôt :** Le dimanche 3 août à 15h24

**Objet :** *Beau projet entrepreneurial et inclusif*

*« Bravo pour ce grand projet. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 28**

**Date de dépôt :** Le lundi 4 août à 08h11

**Objet :** *Campus d'une autre dimension*

*« Un projet qui va permettre à notre région de développer l'intégralité du milieu digitale, Faire de Marseille un lieu de savoir faire inégalé. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 29**

**Date de dépôt :** Le mardi 5 août à 09h38

**Objet :** *Parce qu'il y en a marre de Paris*

*« Le digital, à Marseille, n'a pas de présence digne de ce nom.*

*Kevin Polizzi est le seul élément vraiment moteur de la région et je souhaite le soutenir dans ses projets, démarches :*

*- construction de datacenters*

*- smart cities*

*- intelligence artificielle*

*- innovations autour de l'énergie.*

*Ce projet, c'est la suite logique de longues années de total investissement. J'aimerais bien pouvoir l'accompagner dans sa démarche. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 30**

**Date de dépôt :** Le mercredi 6 août à 14h33

**Objet :** *Théodora est indispensable*

*« je suis impatient de l'arrivée de Théodora qui viendra, j'en suis certain, apporter un renouveau à la zone géographique, propulser bon nombre de nouveaux emplois ainsi que de la formation qui offrira une seconde chance à un public en attente et qui mérite qu'on l'aide.*

*BE ready !*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 31**

**Date de dépôt :** Le vendredi 8 août 2025 à 09h05

**Objet :** *Théodora*

*« il est important d'avoir un lieu sur Marseille représentant le numérique et l'avenir de la France, car si un jour nous voulons avoir des solutions souveraines nous devons les créer et leur donner vie!*

*Make France and Marseille great now!! »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 32**

**Date de dépôt :** Le samedi 9 août 2025 à 10h45

**Objet :** *Soutien !!*

*« #Théodora est un projet d'une importance stratégique pour notre territoire, doté d'une architecture innovante qui respecte son environnement. Ce projet est porté de plus, par un entrepreneur engagé et déterminé à faire de Marseille un Hub mondial du numérique, de l'intelligence artificielle et de la robotique. »*

*#Théodora Marseille*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 33**

**Date de dépôt :** Le samedi 9 août 2025 à 11h41

**Objet :** *Un projet ambitieux et bénéfique pour tout un territoire*

*« Ce projet de Smart Campus Théodora, porté par la société SASTHÉODORA du groupe Unitel, représente une vision ambitieuse de transformation urbaine et devrait permettre de voir Marseille comme étant un des principaux hubs mondiaux du numérique, une chance pour l'attractivité économique de notre territoire.*

***Ce projet est positif pour les différents points suivants:***

*Mixité d'usages et réhabilitation de friche*

*Le projet incarne une démarche exemplaire de requalification urbaine : transformation d'une friche industrielle en un hub pluriel intégrant bureaux, formation, hébergement, commerces, espaces de services et lieux de vie [OBI].*

***Engagement environnemental fort***

*Avec des actions comme la renaturation du ruisseau des Aygalades, la désimperméabilisation, l'amélioration de la biodiversité, l'usage d'énergies renouvelables et de matériaux réutilisés, le campus propose une approche durable et respectueuse de son environnement [OBI].*

*Accessibilité et rayonnement territorial*

*Situé à proximité du métro, du tram et d'un pôle multimodal, en bordure Euro-méditerranéen, le campus est parfaitement bien desservi et devrait renforcer la centralité du secteur Nord de Marseille.*

*Un tel hub, ne peut que participer positivement à l'attractivité et au rayonnement de notre territoire.*

***Légitimités du porteur de projet***

*Kévin Polizzi, fondateur de Jaguar Network et président du groupe Unitel, bénéficie d'une solide expérience dans le numérique. Son engagement quotidien à aider les entreprises et collectivités de ce territoire à réussir la transformation numérique en cours, témoigne de sa crédibilité à créer un campus emblématique, innovant et générateur d'emplois (20 000 emplois visés dans le numérique d'ici 2030).*

*Je salue donc l'ambition de ce projet qui conjugue innovation technologique, mixité sociale, écologie urbaine et développement économique. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 34****Date de dépôt :** Le jeudi 14 août 2025 à 14h51**Objet :** *Observations citoyennes concernant le projet Théodora à Gèze**« Bonjour,**Ci-joint ma contribution pour le projet.**Cordialement, »***Pas de pièce(e) jointe(s)****Observation 35****Date de dépôt :** Le dimanche 17 août 2025 à 13h15**Objet :** *Observations sur le projet Théodora**« Bonjour à tous,**Moi, je viens du quartier de La Delorme, juste à côté du futur campus Théodora. Je suis pas contre le progrès, ni contre le fait qu'on veuille faire bouger les choses dans les quartiers nord. Franchement, on a besoin d'emplois, de formations, de mieux vivre ici. Mais faut que ça se fasse avec nous, pas à côté de nous.**Là, on nous parle d'un "campus du futur", écolo, connecté, qui va créer des milliers d'emplois. Super sur le papier. Mais dans la réalité, on a des questions, et surtout, des inquiétudes. Le terrain, c'est une ancienne zone industrielle. Y a eu de la soude, du mercure... On sait que c'est pollué. On nous dit que ça va être dépollué, mais comment, quand, avec quels contrôles ? On veut pas que nos gamins jouent à côté d'un chantier toxique.**Ensuite, la circulation. Tous les matins c'est déjà la galère pour aller bosser ou emmener les enfants à l'école. Si vous rajoutez 3 000 personnes sur le site, ça va être invivable ! Plus de voitures, plus de bouchons, plus de stress. Est-ce que vous avez prévu assez de transports ? De parkings ? Est-ce que les bus et le métro vont suivre ?**Pas de concertation réelle... On découvre le projet quand les grues arrivent. Pas de réunions dans le quartier, pas de vrais échanges. Pourtant, on est les premiers concernés. Le CIQ a été associé ? Les riverains aussi ? Un concertation ouverte en plein mois d'août, c'est très limite franchement...**Un projet pour qui, au final ? On nous promet des emplois. Ok, mais est-ce qu'on va y avoir accès ? Est-ce qu'il y aura des formations gratuites, des embauches locales, des ponts avec les jeunes du coin ? Ou est-ce qu'on va juste voir les immeubles pousser sans pouvoir y rentrer ? On veut pas juste regarder le projet de loin.**On est pas là pour bloquer, on est là pour participer. On veut que ce projet bénéficie aux habitants des quartiers nord, pas qu'il les efface. On vous demande pas la lune, juste de faire les choses avec respect, avec justice, et avec nous.**Et les espaces verts et les services, alors ? On entend parler d'un quartier "éco-responsable" avec des coins végétalisés, des restos, des salles de sport, des crèches, etc. Très bien, mais est-ce que ces espaces vont être vraiment ouverts aux habitants du quartier ?**Parce qu'on en a vraiment besoin, ici, à La Delorme : des espaces verts accessibles, pas fermés derrière des badges ; des commerces de qualité ; des lieux de vie agréables pour les familles, pour les jeunes, pour les anciens. Pas juste pour les gens qui bossent dans les bureaux du campus. Si ce quartier devient plus agréable, il faut que nous aussi, on en profite au quotidien. On a besoin d'un rééquilibrage territorial, on ne mérite rien de moins que les habitants des quartiers sud...**Merci de nous écouter. »***Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 36**

**Date de dépôt :** Le dimanche 17 août 2025 à 16h11

**Objet :** Contribution

*« Nous avons la chance d'avoir beaucoup de talents dans notre Région, Unitel et son fondateur Kevin Polizzi en font partie et cela depuis longtemps. Ils participent par leur action au rayonnement de notre Ville dont nous avons besoin,*

*Pas besoin d'aller à Paris, NY, Singapour ou Shanghai pour commencer à rêver. Le projet Théodora prouve que nous pouvons le faire sur notre territoire, en développant des espaces de vie qui nous projettent vers le futur, tout en étant ancrés dans le présent avec les problématiques du quotidien et des habitants à anticiper et à gérer.*

*Alors soutenir un tel projet c'est l'envie d'offrir à nos jeunes de l'espoir, de la qualité ainsi qu'une vision et une motivation, et pour nous la satisfaction d'y avoir participé mais surtout d'avoir osé ! »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 37**

**Date de dépôt :** Le jeudi 21 août 2025 à 14h37

**Objet :** Je soutiens pleinement la construction du bâtiment Théodora.

*« Je soutiens pleinement la construction du bâtiment Théodora.*

*C'est un projet exemplaire, à la fois moderne, responsable et parfaitement en phase avec les besoins du territoire.*

*Il rassemble tout ce qu'on attend aujourd'hui d'un bâtiment intelligent et tourné vers l'avenir : ouverture, innovation, utilité sociale et respect de l'environnement.*

*J'ai vraiment hâte de le voir sortir de terre. Théodora va clairement marquer un tournant et apporter une belle dynamique au quartier et à la ville de Marseille. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

**Observation 38**

**Date de dépôt :** Le samedi 23 août 2025 à 12h08

**Objet :** Contribution citoyenne – soutien au projet Smart Campus Théodora

*« En tant que citoyenne marseillaise attentive à l'avenir de notre territoire, je vois dans ce projet une opportunité rare de transformer un site aujourd'hui en friche en un espace vivant, utile et durable.*

- *Un projet qui réinvente la ville : Théodora propose une mixité d'usages – formation, bureaux, hébergement, commerces, espaces verts – qui répond concrètement aux besoins de notre métropole en matière d'innovation, d'emploi et de lien social.*

- *Un projet responsable : il place la durabilité au cœur de sa conception, par la renaturation, la gestion des énergies, et l'intégration d'espaces verts et apaisés.*

- *Un projet ouvert et inclusif : par l'implantation d'espaces accessibles aux habitants, aux étudiants comme aux entreprises, il favorise la diversité et l'ancrage territorial.*

- *Un projet visionnaire pour Marseille : sous l'impulsion de Kevin Polizzi et de ses équipes, Théodora incarne une nouvelle manière de concevoir la ville : résiliente, numérique et respectueuse de son environnement.*

*Convaincue de l'impact positif de cette initiative pour le quartier comme pour l'ensemble de la ville, j'apporte donc mon appui au projet Théodora et souhaite ardemment sa réalisation.*

*Je vous remercie de l'attention portée à cette contribution. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 39**

**Date de dépôt :** Le mardi 26 août 2025 à 16h11

**Objet :** CONTRIBUTION DU COLLECTIF DES GAMMARES

*« Le projet Theodora impacte à plusieurs niveaux le territoire, notamment il agit sur le ruisseau des Aygalades et son devenir.*

*Le collectif des Gammares, qui rassemble structures et habitants riverains pour œuvrer à une meilleure prise en compte de l'eau dans la ville, des écosystèmes qui habitent le fleuve côtier mais aussi des usages et diversité des situations humaines que le ruisseau traverse, souhaite ainsi porter attention sur plusieurs dimensions du programme.*

*1/Concernant le ruisseau des Aygalades*

*Le lit historique du fleuve côtier Caravelle-Aygalades se situe à l'endroit du faisceau de voies ferrées qui relie le parc Billoux à l'ancienne gare du Canet, en lisière de la parcelle Théodora, et non pas où le projet prévoit de faire circuler le ruisseau.*

*Il nous semble que le projet Théodora présente une approche déconnectée des enjeux du ruisseau. Ils sont pourtant reconnus d'intérêt général au travers la définition du parc des Aygalades, qui en prévoit la « renaturation ».*

*La renaturation d'un cours d'eau ne peut en effet pas s'envisager sérieusement sans une approche globale de sa trajectoire et des choix d'aménagement portés par les projets qui lui sont connectés. Chaque parcelle compte et chaque nouveau projet entraîne le futur du ruisseau dans une trajectoire durable : ne pas intégrer avec ambition les enjeux de renaturation du ruisseau dans chaque projet sur ses rives condamne durablement la possibilité d'une renaturation forte.*

*Le projet, tel que présenté dans les documents fournis par la consultation publique, ne préconise pas de débêtonner le lit du ruisseau, et prolonge l'artificialisation de ses berges. Pourtant, lors du concours de maîtrise d'œuvre du Parc, une série de préconisations a été faite aux équipes pour envisager le débordement de l'eau sous le parc Billoux, en amont de la parcelle Théodora. Ce concours a permis de faire émerger la pertinence d'une alternative au passage de l'eau à travers la parcelle Théodora qui peut être envisagée dès le parc Billoux, pour se poursuivre dans le futur Parc des Aygalades au Canet.*

*Œuvrer à restaurer des milieux aquatiques aussi abîmés que le ruisseau des Aygalades demande de projeter des ambitions à des temporalités diverses. Il nous paraît fondamental de défendre la possibilité à terme d'une continuité du passage de l'eau "à ciel ouvert", sur des parcelles publiques bordées de rives perméables, pour tendre ainsi vers une « renaturation » complète du ruisseau qui serait mise en œuvre progressivement à travers un réseau d'espaces naturels, depuis la Cité des Arts de la rue jusqu'au futur Parc de Bougainville. Le projet Théodora, qui limite l'intérêt du projet à une dimension esthétique ultra-localisée, va à l'encontre de cette approche écologique d'intérêt général et capture à des fins privées les possibilités d'action de l'ensemble des acteurs publics dans la mise en œuvre de leurs missions de bassin versant.*

*Par ailleurs, plusieurs expertises (dont celle de l'équipe du bureau d'étude BIOTEC -Bureau d'études spécialisé dans les domaines de la restauration, l'aménagement et la gestion des milieux aquatiques-, en charge d'une étude globale sur la rivière) jugent également qu'il n'est pas nécessaire de conserver les ouvrages en béton de Gèze à Bougainville, et documentent notamment que des systèmes alternatifs au dégrilleur du SERAMM peuvent être conçus à l'avenir dans le parc. Des études quant au déplacement du dégrilleur ont également été mises en œuvre par EUROMÉDITERRANÉE, attestant de l'importance de prendre en compte les enjeux globaux et les temporalités multiples. »*

## *2/ Concernant le projet et son impact sur le quartier*

*Le projet Theodora s'inscrit dans une dynamique plus vaste faite au numérique à Marseille et dans nos modes de vie. Il adopte le vocabulaire de la transition et communique sur ses technologies « innovantes » et « écoresponsables ».*

*Il nous paraît important de rappeler les consommations d'eau, d'énergies, de métaux extraits dans la violence dans le Sud Global, induites par les infrastructures et terminaux numériques. Ces questions par ailleurs posées autour des Data centers sont actuellement débattues à de multiples échelles et méritent d'être prises en considération dans l'évaluation sociétale du projet Théodora.*

*Par ailleurs la prise en compte du territoire et les pressions que ce projet a pu exercer pour en criminaliser les usages existants (notamment les pratiques économiques des biffins liées au marché aux puces) nous questionne dans ses intentions d'inclusivité et d'inscription dans un devenir urbain partagé et partageable.*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

### **Observation 40**

**Date de dépôt :** Le mardi 26 août 2025 à 16h22

**Objet :** Contribution collectif des Gammares

*« Le projet Theodora impacte à plusieurs niveaux le territoire, notamment il agit sur le ruisseau des Aygalades et son devenir.*

*Le collectif des Gammares, qui rassemble structures et habitants riverains pour œuvrer à une meilleure prise en compte de l'eau dans la ville, des écosystèmes qui habitent le fleuve côtier mais aussi des usages et diversité des situations humaines que le ruisseau traverse, souhaite ainsi porter attention sur plusieurs dimensions du programme.*

#### *1/Concernant le ruisseau des Aygalades*

*Le lit historique du fleuve côtier Caravelle-Aygalades se situe à l'endroit du faisceau de voies ferrées qui relie le parc Billoux à l'ancienne gare du Canet, en lisière de la parcelle Théodora, et non pas où le projet prévoit de faire circuler le ruisseau.*

*Il nous semble que le projet Théodora présente une approche déconnectée des enjeux du ruisseau. Ils sont pourtant reconnus d'intérêt général au travers la définition du parc des Aygalades, qui en prévoit la « renaturation ».*

*La renaturation d'un cours d'eau ne peut en effet pas s'envisager sérieusement sans une approche globale de sa trajectoire et des choix d'aménagement portés par les projets qui lui sont connectés. Chaque parcelle compte et chaque nouveau projet entraîne le futur du ruisseau dans une trajectoire durable : ne pas intégrer avec ambition les enjeux de renaturation du ruisseau dans chaque projet sur ses rives condamne durablement la possibilité d'une renaturation forte.*

*Le projet, tel que présenté dans les documents fournis par la consultation publique, ne préconise pas de débêtonner le lit du ruisseau, et prolonge l'artificialisation de ses berges. Pourtant, lors du concours de maîtrise d'œuvre du Parc, une série de préconisations a été faite aux équipes pour envisager le débordement de l'eau sous le parc Billoux, en amont de la parcelle Théodora.*

*Ce concours a permis de faire émerger la pertinence d'une alternative au passage de l'eau à travers la parcelle Théodora qui peut être envisagée dès le parc Billoux, pour se poursuivre dans le futur Parc des Aygalades au Canet.*

*Œuvrer à restaurer des milieux aquatiques aussi abîmés que le ruisseau des Aygalades demande de projeter des ambitions à des temporalités diverses. Il nous paraît fondamental de défendre la possibilité à terme d'une continuité du passage de l'eau "à ciel ouvert", sur des parcelles publiques bordées de rives perméables, pour tendre ainsi vers une « renaturation » complète du ruisseau qui serait mise en œuvre progressivement à travers un réseau d'espaces naturels, depuis la Cité des Arts de la rue jusqu'au futur Parc de Bougainville.*

*Le projet Théodora, qui limite l'intérêt du projet à une dimension esthétique ultra-localisée, va à l'encontre de cette approche écologique d'intérêt général et capture à des fins privées les possibilités d'action de l'ensemble des acteurs publics dans la mise en œuvre de leurs missions de bassin versant.*

*Par ailleurs, plusieurs expertises (dont celle de l'équipe du bureau d'étude BIOTEC -Bureau d'études spécialisé dans les domaines de la restauration, l'aménagement et la gestion des milieux aquatiques-, en charge d'une étude globale sur la rivière) jugent également qu'il n'est pas nécessaire de conserver les ouvrages en béton de Gèze à Bougainville, et documentent notamment que des systèmes alternatifs au dégrilleur du SERAMM peuvent être conçus à l'avenir dans le parc. Des études quant au déplacement du dégrilleur ont également été mises en œuvre par EUROMÉDITERRANÉE, attestant de l'importance de prendre en compte les enjeux globaux et les temporalités multiples.*

## *2/ Concernant le projet et son impact sur le quartier*

*Le projet Theodora s'inscrit dans une dynamique plus vaste faite au numérique à Marseille et dans nos modes de vie. Il adopte le vocabulaire de la transition et communique sur ses technologies « innovantes » et « écoresponsables ».*

*Il nous paraît important de rappeler les consommations d'eau, d'énergies, de métaux extraits dans la violence dans le Sud Global, induites par les infrastructures et terminaux numériques. Ces questions par ailleurs posées autour des Data centers sont actuellement débattues à de multiples échelles et méritent d'être prises en considération dans l'évaluation sociétale du projet Théodora.*

*Par ailleurs la prise en compte du territoire et les pressions que ce projet a pu exercer pour en criminaliser les usages existants (notamment les pratiques économiques des biffins liées au marché aux puces) nous questionne dans ses intentions d'inclusivité et d'inscription dans un devenir urbain partagé et partageable. »*

**Pas de pièce(e) jointe(s)**

## **II. Synthèse**

### **Enseignements tirés de la participation du public**

En raison de la soumission du projet à évaluation environnementale, le projet de création d'un hub urbain d'innovation numérique pour tous (Smart campus Théodora) Marseille sur le territoire de la commune de Marseille 14e Arrondissement, a donné lieu à une procédure de Participation du Public par Voie Électronique, suite au dépôt de la demande de permis de construire (intervenue le 19 décembre 2024) et dans le cadre de son instruction.

Cette procédure a été autorisée par un arrêté de Monsieur le Maire de Marseille en date du 26 juin 2025 et s'est déroulée du 28 juillet au 26 août 2025. Les objectifs étaient d'informer le public sur le projet de création d'un hub urbain d'innovation numérique pour tous (Smart campus Théodora) Marseille sur le territoire de la commune de Marseille 14e Arrondissement et de recueillir ses avis et ses contributions.

Au cours de la P.P.V.E., ont été dénombrés 954 visiteurs du site internet dédié, ainsi que 1 275 téléchargements de documents; ce qui témoigne d'un réel intérêt pour le projet ainsi que d'une large publicité.

Pour autant, nous relevons seulement 40 contributions émises par le public lors de cette consultation.

## **Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage :**

### **- Le ruisseau des Aygalades**

Historiquement le projet reprend une parcelle où le lit du ruisseau est positionné comme tel. Le maître d'ouvrage a questionné l'ensemble des acteurs jusqu'au dépôt de pc, respectant préconisations réglementaires de l'OAP, sollicité de nombreuses réunions à cet effet auprès des acteurs décisionnaires.

Au dépôt de PC et à ce jour, aucune directive à une délocalisation du ruisseau n'a été posée. Le maître d'ouvrage a sollicité des réunions de présentation pour appréhender au mieux les prochains aménagements réalisés par l'EPAEM Euroméditerranée.

Pour rappel, le maître d'ouvrage a répondu à toutes les articles et questionnements de la DDTM dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau auquel il a été soumis. Bien au-delà, le maître d'ouvrage a systématiquement sollicité l'Epape Huca/Gemapi, l'Agence Régionale de l'Eau, SERAMM, Pôle de Protection du Cycle de l'Eau, pour le ruisseau des Aygalades, les interactions dans le domaine réglementaire de l'aspect pluvial et inondabilité.

Dans un souci réglementaire, de la sécurité et de l'environnement. Théodora maximise une gestion infiltrante des eaux pluviales. De nombreuses études annexées à l'étude d'impact détaillent la prise en considération de l'eau comme une ressource à préserver, dans l'aménagement et l'acte de bâtir. Les bureaux d'études concernant l'aspect hydraulique (inondabilité, pluvial, ruisseau) travaillent avec une focale autre que l'assiette du projet au regard de la requalification globale des ruisseaux menée sur le ruisseau des Aygalades, de par la réglementation environnementale de fait.

La démolition du busage en béton est prévue, permettant une renaturation par étape, pour un retour à des ripisylves dans un premier temps. Des études correspondant aux phasages du projet permettront d'affiner sur la temporalité de la réfection du lit avec des matières naturelles compte tenu du degré de pollution actuel du ruisseau dont l'origine demeure très en amont du site. Ce travail sera fait en concertation avec l'ensemble des intervenants, des bureaux d'études idoines et des projets en cours sur le ruisseau afin de donner la réponse la plus pérenne du point de vue environnemental.

Le projet THÉODORA respectera la norme RE 2020, la certification Haute Qualité Environnementale Très performant et la labellisation Biodiversité pour la création et la gestion de son parc. La démarche environnementale de ce projet passe également par la création d'un parc de 6 000 m<sup>2</sup> contre les 460 m<sup>2</sup> d'espace vert existants avant démolition du site, démontrant concrètement la possibilité de refaire la ville sur la ville et de tenir compte concrètement d'un espace résilient, moyen de réduire les îlots de chaleur.

La tour du projet récupérera les eaux grises afin d'optimiser la ressource eau, et en fonction de la législation, la récupération des eaux de pluie servira à l'arrosage de l'espace vert. Theodora présente également une partie d'énergie renouvelable avec une surface dédiée aux panneaux photovoltaïques. Enfin, la Gestion Technique du Bâtiment est une technique d'exploitation afin de réduire la consommation des énergies (éclairage, chauffage, rafraîchissement) gestion à distance des ouvertures/fermeture pour optimiser la lumière naturelle. Renforçant la volonté de connecter un espace bâtiminaire à une logique environnementale.

### **- La programmation**

La programmation est exclusivement réalisée pour du bureau, de la formation, des aménités et de l'hébergement, conformément à la programmation de l'OAP du PLUI de la Métropole. A ce titre le projet a été présenté et soumis à enquête publique entre le mois du 02 octobre 2023 et 03 novembre 2023.

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur conclu favorablement à ce projet ne relevant aucune remarque appelant à modification du projet dans le fonds et la forme, décembre 2023. Le présent PC respecte scrupuleusement les prescriptions de l'OAP.

Il n'est prévu aucun DATACENTER dans la programmation qui nécessiterait une analyse de type ICPE dans le volet environnemental, la présence de groupe électrogène et de réservoirs de fuels conséquents dans le projet.

#### **- La circulation**

Concernant les circulations durant les phases chantiers, le Maître d'Ouvrage travaille en concertation avec les différents acteurs (Mairie de secteur, EPA Euroméditerranée, Métropole) afin d'anticiper et de diminuer les nuisances liées à ces chantiers.

Théodora réalisera également un suivi des projections de circulation comme demandé par l'Autorité Environnementale, sur les 20 années suivant la réception du projet.

Pour rappel, Théodora propose un stationnement de 360 places de véhicules,

#### **- Le projet social**

La déconstruction du site a fait l'objet d'un réemploi des matériaux à destination d'associations, professionnels et particuliers. Des heures d'insertions ont été spontanément proposés.

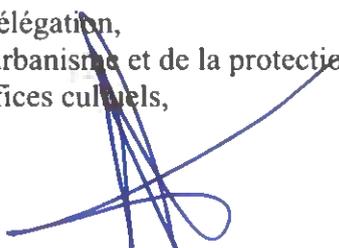
Une charte d'insertion pour la participation des ESS lors de la construction a été signée entre le Maître d'Ouvrage et la ville de Marseille courant 2024.

#### **- La pollution**

L'ensemble de la pollution a été localisée et identifiée en termes de dangerosité. Cela apparaît au sein du Plan de Gestion annexé à l'Étude d'impact. Ce plan de gestion a été mise à jour en Juillet 2024, un bureau d'études spécialisées en dépollution accompagne le Maître d'Ouvrage pour la gestion du chantier, la traçabilité des déchets dans les déchetteries spécialisées et pour choisir l'entreprise répondants aux normes et qualifications spécifiques. Le Maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser durant une année après la réalisation de l'opération des études complémentaires, sans demande spécifique de l'Agence Régionale de la Santé, par souci des futurs preneurs.

Fait à Marseille, le 15 septembre 2025

Pour la Maire de Marseille et par délégation,  
l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et de la protection  
du patrimoine municipal et des édifices culturels,



Arrêté N° 2025\_02394\_VDM du 26 juin 2025

