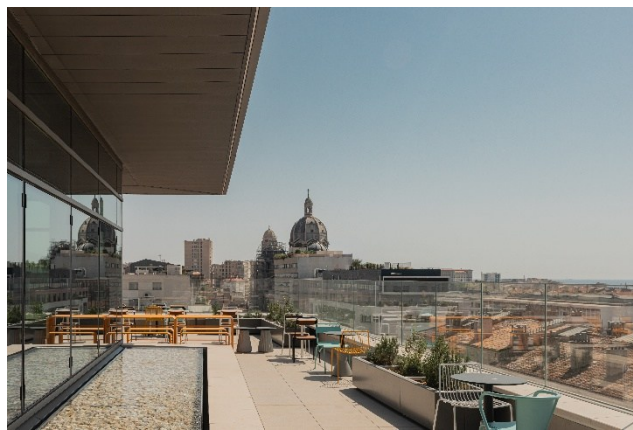


Marseille : BNP Paribas Immobilier Promotion transforme un ancien immeuble de bureaux en un nouvel hôtel au cœur d'Euroméditerranée

Une opération emblématique de transformation d'usage qui donne une nouvelle vie à plus de 10 000 m² de bâti existant et accueille le premier établissement français de Ruby Hotels

Boulogne-Billancourt, le 28 septembre 2026 – BNP Paribas Immobilier Promotion annonce la livraison, du projet boulevard des Dames à Marseille, une opération majeure de transformation d'un ancien ensemble de bureaux en un nouvel actif hôtelier et tertiaire. Situé au cœur du quartier Euroméditerranée, entre le Vieux-Port, la Joliette et le Panier, le projet donne une nouvelle destination à un patrimoine tertiaire devenu obsolète, tout en conservant une activité commerciale existante en pied d'immeuble.

Conçu par Le Groupement d'Architectes Gensler / Claire FATOSME & Christian LEFEVRE Architectes Associés, et entièrement restructuré par BNP Paribas Immobilier Promotion, cet ensemble immobilier accueille désormais le Ruby Lilou Hotel & Bar*, premier établissement en France du groupe hôtelier Ruby Hotels, ainsi que le Ruby Yani Workspaces, espace de coworking développé sur trois niveaux. L'opération associe ainsi hébergement, espaces de travail et services de proximité au sein d'un même ensemble, en réponse à l'évolution des usages et aux nouvelles attentes des utilisateurs de la ville.



@ystudio

Transformer plutôt que démolir : une nouvelle destination pour un patrimoine tertiaire obsolète

Situé au 49-53 boulevard des Dames, l'ensemble immobilier était à l'origine composé de trois bâtiments de bureaux présentant des caractéristiques structurelles différentes. Le projet a consisté à les réunir et à les restructurer en profondeur pour créer un ensemble cohérent, contemporain et adapté à de nouveaux usages.

Cette transformation permet d'éviter la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant et de valoriser les ressources déjà présentes sur le site, comme la mise en valeur d'une partie de la façade existante. Elle s'inscrit ainsi pleinement dans une démarche de **sobriété foncière et de réemploi du bâti**, particulièrement pertinente dans un contexte de raréfaction du foncier et de nécessaire adaptation du parc immobilier tertiaire.

L'opération accueille un **hôtel de 237 chambres aux prestations de niveau 4 étoiles**, représentant plus de 8 000 m², ainsi qu'un espace de coworking d'environ 1 000 m² réparti sur trois niveaux. Le projet comprend également un **rooftop de plus de 300 m²**, avec bar, restauration et terrasse panoramique offrant des vues sur Marseille et la mer Méditerranée.

La pharmacie existante, d'environ 250 m², a par ailleurs été conservée en rez-de-chaussée, permettant de maintenir une activité et un service de proximité au sein du quartier. Ces différentes fonctions contribuent à faire de l'immeuble un lieu ouvert sur la ville, dépassant la seule fonction d'hébergement.

Une transformation pensée autour de la performance environnementale

Au-delà du changement d'usage, l'opération illustre l'engagement de BNP Paribas Immobilier Promotion en faveur de la transformation du parc immobilier existant.

Le projet bénéficie notamment d'un **raccordement au réseau de géothermie marine Thassalia**, permettant de recourir à une énergie renouvelable locale pour les besoins énergétiques du bâtiment. Il intègre également une démarche d'**économie circulaire** et des actions en faveur de l'**insertion professionnelle**.

L'opération vise par ailleurs une **certification BREEAM Very Good**, venant accompagner la démarche globale de restructuration et de performance environnementale du projet.

Selon Thierry Laroue-Pont, Président de BNP Paribas Immobilier Promotion : *« La transformation de cet ancien ensemble de bureaux en hôtel et espaces de travail illustre pleinement notre conviction : face aux enjeux environnementaux, fonciers et urbains auxquels nos territoires sont confrontés, nous devons plus que jamais privilégier la transformation et la réutilisation du bâti existant. À Marseille, nous avons fait le choix de donner une nouvelle destination à un patrimoine tertiaire devenu obsolète, plutôt que de repartir d'une page blanche. Cette opération nous a conduits à relever un véritable défi technique et architectural, en réunissant trois bâtiments aux caractéristiques différentes pour créer un ensemble cohérent, attractif et adapté aux nouveaux usages. Avec l'arrivée de Ruby Hotels en France, la conservation d'une activité en pied d'immeuble et la création d'espaces de travail ouverts sur la ville, ce projet contribue à créer un lieu vivant, utile au territoire et à ses usagers. Il démontre surtout que la transformation peut être à la fois une réponse aux enjeux de sobriété immobilière et un formidable levier de création de valeur pour les villes. »*



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES INFORMATIONS CLÉS DE L'OPÉRATION

✓ Adresse

49-53 boulevard des Dames, 13002 Marseille

✓ Nature de l'opération

Transformation d'un ancien ensemble de bureaux en programme mixte associant hôtellerie, coworking et commerce

✓ Surface

Plus de 10 000 m²

✓ Maître d'ouvrage

BNP Paribas Immobilier Promotion

✓ Investisseur

La Française Real Estate Managers

✓ Exploitant hôtelier

Ruby Hotels Group

✓ Hôtel

Ruby Lilou Hotel & Bar – hôtel proposant des prestations de niveau 4 étoiles de 237 chambres

✓ Espace de coworking

Ruby Yani Workspaces – environ 1 000 m² sur trois niveaux

✓ Rooftop

Plus de 300 m² avec bar, restauration et terrasse panoramique

✓ Commerce

Pharmacie existante conservée en rez-de-chaussée

✓ Architectes

Gensler France et Claire FATOSME et Christian LEFEVRE (CFCL) Architectes Associés

✓ Performance environnementale

Raccordement au réseau de géothermie marine Thassalia, démarche d'économie circulaire, actions d'insertion professionnelle et certification BREEAM Very Good visée

****Premier établissement de Ruby Hotels en France, le Ruby Lilou Hotel & Bar introduit à Marseille le concept « Lean Luxury » de la marque, qui combine une offre hôtelière de qualité, un design soigné et une approche contemporaine de l'hospitalité.***

À propos de BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise et Management & Solutions. Fort de plus de 4 000 salariés, et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans 23 pays, que ce soit en Europe (implantations directes et alliances), en Asie (plateformes) et en Amérique du Nord (alliance). BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Acteur engagé de la ville durable, BNP Paribas Real Estate a pour ambition d'impulser la transition vers un immobilier plus durable : bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être. Pour y parvenir l'entreprise a défini une politique RSE qui s'articule autour de quatre objectifs : augmenter la performance économique et d'usage des bâtiments de manière éthique et responsable ; intégrer une transition bas carbone et atténuer son empreinte environnementale ; assurer le développement, l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs ; être un acteur engagé du secteur de l'immobilier et développer des initiatives locales et partenariales.

Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com

L'immobilier d'un monde qui change



Suivez-nous sur

#BEYONDBUILDINGS

Contacts presse :

Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Nolwenn Champault : +33 (0)6 88 12 66 85

presse.realestate@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change