

# Theodora

Hub urbain d'innovation numérique pour tous



# SOMMAIRE

---

# Histoire du site

# Concept

# Programmation

# Visuels envisagés

# Travaux

# Le grand Marseille numérique pour la jeunesse



## # Histoire du site

# Le site THEODORA en 2021 : localisation



21. Boulevard Capitaine Gèze  
13014 MARSEILLE



# Un site emblématique : un ancien domaine bastidain

---



# Un site industriel de prestige au milieu du XIXe siècle

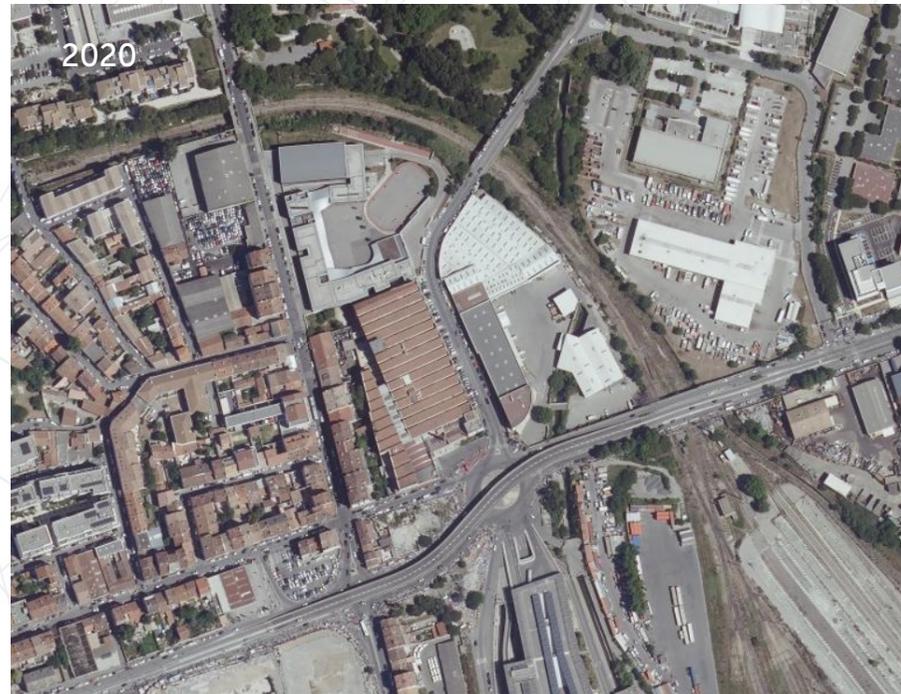


Salle d'emballages de la "Végétaline" à l'USINE MASSILIA, Etablissements Rocca, Tassy et de Roux.

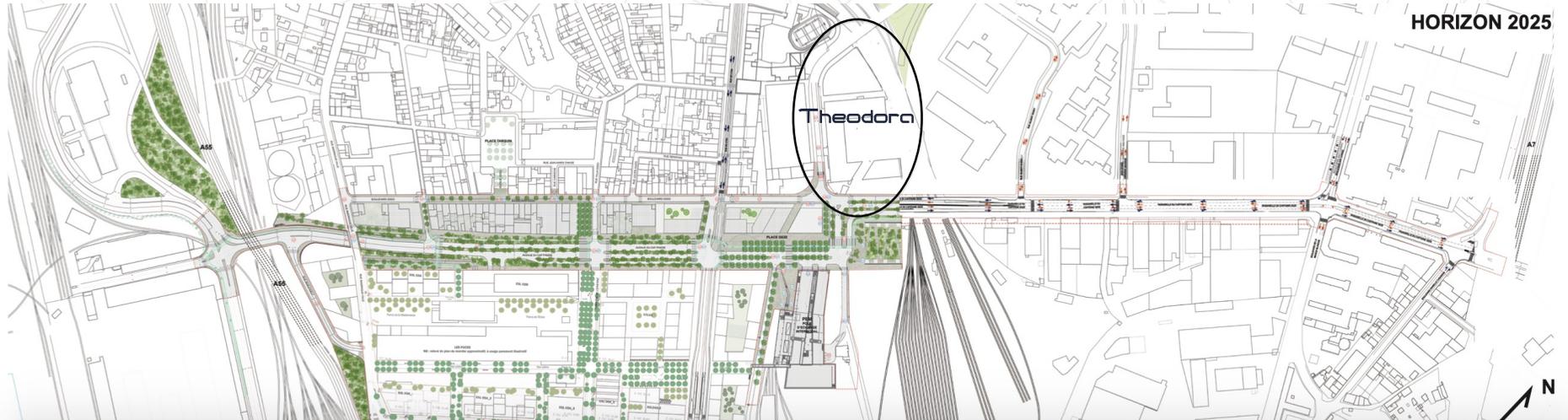


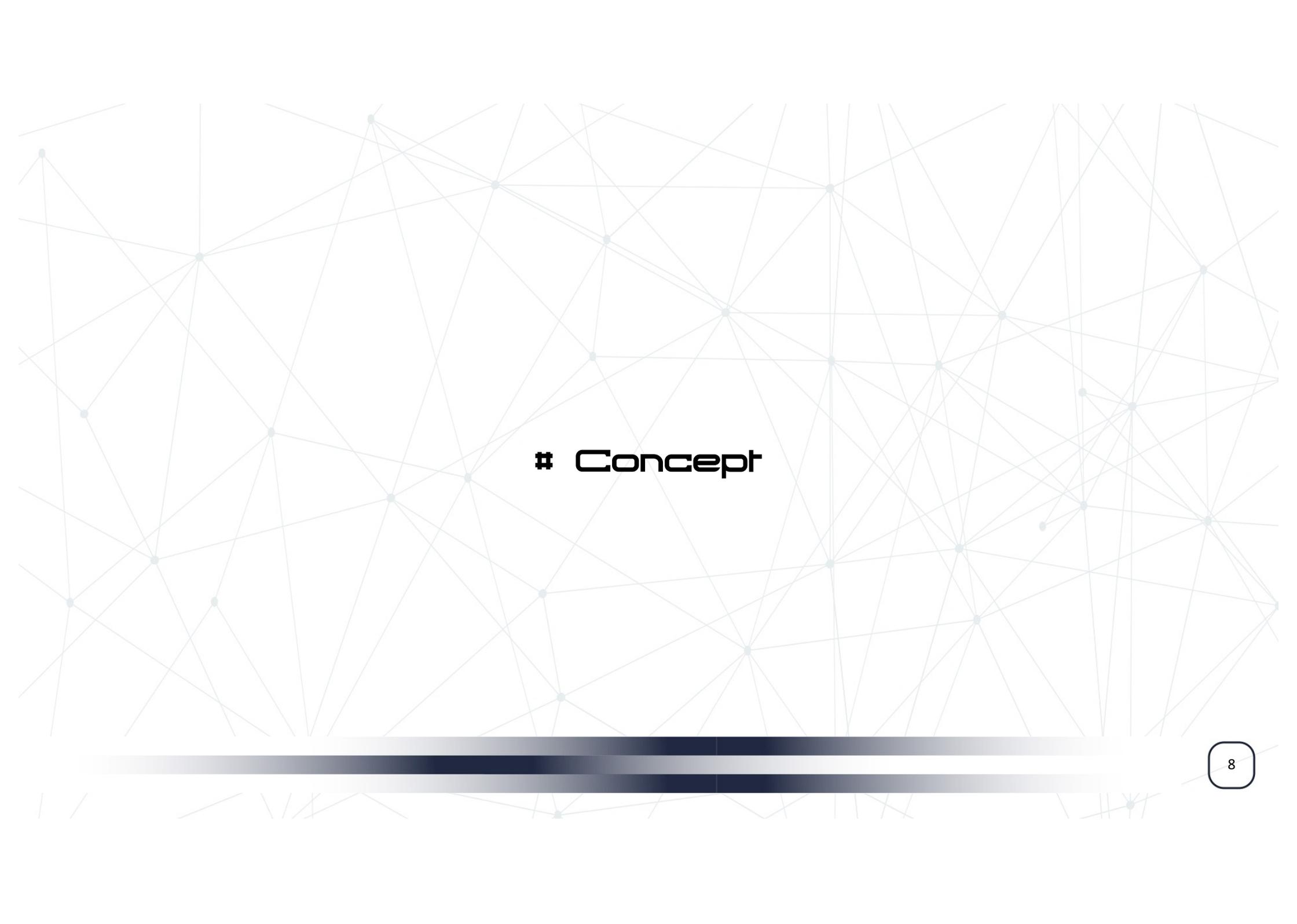
# Un site industriel en constante évolution

---



# Un quartier en pleine mutation





**# Concept**

## Concept

---

« Théodora est un **pôle de vie urbain d'innovation numérique, d'intérêt général, accessible en transports en commun et hyper connecté à la fibre ultra haut débit. Il agit comme démonstrateur des futurs usages de la ville, tant en termes d'avenir du travail, de mobilité que de renforcement des espaces naturels et d'optimisation des méthodes constructives. Théodora est un accélérateur pour toutes les initiatives innovantes, pourvoyeur de formation et d'inclusion sociale pour tous. »**

# Concept

---

Theodora : 1 concept unique avec 3 missions et 4 objectifs

DEVELOPPEMENT  
ECONOMIQUE

SOCIAL

FORMATION

SANTE &  
QUALITE DE VIE

NUMERIQUE

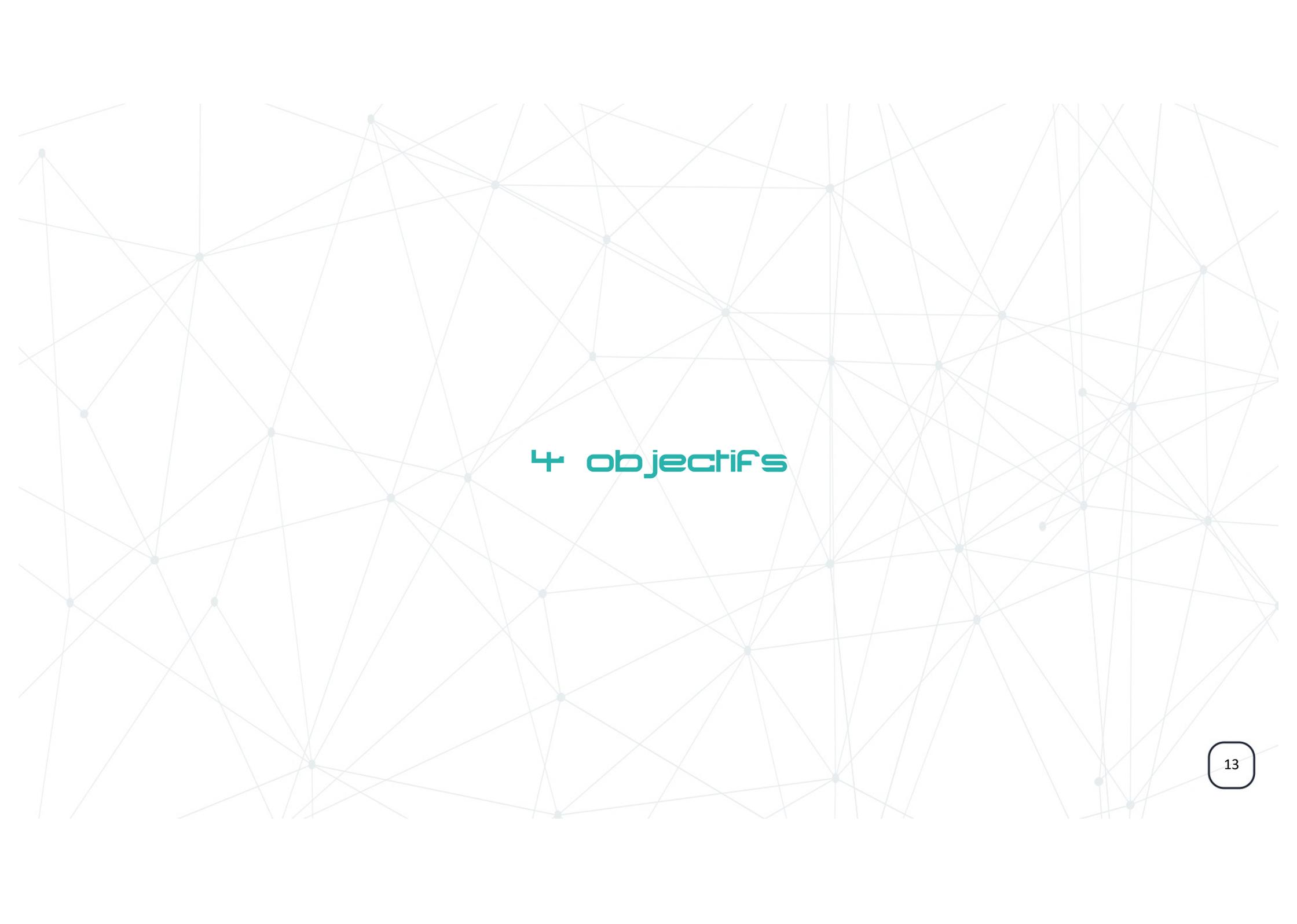
ECO-  
RESPONSABLE

MOBILITE  
AUGMENTEE



**3 missions**

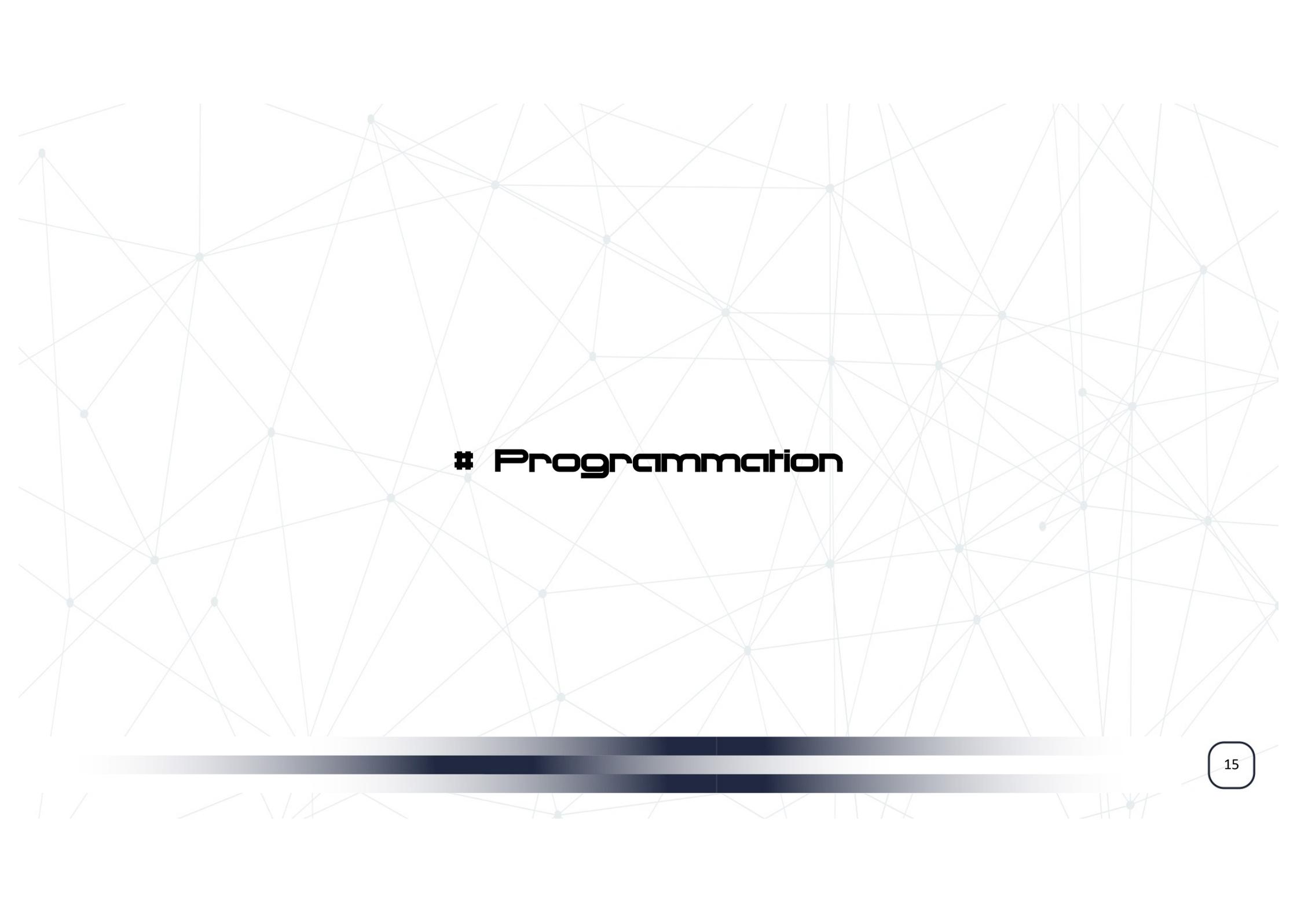
| DEVELOPPEMENT<br>ECONOMIQUE   | FORMATION   | NUMERIQUE  |
|---|---|--|
| « Positionner ce nouveau quartier numérique comme un accélérateur d'emploi. »   | « Proposer des formations innovantes c'est construire des conditions de succès pour accélérer le développement de nos entreprises »   | « Fédérer l'écosystème du numérique »  |
| <p>Création d'emplois directs et indirects liée à des métiers d'avenir (e-santé, industrie 4.0, smart-city...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relocaliser les call center en France</li> <li>- Développer et pérenniser l'implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée sur le territoire en répondant aux besoins du secteur d'activité et à son évolution rapide et constante</li> <li>- Favoriser la création d'entreprises au travers de moyens ciblés (services mutualisés et communauté agile)</li> </ul> | <p>Co-élaborer avec des partenaires spécialisés un cycle de formation « pour tous » en phase avec le bassin d'emplois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'insertion sociale : former les jeunes et les actifs peu qualifiés dans un contexte post crise sanitaire et lutter contre le chômage structurel (80% des emplois du numérique sont accessibles avec un niveau inférieur à un BAC +5) (cf. page 23)</li> <li>- Essaimer un écosystème avec l'émergence de nouveaux entrepreneurs et valoriser la richesse des talents disponibles</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fédérer l'écosystème numérique métropolitain autour des innovations technologies (R&amp;D) et dynamiser les synergies entre les acteurs du territoire</li> <li>- Renforcer la sécurité des données (cybersécurité)</li> <li>- Créer un jumeau numérique et intelligent du bâtiment par la mise en œuvre d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment), de l'IoT (objets connectés / capteurs) assurant confort, sécurité des biens et des personnes, maintenance prédictive, réduction des coûts d'exploitation et des consommations énergétiques.</li> </ul> |



4 objectifs

| <b>SOCIAL</b>   | <b>ECO-RESPONSABILITE</b>   | <b>SANTE &amp; QUALITE DE VIE</b>   | <b>MOBILITE AUGMENTEE</b>   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renouvellement de la vie de quartier : intégration d'un pôle d'attractivité mixte en complément des usages du quartier, rez de chaussé actif ouvert au public extérieur</li> <li>- Ouverture du site : un parc urbain accessible au public lors d'évènements prévus par les occupants du site</li> <li>- Un projet collaboratif, partenariat public-privé : Métropole, Ville, riverains, écoles / collèges (ex : réunion grand public organisée avant la fin de la concertation publique) et les CIQ (associations de quartier)</li> <li>- Programmation inclusive (espaces partagés, solidaires) et hub d'échanges, de rencontres et d'interactions sociales</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 enjeux pragmatiques : l'environnement (biodiversité), la réduction des consommations, le bas-carbone et la circularité (réemploi)</li> <li>- Certification « Haute Qualité Environnementale » (HQE) et label Biodiversity</li> <li>- Dépollution du terrain</li> <li>- Désimperméabilisation du sol et du cours d'eau visant une réduction des risques naturels (inondation)</li> <li>- Densification verticale pour une renaturation du site (42% d'espaces verts)</li> <li>- Valorisation de la biodiversité (faune / flore) : trame verte, bleue et noire</li> <li>- Démarche de chantier vert (chantier à faible nuisance) : maximisation de la préfabrication hors site, ...</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement du lien avec la nature pour créer un effet positif sur la santé physique et psychologique des occupants</li> <li>- Qualité de l'air (renouvellement d'air et matériaux soucieux de la santé des occupants)</li> <li>- Confort thermique, visuel, acoustique et olfactif</li> <li>- Aménagement intérieur design et connecté favorisant le bien-être et le confort d'usage</li> <li>- Construction durable : diversification du bâti, vue dégagée permettant la mise en valeur du patrimoine historique et naturel Marseillais, flexibilité et réversibilité des espaces, ...</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser une mobilité intelligente, en complément des transports en communs, pour mettre fin à l'isolation professionnelle et réduire le chômage de mobilité (Starfleet)</li> </ul> |

(\*) Starfleet : Flotte de véhicules électriques avec services intégrés et plateforme de données en open source



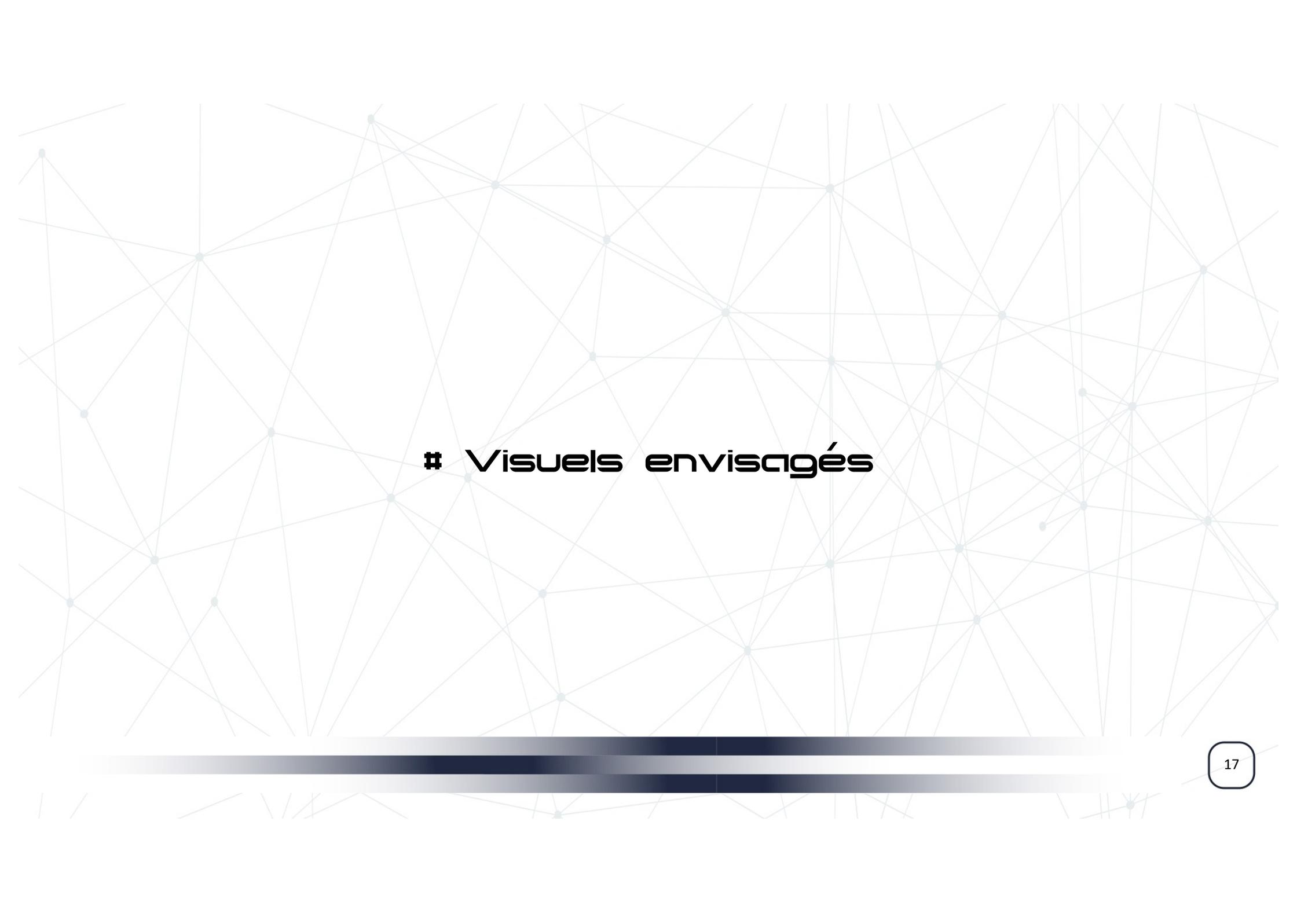
# # Programmation

# USAGES ET IMPLANTATION



**70 % Bureaux / Tertiaire**  
**10 % Formation**  
**15 % Hospitalité**  
**5 % Services**

-  R+ 1 / 8 maximum : Bureau, coworking, écoles, call center, laboratoires R&D, ...
-  RDC : Fablab, showroom de l'innovation, commerces et services de proximité (crèche, salle de sport, café, épicerie solidaire, espace santé connecté, ...)
-  R+1 / 17 : Coliving
-  R+ 5 : Restaurant panoramique



**# Visuels envisagés**

# VISUELS (NON CONTRACTUELS)



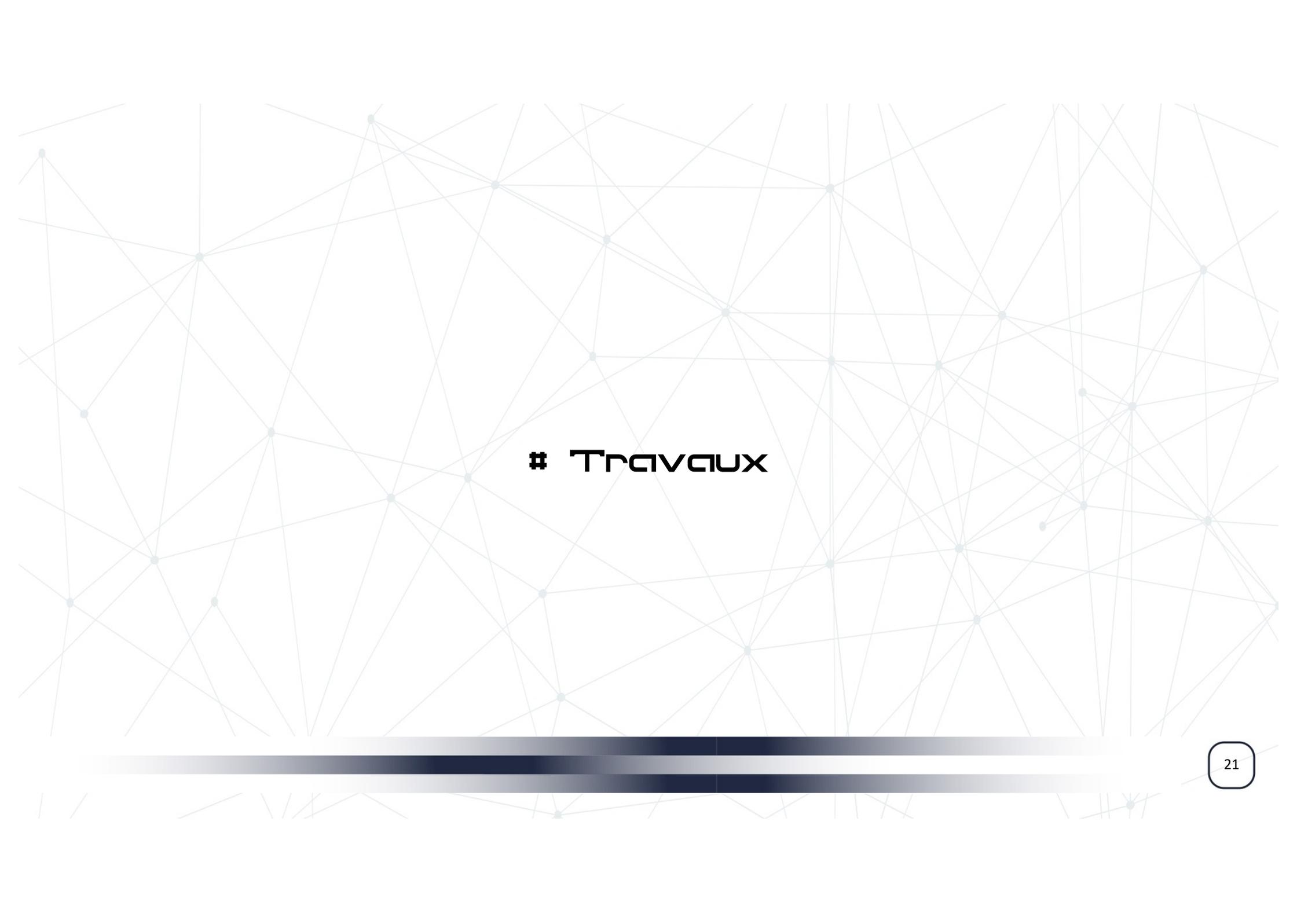
# VISUELS (NON CONTRACTUELS)

---



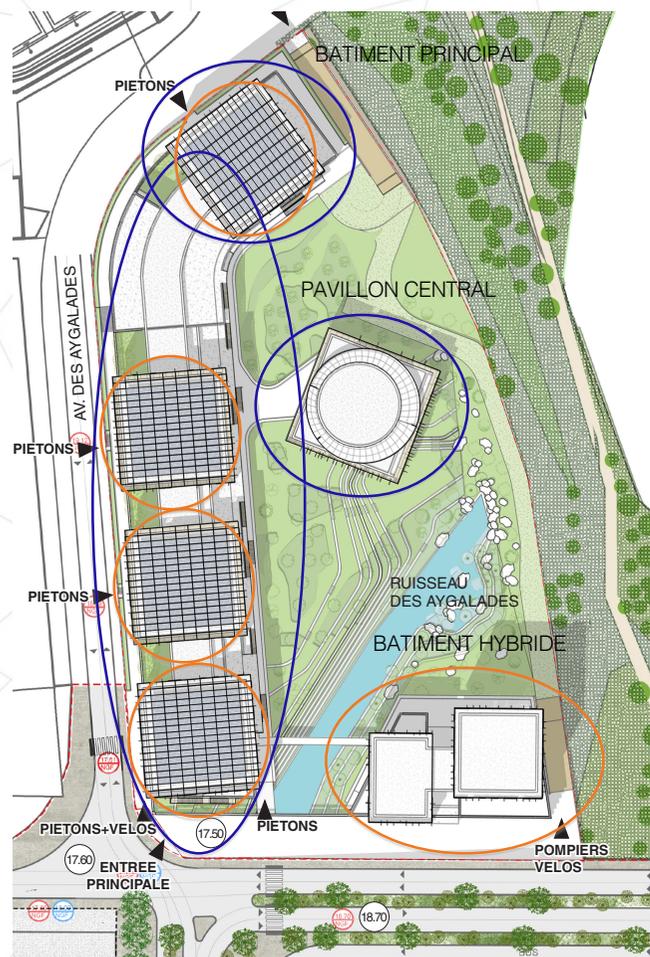
VISUELS (NON CONTRACTUELS)





# TRAVAUX

## PHASAGE ET CALENDRIER PREVISIONNEL



**1<sup>ère</sup> phase administrative** : obtention autorisation d'urbanisme en août 2021 (socle bâtiment principal et pavillon central)

**2<sup>ème</sup> phase administrative** : obtention autorisation d'urbanisme en décembre 2022 (surélévations bâtiment principal et bâtiment hybride)

Démarrage travaux : Juin 2022  
Livraison travaux : Décembre 2025



**# Le grand Marseille numérique pour la jeunesse**

## # LE GRAND MARSEILLE NUMERIQUE POUR LA JEUNESSE

---

### « Le grand Marseille numérique pour la jeunesse »

"Le grand Marseille numérique pour la jeunesse" qui regroupe La Plateforme, L'Épopée et Théodora « entend être une alliance clé pour saisir l'opportunité du numérique et positionner Marseille et ses habitants, comme capitale européenne du numérique », précise le secrétaire d'État. De fait, chacun interviendra dans son domaine : formation initiale et professionnelle, inclusion, innovation pour faire du numérique la chance du territoire marseillais. « Une démarche qui se veut inclusive pour de nombreux jeunes et personnes sans emploi. » Il s'agit, dans un premier temps, « de pourvoir aux besoins en compétences de l'économie du territoire et de valoriser la richesse des talents disponibles » et, à plus long terme, « de positionner le territoire comme une capitale européenne du numérique ». Un numérique qui, pour Kevin Polizzi est « l'opportunité pour dépasser les fragilités économiques et sociales de la Métropole Aix-Marseille Provence ».

### 24% de jeunes non-diplômés pour la seule ville de Marseille

Aix-Marseille Provence est l'une des métropoles au sein de laquelle la proportion des jeunes de 15-29 ans sans diplôme, sans formation et sans emploi est la plus importante en France. « Le chiffre des non-diplômés est de 24% pour la seule ville de Marseille et dépasse les 39% dans les quartiers Nord de la ville. Véritable atout pour le développement du territoire, les jeunes sont pourtant les plus frappés par les difficultés économiques et sociales ».

Pour consulter l'article :



## # LE GRAND MARSEILLE NUMERIQUE POUR LA JEUNESSE

---

*« À un moment où l'économie est en pleine reprise, il convient d'accélérer la démocratisation des apports et des bénéfices immédiats de l'innovation au cœur des entreprises. Notre objectif est de proposer des cursus de formation efficaces pour la jeunesse en phase avec les attentes actuelles, mais aussi de garantir la parfaite anticipation des compétences clés indispensables à notre avenir et souveraineté technologique »*

Kevin Polizzi, 5 Novembre 2021



# Theodora

Hub urbain d'innovation numérique pour tous

