

ÉQUIPEMENT HÔPITAL

- Recyclage / Reconversion Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

La City

Marseille (13)

Un ancien hôpital reconverti en logements intergénérationnels



En plein cœur du 6^{ème} arrondissement à Marseille, l'opération immobilière La City réalisée par les promoteurs Nexity, Primosud et Résides Études, s'érige sur le site de l'ancien hôpital Ambroise-Paré, qui lui, a été relocalisé dans le périmètre Euroméditerranée. L'ancienne infirmerie protestante de 1848, puis l'hôpital Ambroise-Paré ont fermé leurs portes en 2013.

Le projet prévoyait 218 logements en accession, 116 logements étudiants et 98 logements à destination des seniors.



OBJECTIFS

L'objectif recherché par le projet en terme programmatique est de renouveler l'offre de logements dans les îlots urbains du centre-ville et de conforter la mixité intergénérationnelle par la programmation de logements étudiants et seniors. Une mixité fonctionnelle est aussi recherchée avec la présence de bureaux et commerces en pied d'immeubles pour favoriser la vie de quartier, assorti du maintien d'une offre de soin.

D'un point de vue urbain, le projet a été pensé pour lier deux formes urbaines, la ville stabilisée de l'hyper-centre et celle en mutation du quartier du 26^{ème} Centenaire à proximité des infrastructures autoroutières. L'ensemble forme un îlot ouvert avec plusieurs bâtiments dont la hauteur varie entre cinq et quatorze étages. Cet îlot, organisé autour d'un jardin central partagé aérant le site est percé de divers espaces de circulation entre les bâtiments, lui conférant ainsi la fonction d'un véritable lieu de vie.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu de centre-ville.

REPÉRAGE FONCIER

La fusion et la relocalisation de 2 hôpitaux dans le secteur d'Euroméditerranée a constitué une opportunité pour la mutation de ce foncier.

La Ville de Marseille a été sollicitée directement par les opérateurs pour permettre la sortie d'une opération sur le site de l'ancien hôpital, la vente du foncier étant un élément de financement du nouvel établissement.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Nexity, Primosud et Résides Etudes
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Carta Associés, architecte mandataire
EMPRISE BÂTIE	Emprise au sol parking : 3 800 m ² - 90% Emprise au sol des immeubles : 2 8000 m ² - 66% Surfaces bâties : - 20 735 m ² de surface de plancher dédiée aux logements - 960 m ² de surface de plancher commerces/bureaux en rez-de-chaussée
EMPRISE FONCIÈRE	4 200 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Nexity, Primosud et Résides Etudes

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Regroupement sur un seul et même site de 2 hôpitaux, libérant des emprises foncières sur les sites initiaux.

RÈGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Un "secteur à plan de masse" a été ajouté au PLU lors d'une procédure de modification pour permettre le projet. Ces règles spéciales permettent de s'affranchir des règles communes pour un projet spécifique.

MOBILISATION DES ÉLUS

» Les élus sont intervenus pour assurer la réalisation du projet.

AUTRES LEVIERS

» Contexte urbain favorable au renouvellement urbain : forte pression immobilière.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Chantier retardé par un recours.
- » Projet mal accepté par les riverains du fait du manque de concertation en amont du projet et lors de la modification simplifiée du PLU.
- » Nexity et Primosud n'ont pas communiqué sur le calendrier de fin des travaux avec le comité d'intérêt de quartier Lodi-Baille ni avec la mairie des 6ème et 8ème arrondissements alors que la commercialisation était lancée.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

» Le nombre de places de stationnement prévu a nécessité 3 niveaux de parking souterrains et un surcoût pour l'opération.

CONTRAINTE FINANCIÈRE

» L'importance du coût d'acquisition du foncier avec pour conséquence une forte densité bâtie pour atteindre l'équilibre financier.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» L'offre de logements assure une mixité intergénérationnelle.» L'îlot est ouvert et accessible, contrairement à certaines opérations qui ferment ou clôturent le cœur d'îlot.	<ul style="list-style-type: none">» Acceptation du projet difficile par les riverains qui reprochent une densité trop forte et un impact important sur le tissu urbain environnant.» L'opération ne limite pas les îlots de chaleur urbain du fait d'une imperméabilisation de 90% de l'emprise foncière et d'un faible coefficient de biotope.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le secteur est favorable au renouvellement urbain, la pression foncière est forte sur cet îlot urbain de centre-ville.
- » Toutefois des projets avec une telle densité ne sont pas souhaitables.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Du fait de leur importante emprise foncière, les équipements hospitaliers sont des lieux privilégiés du recyclage urbain.
- » Plusieurs opérations existent sur le territoire national : le site Saint-Louis sur la Communauté d'Agglomération Évreux Portes de Normandie, un programme de bureaux au sein de l'ancien Hôpital de Laennec (Paris), projet de logements sur l'ancien Hôpital du Moulin du Pré à Saint-Nazaire, projet de reconversion de l'Hôpital Général à Dijon, Hospices d'Havré devenu un lieu culturel à Tourcoing...

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Foncier d'équipement hospitalier, données AP-HM.

Sources

Le moniteur :

<https://www.lemoniteur.fr/article/une-city-sur-le-site-de-l-ancien-hopital-ambroise-pare-a-marseille.607629>

PRIMOSUD :

<https://www.primosud.fr/primosud-inaugure-la-city/>

La Marseillaise :

<http://www.lamarseillaise.fr/marseille/societe/41524-tabula-rasa-la-city-de-carta-s-elevera>

La Provence :

<https://www.laprovence.com/article/edition-marseille/3530836/lhopital-ambroise-pare-laisse-un-grand-vide.html>

Contact

Lionel SEROPIAN

DGA- Nexity

LSEROPIAN@nexity.fr

T : 04 91 13 17 16

M : 06 34 33 68 35

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM**
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org