

LE CARRÉ SAINT-LAZARE

Redessiner un îlot multifonctionnel et intergénérationnel



© DREAL PACA

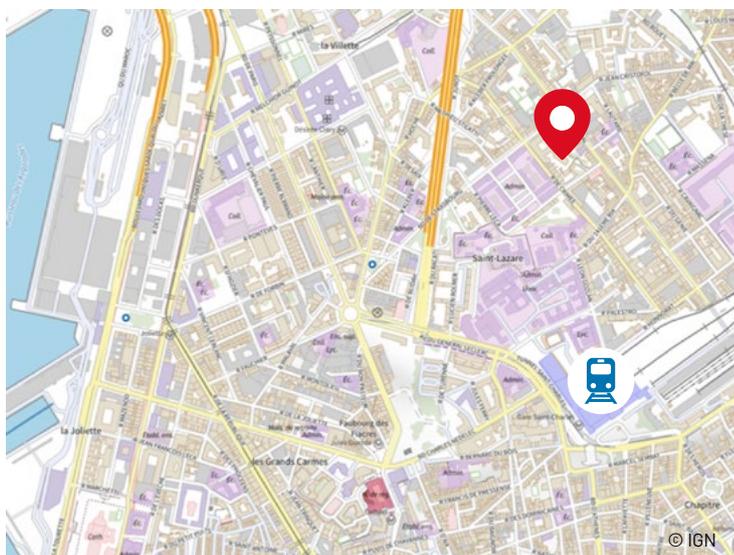
- Marseille
- Bouches-du-Rhône (13)
- 866 000 habitants

le site

- Ancien bâtiment de la Banque postale en friche

les + du projet

- Mixité sociale
- Équipements publics qualitatifs
- Qualité de la construction



© IGN

Mixité fonctionnelle

Recyclage de l'existant

Ville et métropole

PRÉSENTATION DU PROJET

Le Carré Saint-Lazare se situe au sud du 3ème arrondissement de Marseille, à proximité de la gare Saint-Charles et du campus universitaire. Historiquement industriel et ouvrier, ce quartier est au cœur d'importantes opérations de rénovation urbaine. Dans ce secteur qui abrite une population précaire, **le projet du Carré Saint-Lazare propose une programmation multifonctionnelle et intergénérationnelle qui répond à la diversité des besoins des habitants du quartier.**

“ Ce projet est porteur en termes de sobriété foncière, nous avons réussi à allier mixité générationnelle et fonctionnelle sur 8 000m² de terrain sans que l'on ressente une forte densité ”

Logirem



2014

Démarrage
du chantier

2016-2017

Livraison
du projet



acteurs

Maitrise d'ouvrage :

- Logirem, Groupe Habitat en Région

Maitrise d'œuvre :

- Architecte mandataire du groupement : Daniel Deluy (M2DC)
- Architecture logements locatifs privés, seniors et étudiants : Rémy Marciano
- Paysagiste : Marc Richier

Exploitants :

- Logements sociaux : Logirem, Groupe Habitat en Région
- Crèche : Association « l'île aux enfants »
- Espace d'accueil et d'activités : Conseil départemental des Bouches-du-Rhône



programmation

470 logements dont :

- 72 logements sociaux
- 66 logements en accession aidée à la propriété
- Une résidence senior de 66 logements
- Une résidence étudiante de 197 logements intégrant un restaurant-cafétéria ouvert sur le quartier

Un espace d'accueil et d'activités ouvert aux seniors et à des structures associatives

Une crèche de 42 berceaux

Un commerce alimentaire

Un parking souterrain de 370 places



Emprise
foncière
8 000 m²



Surface plancher
du bâti
27 000 m²



Densité de
l'opération
337 log/ha

LES (+) DU PROJET

→ **La culture contemporaine au cœur d'un espace partagé**

Au sein de la cour intérieure et espace partagé du Carré Saint-Lazare a été installée « Incidences », une œuvre du plasticien marseillais Etienne Rey. Cette composition vitrée qui joue sur les notions d'espace et de lumière enrichit l'environnement et favorise les échanges entre les habitants.

Dans un objectif d'appropriation des lieux et afin d'encourager l'implication des habitants, l'association de médiation culturelle « En italique » a fait participer les écoles du secteur au processus de construction de l'œuvre



“ Nous avons toujours eu une appétence pour la culture. En nous associant avec le Fonds régional d'art contemporain nous avons pu créer « Incidences », une œuvre fantastique qui est très appréciée des habitants ”

Logirem

→ **Des résidences envisagées dans le cadre d'une démarche qualité**

Les constructions sont aux normes BBC (bâtiment basse consommation) notamment grâce à des installations permettant d'assurer le confort d'été (climatisation naturelle, protections solaires fixes et mobiles) et à des solutions d'isolation thermique renforcées. Les logements traversants ont été favorisés et des détecteurs de présence et de lumière naturelle ont été mis en place afin de limiter les consommations électriques des parties communes et extérieures.



€ coût & financement

Coût total de l'opération HT :

- 55 M€

Coût d'acquisition terrain HT :

- 10 M€

Coût des travaux de construction HT :

- 35 M€

Coût d'aménagement HT :

- 10 M€

🔧 outils

- **Acquisition du foncier par Logirem à la Banque postale.**
- **Réalisation de l'ensemble du programme par Logirem puis revente d'une partie :** commerces, logements locatifs privés, résidences étudiants et seniors.
- **Un permis de construire en volume** qui apporte une certaine flexibilité en cas d'affectation tardive d'usages aux surfaces envisagées à la construction.



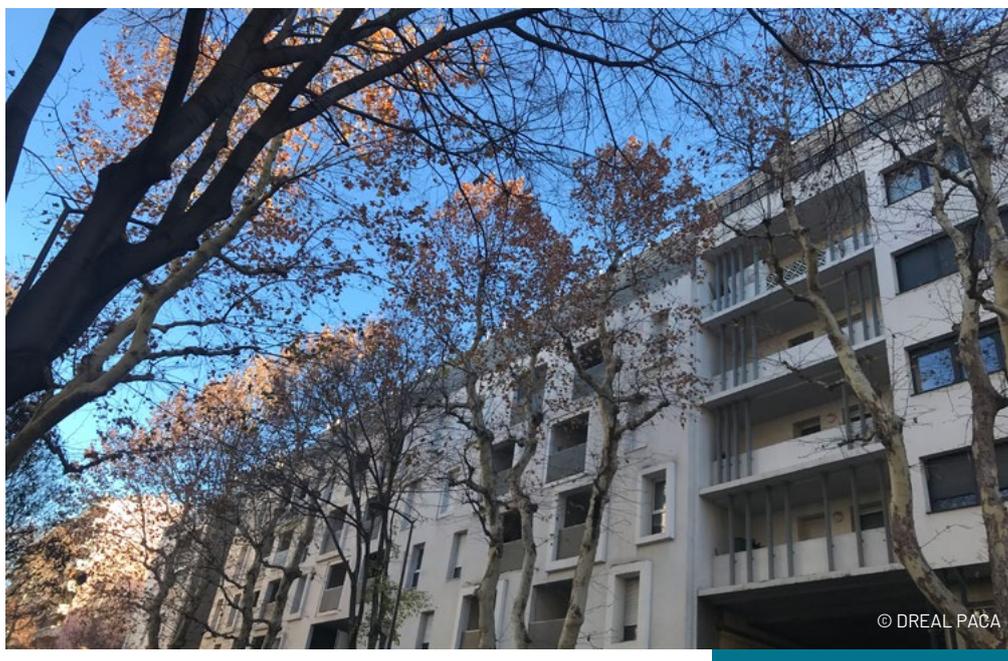
labels



Certification Cerqual BBC Effinergie pour les Logements sociaux



Certification Promotelec pour les Logements en accession sociale



🔍 ALLER PLUS LOIN

<https://www.logirem.fr/acteur-de-la-ville/grand-projet/carre-st-lazare/>