

CENTRE NORD

Visite de chantier au Panier

Mis en ligne le jeudi 3 septembre 2015

A r l e t t e F R U C T U S , A d j o i n t e a u M a i r
v i s i t é l e 2 s e p t e m b r e e n l ' a c c o m p a g n e m e n t d e
N A R D U C C I , e t d e s é q u i p e s d u N o u v



Cette opération réalisée par le Nouveau Logis Provençal bénéficie de financements rentrant dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain ZUS Centre Nord, et va aboutir à la production de 45 logements sociaux de divers types, 5 appartements en location, et 3 locaux destinés à de l'activité commerciale (pour une surface d'un peu moins de 120 m²).

Elle comporte 2 tranches de travaux :

- Abadie tranche 1, au 15 montée des Accoules pour 15 logements

- Abadie tranche 2, montée des Accoules / rue du Poirier / rue ces Cartiers / rue de l'Abadie / Montée St Esprit pour 30 logements.

Livraison prévue courant 1er trimestre 2016.

Contexte opérationnel

L'opération de construction de logements sociaux Abadie tranche 1 et tranche 2 est située dans le quartier historique du Panier et bénéficie de financements dans le cadre du PRU ZUS Centre Nord (Coût de l'opération prévu dans la convention financière Abadie 1 = 1 805 118 € dont 116 000 791 € de subventions versées par la Ville et 182 383 € versés par l'ANRU ; Coût de l'opération prévu dans la convention financière Abadie 2 = 3 680 862 € dont 1 77 667 € de subventions versées par la Ville et 317 479 € versés par l'ANRU).

Elle permet la production de 45 logements sociaux (Abadie 1 : 8 PLUS-CD et 7 PLAI et Abadie 2 : 12 PLUS-CD et 8 PLAI financés dans le cadre de la convention ANRU, 10 logements PLS financés dans le cadre du droit commun) et de 318 m2 de locaux d'activités en pied d'immeuble.

Elle est située à proximité immédiate de l'Hôtel Dieu, qui a été transformé en hôtel, ouvert au début 2013, dans un secteur qui connaît une très forte tension du marché locatif. Cette partie du Panier est située à proximité immédiate des centres d'attrait touristiques du quartier (Hôtel de Ville, Place des Moulins, Vieille Charité, MUCEM, la Major) et sur les principaux circuits empruntés par les visiteurs, ce qui permet de valider le choix de réaliser du commerce en pied d'immeubles

L'opération est réalisée par le Nouveau Logis Provençal. Elle résulte d'acquisitions de parcelles d'habitat privé dégradés, cédés par la Ville de Marseille, principalement issues des acquisitions foncières du Périmètre de Restauration Immobilière du Panier.

Le programme

L'opération Abadie est scindée en 2 tranches de travaux :

1) Abadie tranche n° 1 au 15, montée Saint Esprit pour 15 logements

L'opération dont les travaux sont en cours comporte 15 logements collectifs en R+4 et R+5, dont 8 PLUS-CD et 7 PLAI et 118 m² de surface commerciale, est située sur l'îlot Abadie (situé entre la rue du Poirier, la rue de l'Abadie et la Montée Saint Esprit).

Outre la diversité des produits de sortie, l'opération permet de produire une gamme de logements très diversifiée allant du T2 au T5 en duplex (8 T2, 6 T3 et 1 T5) et 3 locaux commerciaux d'une superficie totale de 118 m2.

L'état général des bâtiments, au regard de la salubrité et de la sécurité, a rendu nécessaire une réhabilitation d'ampleur et une réorganisation de l'ensemble des logements.

Le parti d'intervention respecte les règles de la ZPPAUP notamment dans la conservation des façades et le traitement des couronnements et des étages en retrait afin de garantir le maintien des perspectives urbaines et des typologies architecturales.

L'exigüité des parcelles a conduit à revoir largement l'organisation intérieure. Les accès et escaliers indépendants de chaque parcelle sont supprimés et une entrée unique est prévue sur la rue de Poirier. Placé au cœur d'îlot, un patio permet de ventiler et d'éclairer naturellement la cage d'escalier et les appartements. Aux étages supérieurs, les retraits et les combles permettent de créer quelques balcons ou terrasses et de faire des duplex.

Les très nombreuses contraintes techniques et l'ambition du programme en fait une opération complexe qui a nécessité, outre les financements des collectivités locales, un investissement en fonds propres du bailleur pour un montant particulièrement élevé.

2) Abadie tranche n° 2 de 30 logements – Montée des Accoules / Rue du Poirier / Rue des Cartiers / Rue de l'Abadie / Montée Saint Esprit

L'opération qui comporte 30 logements collectifs en R+3 et R+4, dont 12 PLUS-CD et 8 PLAI, 10 PLS (financés dans le cadre du droit commun) et 200 m² de surface commerciale répartie sur 4 locaux. Elle est située sur 8 immeubles collectifs anciens allant du R+3 au R+4 en tissu urbain dense.

Les 30 logements couvrent l'ensemble des typologies du plus petit logement en T1 (22 m2) au plus grand en T5 (97 m2) : 5 T1, 9 T2, 8 T3, 7 T4 et 1 T5.

Le quartier du Panier se caractérise essentiellement par de petits immeubles larges de deux ou trois fenêtres, et donc par une majorité de logements de petite taille : le cahier des charges remis à l'Architecte a donc pris comme objectif de

rechercher les restructurations qui permettront de créer une offre de logement qui se distingue de l'offre du quartier par des logements plus grand et par une meilleure adaptation aux standards de vie actuels.

C'est donc pour cela qu'on relève 20% de T4-T5 dans l'opération, et qu'un grand nombre de logements bénéficie de terrasses ou de balcons, ainsi que de caves privatives.

Quant aux 5 T1 de l'opération (dont 4 sont préexistants dans l'immeuble réhabilité du 7 Montée Saint- Esprit), ils répondront aisément à la forte demande de logement étudiant sur le centre-ville.

Complémentarité avec les autres opérations du pôle Panier

Cette offre nouvelle de 45 logements sociaux est parfaitement complémentaire aux 4 opérations de réhabilitation de logements sociaux financés dans le cadre du PRU Centre Nord situées sur le pôle Panier:

- 89 logements au 2-12, rue Montbrion / Saint Antoine sous MO NLP livrés (fin 2013)
- 7 logements au 11, rue Rodillat sous MO NLP livrés (fin 2013)
- 15 logements au 2, rue Guintrand sous MO HMP (démarrage mi 2016)
- 3 logements au 1, rue Rodillat sous MO de Marseille Habitat (démarrage début 2016)

Mission renouvellement urbain

DGA-DUST, Direction Opérationnelle de l'Habitat

METROPOLE AMP

BP 48014 - 13567 Marseille Cedex 02

Tél. : 04.91.09.52.00

mru@ampmetropole.fr

<http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/toutes-les-actualites/actualite-23.html>