



## Fiche synthétique

Cession de la pleine propriété ou de droits réels immobiliers pour la réalisation d'un programme de logements sur le site de l'ancien hôtel des Capucines, 25 allée Léon Gambetta, 13001, Marseille.

## Préambule

Pleinement engagée dans une dynamique de développement plus juste, plus verte et plus durable, la Ville de Marseille met en œuvre des politiques publiques qui, mises en cohérence, lui permettront d'apporter aux Marseillaises et Marseillais les conditions d'une vie plus harmonieuse, de valoriser un cadre urbain d'exception et de répondre aux défis climatiques et sociaux majeurs qui s'annoncent.

Sa désignation en avril 2022 lauréate du label européen « 100 villes neutres en carbone d'ici 2030 », atteste de son engagement dans une démarche vertueuse de transition écologique et solidaire.

Son ambition se traduit ainsi au travers de différents objectifs :

- Concevoir un urbanisme respectueux de sa géographie, impulsant des dynamiques socio-économiques et écologiques vertueuses et construire avec les habitants le patrimoine urbain de demain,
- Encourager une création architecturale attentive au patrimoine bâti et à son ancrage méditerranéen,
- Loger dignement et à coût abordable les plus fragiles, en développant une offre équilibrée de logement social de droit et non seulement « de fait »,
- Végétaliser massivement la ville, dans ses espaces tant publics que privés, pour améliorer sa résilience au changement climatique et créer les conditions d'un urbanisme favorable à la santé,
- Donner accès à un service public de qualité et renforcer le maillage en équipements publics, bien dimensionnés et bien répartis sur le territoire,
- Développer les infrastructures de mobilités douces et, en lien avec la métropole dont c'est la compétence une offre de transports en commun de bonne capacité en mesure de desservir les espaces densément peuplés du territoire.

La Ville se fait collectivement. Au-delà de ces ambitions portées et mises en œuvre directement par la collectivité, Marseille se donne pour objectif de faire infuser ces enjeux au cœur des pratiques de tou.te.s les acteur.ices et opérateur.ices de la fabrique de la ville.

La Charte de la Construction Durable adoptée par le Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> octobre 2021, co-conçue avec les citoyen.nes et acteur.ices de la construction, définit les orientations en matière de qualité urbaine et architecturale qui doivent désormais prévaloir dans toute opération immobilière sur le territoire. Architecture bioclimatique méditerranéenne, réversibilité, traitement qualitatif et végétalisé des cœurs d'îlots... Autant de principes pour bien vivre et mieux respirer.

L'implication des acteurs privés dans la conception et la mutation de la ville, autour de projets vertueux écologiquement et socialement et dans une approche qui ne peut qu'être multifactorielle, est indispensable.

Ainsi, opérateurs privés d'immobilier et de services, bailleurs sociaux, acteurs associatifs, bureaux d'études spécialisés, constructeurs, artisans, fabricants de produits et matériaux de construction... sont appelés à se mobiliser pour contribuer à cette ambition et apporter compétence, savoir-faire et innovation.

C'est dans cette optique que la Ville de Marseille souhaite lancer un vaste programme d'appels à projets sur des actifs bâtis et non bâtis destinés à contractualiser avec des groupements d'acteurs en vue de la cession ou d'un bail longue durée pour la conception et la réalisation de programmes exemplaires qui feront référence.

Cette première session porte particulièrement sur le thème de l'aménagement durable et du logement:

La Ville s'engage en effet dans une démarche volontariste de production massive de logements pour tous et de qualité.

L'offre en logements sociaux est particulièrement ici visée compte tenu des besoins de production et de rééquilibrage territorial sur Marseille. La Ville souhaite dans ce cadre accompagner les parcours résidentiels des marseillaises et des marseillais en favorisant l'accès au logement social à tous les âges de la vie et en développant une offre en accession sociale à la propriété destinée aux primo accédants. Le profil modeste et très modeste des demandeurs de logements sociaux d'une part et des ménages amenés à être relogés dans le cadre des projets ANRU d'autre part, doit être notamment pris en compte par en proposant une offre très sociale (PLAi adapté, PLAi au loyer minoré, PLAi).

Par ailleurs, l'évolution des modes d'habiter dans un contexte de crises socio-économiques et sanitaires et de développement du télétravail questionne la qualité architecturale et d'usage des logements, la présence de la nature en Ville ou l'offre de services de proximité. Le « reste à vivre » pour les habitants est plus que jamais un enjeu majeur des projets dont les coûts de production et de gestion doivent être maîtrisés.

## **1. Objectif et attentes de l'Appel à Projets**

Le présent Appel à Projets a pour objectif de sélectionner l'équipe qui aura la charge de la conception et de la réalisation du projet sur l'immeuble du 25 Allée Léon Gambetta, en adéquation avec les enjeux de la Charte de la Construction Durable.

Les équipes candidates proposeront dans ce cadre un projet :

- Répondant à l'ambition et aux objectifs de la Charte de la Construction Durable,
- Permettant d'intégrer l'ensemble de la programmation définie dans le dossier de site et d'orientations.
- Intégrant une offre financière pour l'acquisition du bien.

## 2. Composition des équipes

Le présent Appel à Projets a pour objet de rechercher un opérateur de logements sociaux intervenant en partenariat avec une équipe de maîtrise d'œuvre, associés à des bureaux d'études et assurant une mission de conception générale et de suivi de réalisation.

Les équipes devront présenter, à minima, la composition suivante :

- Un opérateur de logements sociaux ensemblier,
- Une équipe d'architectes spécialisée en logement et intervention en site et bâti patrimonial,
- Un ou plusieurs bureaux d'études comprenant les compétences liées à la construction, renforcées en matière d'intervention sur bâti patrimonial, à la qualité environnementale et aux services.

## 3. Contexte d'opération

La parcelle de projet se trouve entre la place des Capucines et l'église des Réformés.

Comprise entre deux parcelles construites d'immeubles en R+7+attique et R+4+attique, les deux côtés libres sont orientés Nord et Sud.

Au nord de la parcelle, le cœur d'îlot est délimité par un immeuble en R+6 avec loggias, celui-ci étant distant d'une quinzaine de mètre de la limite de fond de notre parcelle.

Quartier relativement résidentiel avec quelques commerces et activités de proximité en pied d'immeubles et très bien desservi en transports en commun, il bénéficie d'une localisation centrale par rapport aux lieux majeurs comme le Vieux-Port ou le Parc Longchamp, la Plaine, Centre Bourse ou Noailles.

L'immeuble présente une composition de façade sur rue type de quatre fenêtres marseillais qui s'insère dans une séquence classique d'extension XIX<sup>e</sup> au rythme parcellaire relativement régulier.

Édifié en R+3+attique le bâtiment marque une rupture dans la ligne de toit des constructions riveraines. La façade sur cour donne sur un cœur d'îlot peu attractif et saturé de construction. Elle n'a fait l'objet d'aucune attention particulière dans son dessin.

L'immeuble est classé en AVAP et constitue donc une forme de patrimoine mais ne fait l'objet d'aucune prescription spécifique. Il pourra être restructuré et une surélévation est envisageable eu égard aux tiers et aux règles de l'AVAP.

Le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille présente un taux de logements sociaux SRU de 16 % en 2021, contre 21 % pour la ville. A peine un tiers (28%) des logements locatifs sociaux de l'arrondissement affiche un bas loyer (<360 € pour un T3), contre 60 % à l'échelle de la Ville.

Ce secteur géographique est particulièrement marqué par une carence en grands logements locatifs très sociaux de type PLAI adaptés ou à loyers minorés.

## 4. Programmation

Le programme de l'opération devra être composé exclusivement de logements locatifs sociaux financés en PLAI/PLAi adapté et PLUS, à l'exclusion du rez-de-chaussée pour lequel le candidat pourra faire des propositions d'activités en lien avec les besoins sociaux du quartier et permettant d'animer l'espace public. L'acquéreur devra conserver la propriété et assurer la gestion de ce rez-de-chaussée.

## 5. Orientations du projet

Les orientations de projet sont édictées dans le dossier de site et d'orientations joint.

Elles complètent la Charte de la Construction Durable de la Ville de Marseille ainsi que le règlement d'urbanisme du secteur.

La Charte est constituée de 10 enjeux et engagements qu'il conviendra d'éprouver dans le cadre du projet.

Les engagements mentionnés constituent des axes principaux à traiter mais pourront faire l'objet de compléments innovants en matière architecturale, environnementale, programmatique et de services dans le cadre de l'offre.

[https://www.marseille.fr/sites/default/files/contenu/logement/2021\\_charteconstructiondurable.pdf](https://www.marseille.fr/sites/default/files/contenu/logement/2021_charteconstructiondurable.pdf)

Cette opération à visée exemplaire et démonstratrice est l'occasion de souligner le caractère patrimonial « ordinaire » du bâtiment et de mettre à profit ses dispositions constructives, de composition et de traitement pour favoriser tout particulièrement le confort d'été dans les logements.

## 6. Règlement d'urbanisme

Les règles d'urbanisme et celles de l'AVAP à appliquer sont consultables sur le site internet suivant :

<https://ampmetropole.fr/missions/amenagement-du-territoire-et-urbanisme/planification-et-urbanisme/plu/>

## 7. Volet emploi

La Ville de Marseille est attentive à ce que les projets initiés sur son territoire puissent s'accompagner de création d'emplois, notamment en direction des populations les plus fragiles. Ceci fait l'objet d'un plan d'action pour l'emploi qui concerne particulièrement la filière bâtiment, travaux publics, et par la création récente d'une régie de quartier.

C'est pourquoi les candidats devront faire des propositions pour favoriser, en phase chantier, l'embauche de public prioritaire (demandeurs d'emploi longue durée, jeunes en recherche de premier emploi...) par l'ensemble des entreprises adjudicataires de leurs marchés travaux et fournitures.

## 8. Volet gestion, entretien et charges

Dans un contexte de hausse du coût du logement et des charges, notamment liées à l'énergie, la maîtrise des charges doit être recherchée, sans que ce soit au détriment du confort des occupants. Les candidats au présent appel à projet devront mettre en avant les solutions de conception, les innovations, procédés techniques qu'ils envisagent pour favoriser la sobriété d'usage et maîtriser les charges récupérables auprès des locataires et non récupérables, notamment en matière :

- De consommation d'eau et d'électricité
- De chauffage et de production d'eau chaude sanitaire
- De ventilation
- De confort d'été
- D'entretien des espaces communs (circulations communes intérieures et espaces extérieurs)
- De maintenance des équipements techniques, et notamment des ascenseurs

Les procédés techniques visant à limiter les consommations d'énergies n'étant efficaces que s'ils sont bien appréhendés et utilisés par les occupants, les candidats devront expliciter ce qu'ils envisagent de mettre en place pour accompagner, sensibiliser et former les utilisateurs finaux des logements à la sobriété d'usage, aux gestes « verts » et à l'utilisation adéquate des équipements techniques.