



Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE



# ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



ANIMATION

**FRÉDÉRIC BOSSARD**

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AGAM



**CHRISTOPHE TRINQUIER**

CHARGÉ D'ÉTUDES AGAM



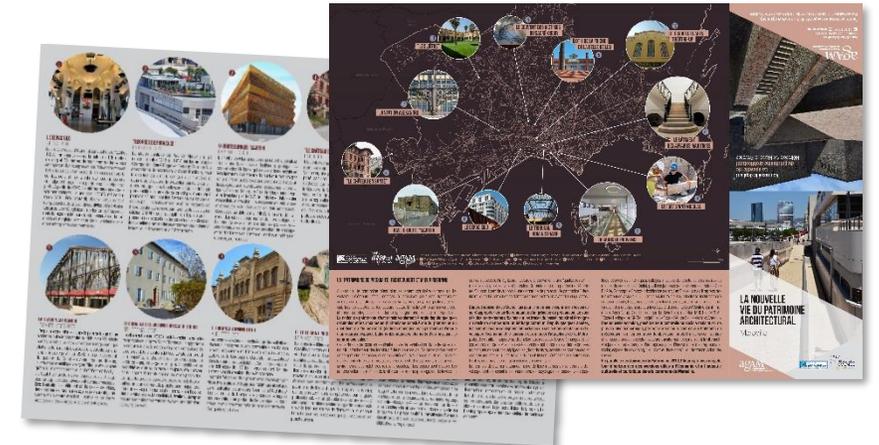
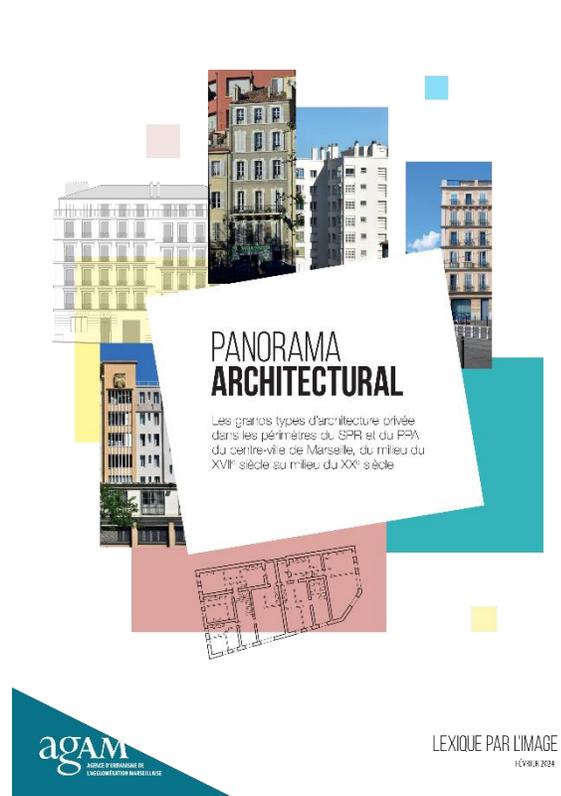
**FRANCK CARO**

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SPLA-IN AIX-MARSEILLE-PROVENCE

# UN ESPRIT DE SYNTHÈSE : PUBLICATIONS « REGARDS »



# UNE DÉMARCHE PÉDAGOGIQUE : « LEXIQUE PAR L'IMAGE », BROCHURES, DÉPLIANTS...



Forum

des  
projets  
urbains

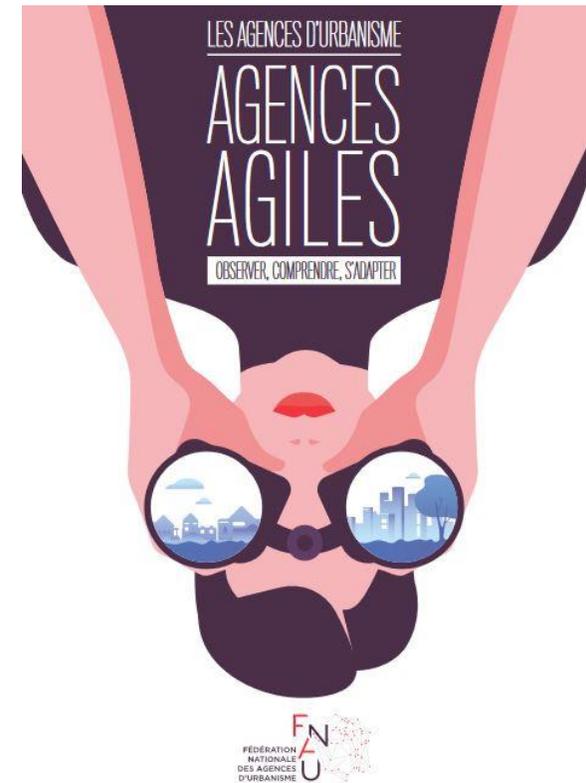
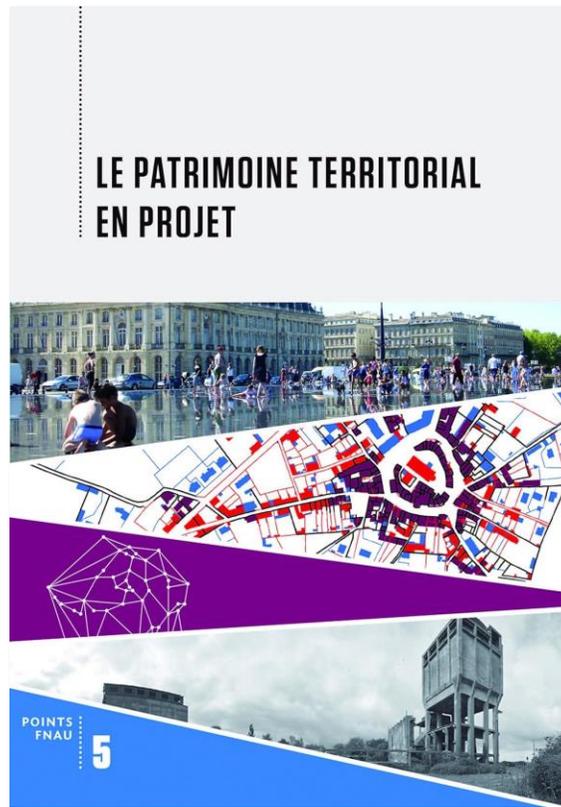
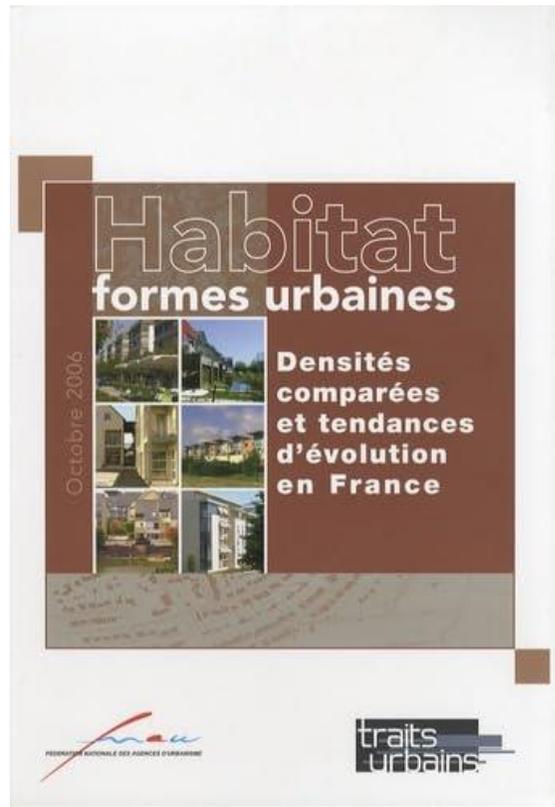
de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

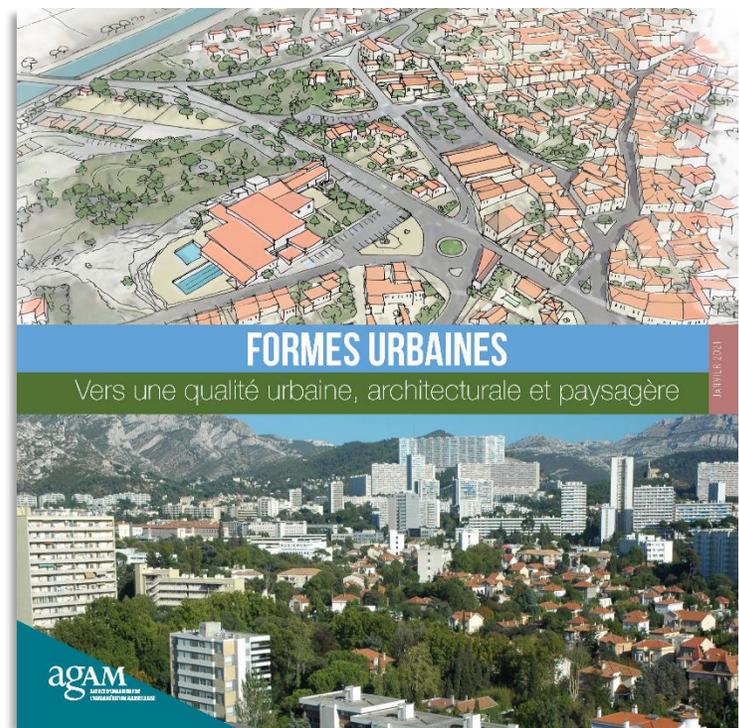
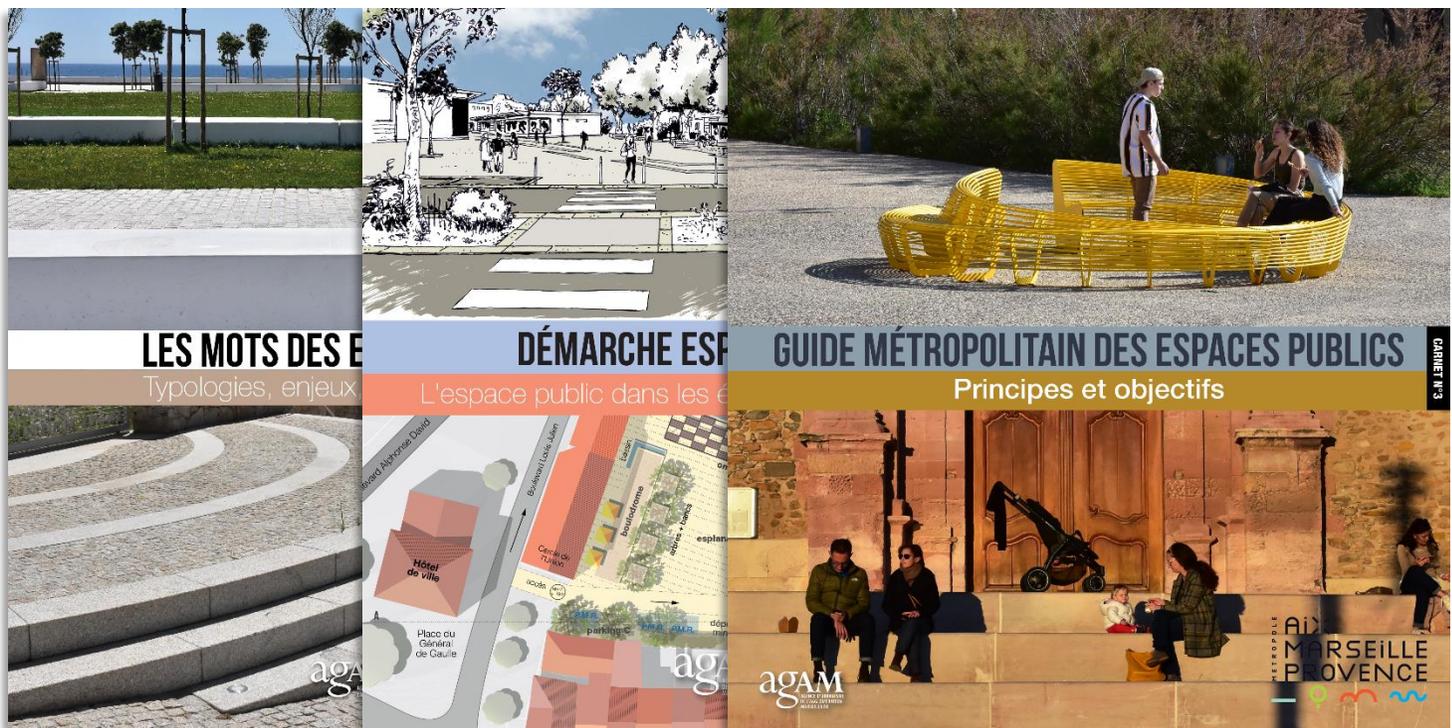
ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions

## UNE RÉFLEXION COLLECTIVE : PUBLICATIONS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME



# LA PROMOTION DE LA QUALITÉ : COLLECTION CARNETS DE L'AGAM



## UN NOUVEAU CARNET DE L'AGAM

POUR ABORDER DEUX QUESTIONS  
COMPLEXES ET IMBRIQUÉES :

- LA MISE EN PROJET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL  
DU QUOTIDIEN  
ADAPTÉE À SES SPÉCIFICITÉS ;
- LES ÉVOLUTIONS SOUHAITABLES DE LA VILLE  
CONSTITUÉE FACE AUX NOUVEAUX DÉFIS.



### ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL « ORDINAIRE », « DU QUOTIDIEN », « DE PROXIMITÉ »

- UNE « MATIÈRE À PROJET » FAÇONNÉE POUR L'ESSENTIEL PAR DES MAÇONS ET DES ARTISANS CONSTRUCTEURS POUR DES ENTREPRENEURS
- UN PATRIMOINE MÉCONNU À (RE)CONNAÎTRE, À RENDRE PLUS « FAMILIER ».



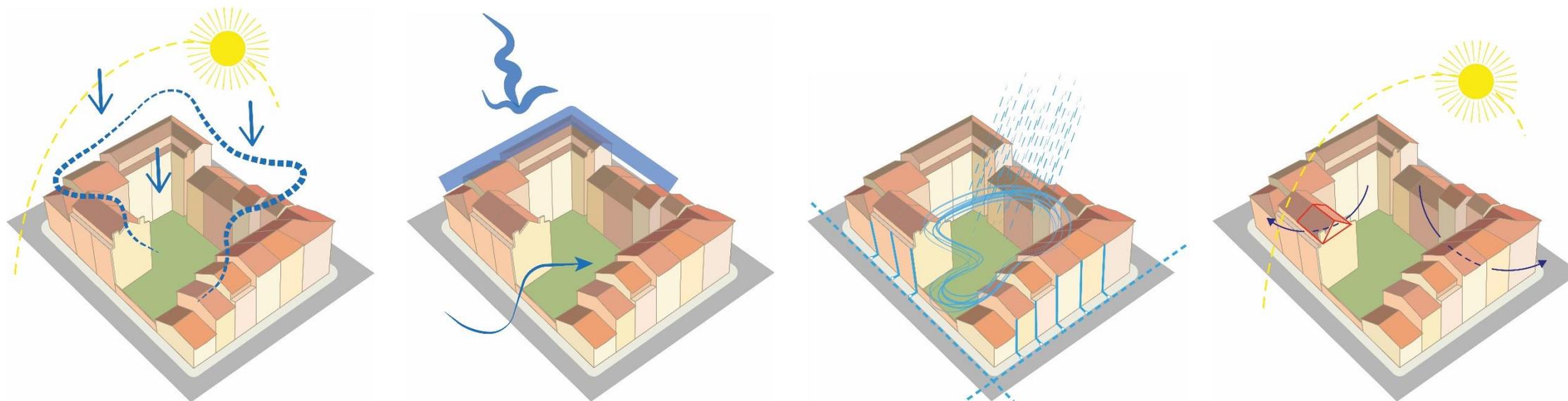
## DES IMMEUBLES QUI ONT ENCORE QUELQUE CHOSE À DIRE

- DES QUALITÉS INTRINSÈQUES
- UNE VALEUR D'ENSEMBLE (COHÉRENCE URBAINE, PAYSAGE URBAIN)



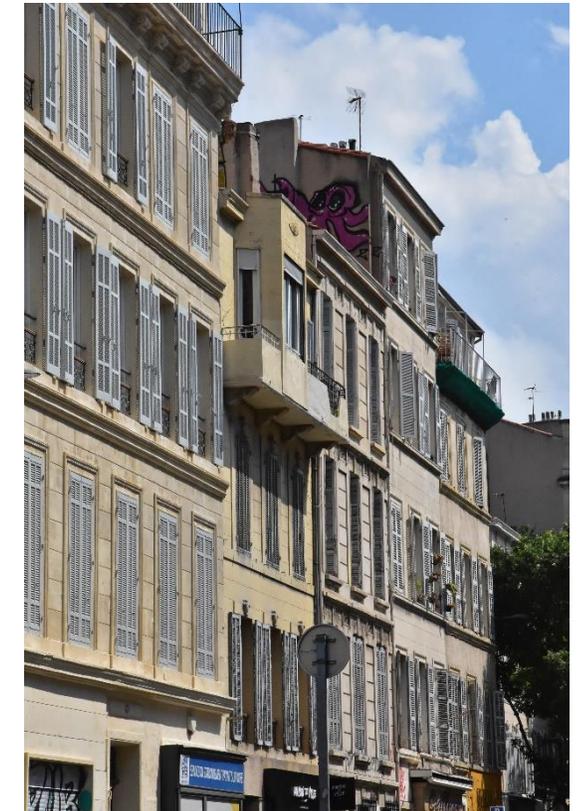
## DES IMMEUBLES QUI ONT ENCORE QUELQUE CHOSE À DIRE

DE L'IMPORTANCE D'UNE APPROCHE À TOUTES LES ÉCHELLES, NOTAMMENT À CELLE DE L'ÎLOT



## UN PARC IMMOBILIER PÉRENNE AU CŒUR DU BOULEVERSEMENT

LE TISSU URBAIN MARSEILLAIS S'EST TOUJOURS  
RENOUVELÉ : « PALIMPSESTE MARSEILLAIS »,  
SURÉLÉVATIONS, ADJONCTIONS, DENSIFICATIONS  
PUIS DÉDENSIFICATIONS, ARBITRAGES ENTRE  
ADAPTATION ET EFFACEMENT



## UN PARC IMMOBILIER PÉRENNE AU CŒUR DU BOULEVERSEMENT

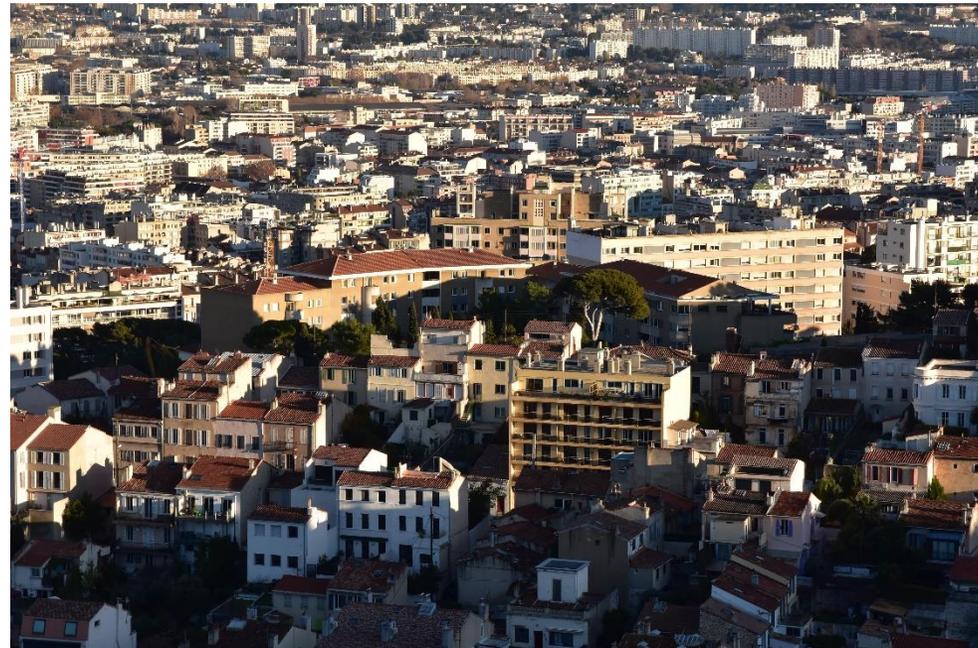
AUJOURD'HUI, UN CONTEXTE DE RUPTURES INCITE À NOUVEAU À REPENSER LA MISE EN PROJET DU PATRIMOINE BÂTI DANS LE TISSU URBAIN CONSTITUÉ.

LE PATRIMOINE BÂTI ORDINAIRE DOIT RÉPONDRE À TROIS NÉCESSITÉS :

- **INTENSIFIER LA VILLE ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**
- **PERMETTRE LA TRANSITION CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**
- **ANTICIPER ET ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE**

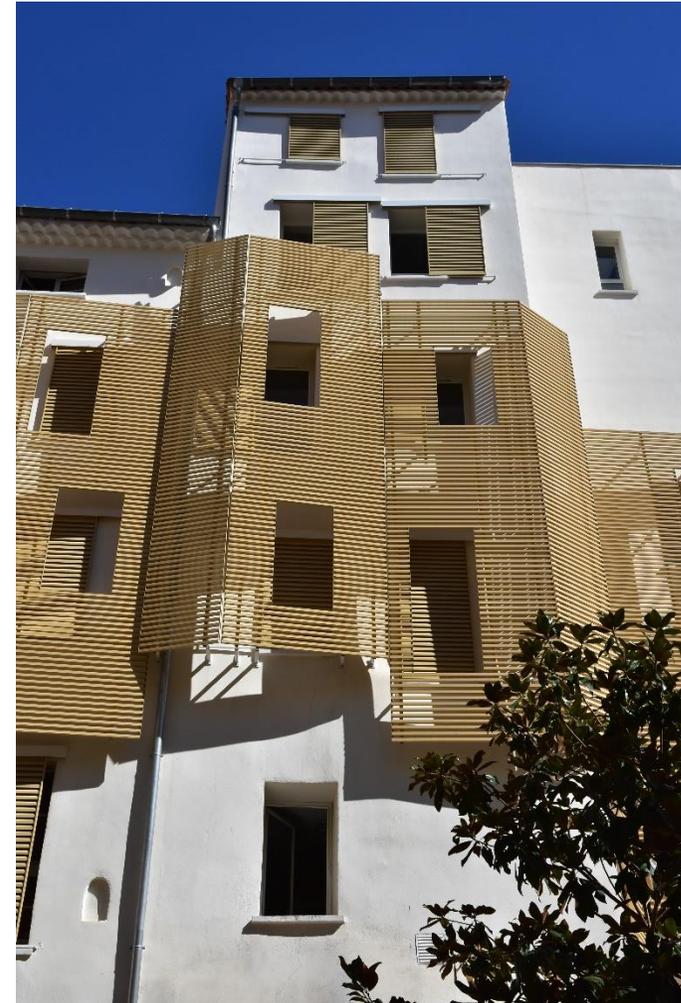
## UN PARC IMMOBILIER PÉRENNE AU CŒUR DU BOULEVERSEMENT

NÉCESSITÉ D'UNE APPROCHE GLOBALE POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS



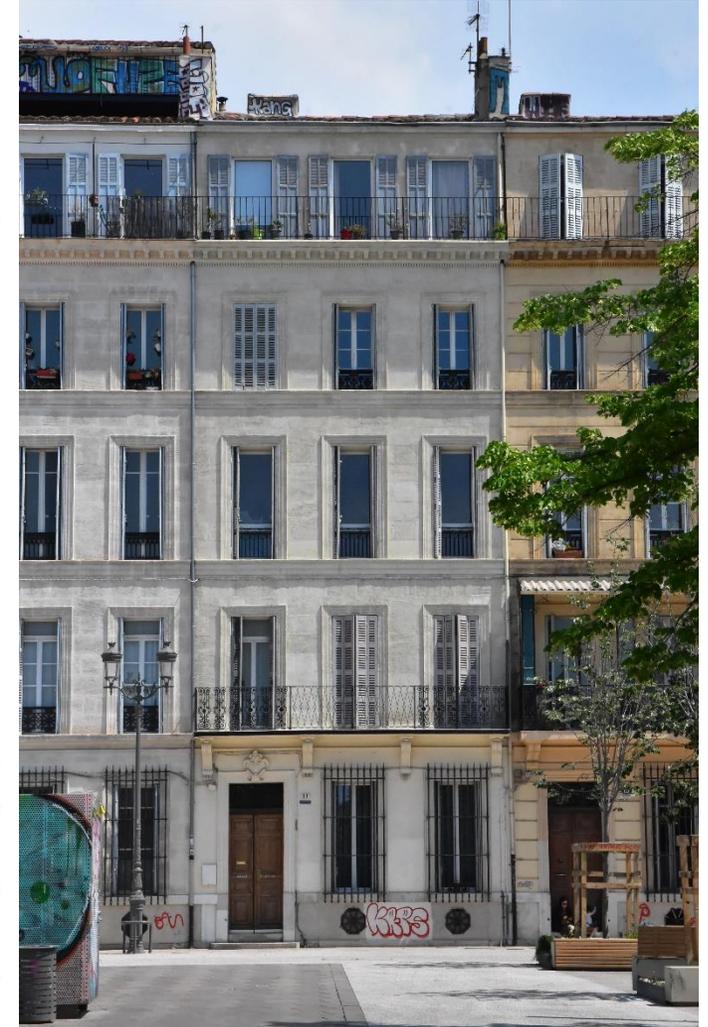
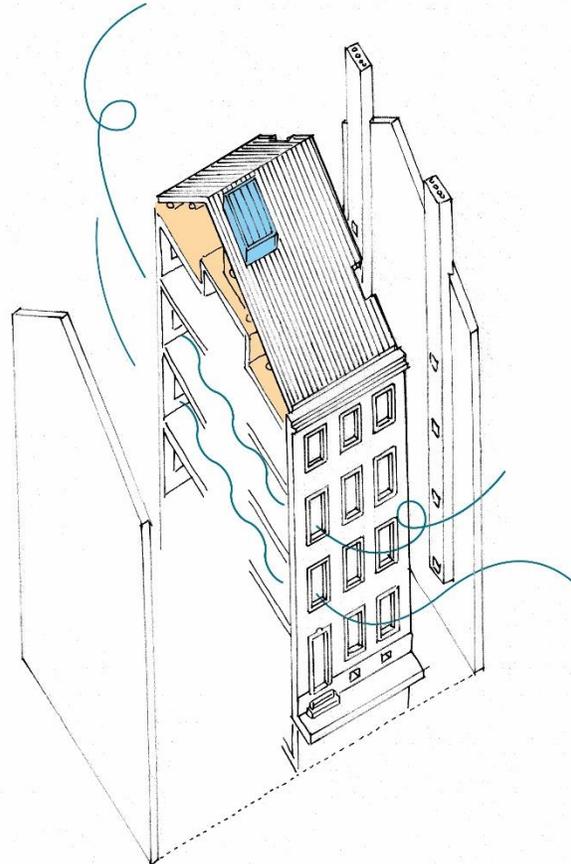
## UN PATRIMOINE À (RE)PLACER AU CENTRE DU PROJET

- CONCEVOIR LA REPRISE DU BÂTIMENT COMME UN ACTE ARCHITECTURAL RÉPARATEUR ET CRÉATIF, GLOBAL ET COLLECTIF
- AJUSTER OU TRANSFORMER POUR PROLONGER LA DURÉE DE VIE, RENDRE À NOUVEAU UTILE (CRÉEMPLOI, RÉUTILISATION, RECYCLAGE)
- COMPOSER AVEC, ARTICULER, DIALOGUER



## QUELQUES PRINCIPES POUR ABORDER LES TRANSITIONS

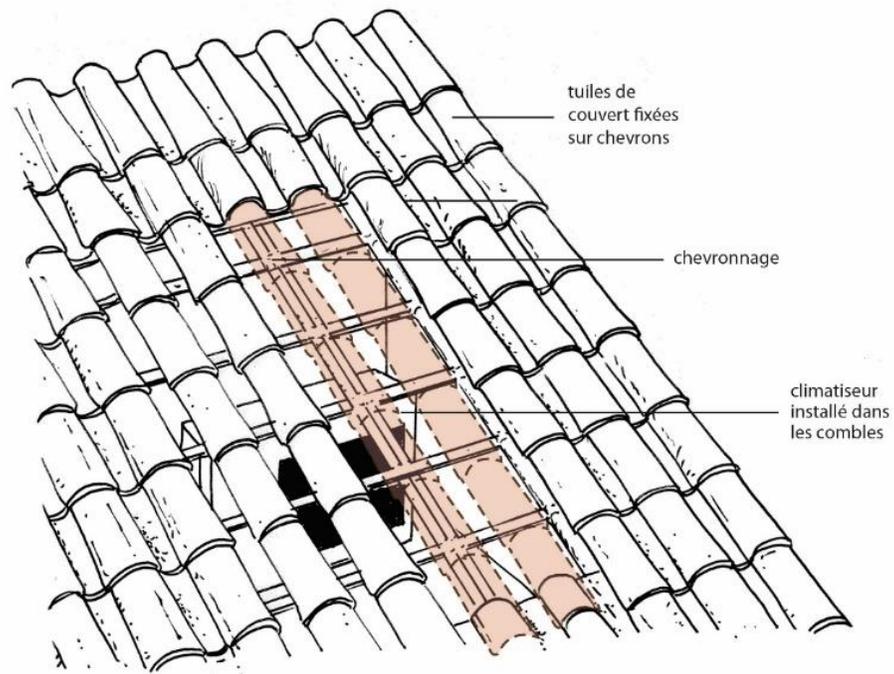
- IDENTIFIER L'IMMEUBLE
- EXAMINER SA STRUCTURE
- LIRE ATTENTIVEMENT SES FAÇADES
- RESPECTER SON ÉCRITURE ARCHITECTURALE
- APPRÉCIER SON RÔLE DANS L'ÎLOT ET DANS LE PAYSAGE DE LA RUE



## QUELQUES RECOMMANDATIONS POUR ADAPTER LE BÂTI ANCIEN

- PRIVILÉGIER LE MAINTIEN OU LE RÉEMPLOI DES ÉLÉMENTS DE SECOND ŒUVRE EN PLACE
- LIMITER LE REMPLACEMENT DES MATÉRIAUX DANS UN SOUCI D'ÉCONOMIE DE LA RESSOURCE
- MOBILISER LES RESSOURCES LOCALES, ADAPTÉES AU CONTEXTE LOCAL
- RECYCLER LES MATÉRIAUX DES DÉMOLITIONS OU DES DÉPOSES (ÉCONOMIE CIRCULAIRE)
- CHERCHER À AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES SANS PASSER OBLIGATOIREMENT PAR L'AJOUT D'ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

## EXEMPLES DE DÉFI L'AMÉNAGEMENT DES TOITS

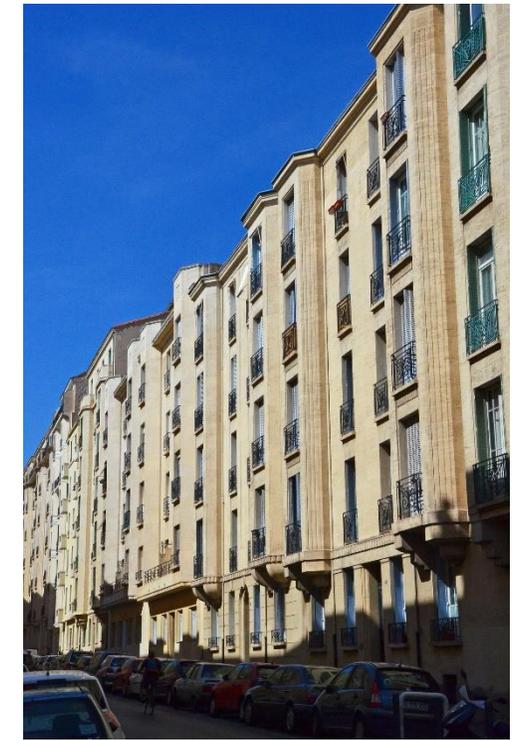


## EXEMPLES DE DÉFI L'INTÉGRATION DES INSTALLATIONS TECHNIQUES



## EXEMPLES DE DÉFI

### L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR



Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions

## EXEMPLES DE DÉFI

LE CHANGEMENT D'USAGE,  
L'ÉVOLUTION DU REZ-DE-CHAUSSÉE



# EXEMPLES D'INTERVENTION



Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



RÉHABILITATION ET RÉNOVATION

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



RÉHABILITATION ET RÉNOVATION

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



REHAUSSE, SURÉLÉVATION, GREFFE, PROLONGEMENT

Forum

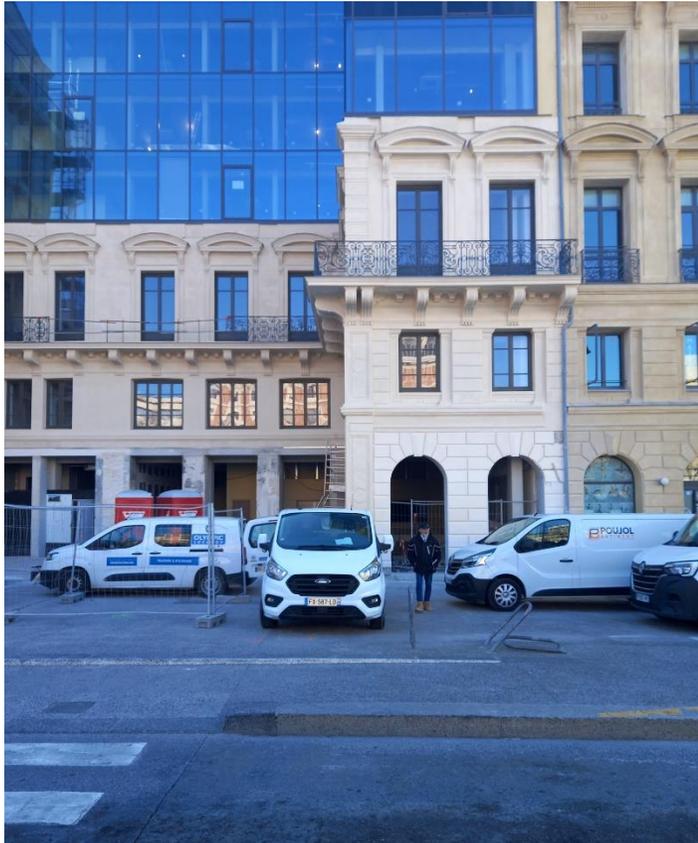
des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



JUXTAPOSITION, PROLONGEMENT, COMPLÉMENT, ACHÈVEMENT



JUXTAPOSITION, PROLONGEMENT, COMPLÉMENT, ACHÈVEMENT



JUXTAPOSITION POUR UNE SECONDE VIE, UN NOUVEAU CYCLE

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



AJOUT D'ESPACES EXTÉRIEURS

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



RÉEMPLOI DU DERNIER NIVEAU, DE LA CINQUIÈME FAÇADE

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



REDÉCOUVERTE, RÉINVENTION DU CŒUR D'ÎLOT

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



REDÉCOUVERTE, RÉINVENTION DU CŒUR D'ÎLOT

Forum

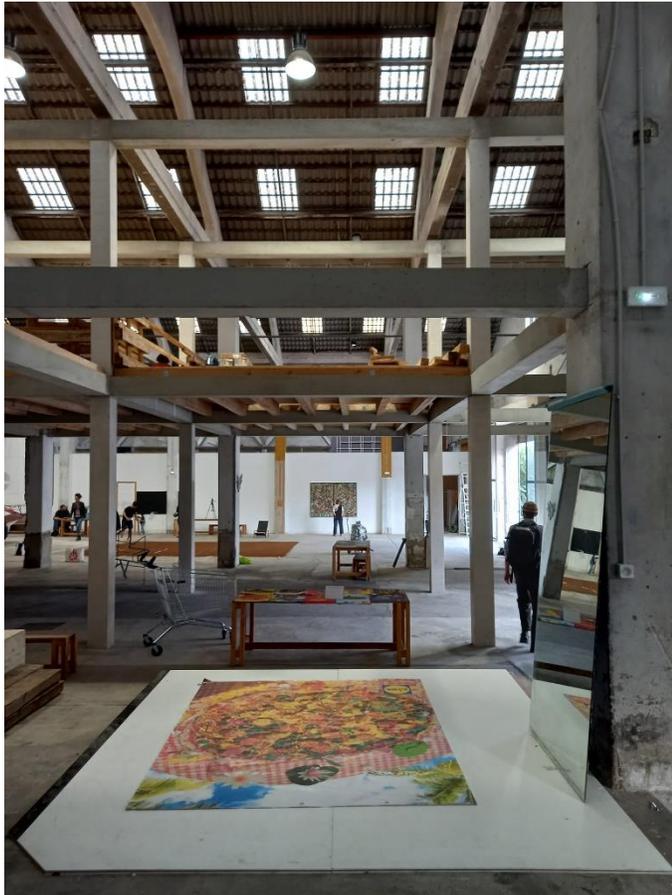
des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



ÉCONOMIE DE MATÉRIAUX

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



FRAGMENTS POUR RELIER LE PASSÉ ET LE PRÉSENT

Forum

des  
projets  
urbains

de la Méditerranée

16 JUIN  
2025  
RADISSON BLU MARSEILLE  
MARSEILLE

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine architectural et transitions



FRAGMENTS POUR RELIER LE PASSÉ ET LE PRÉSENT

**SPLA-IN**

AIX MARSEILLE PROVENCE

**ADAPTER LA VILLE**

Concilier patrimoine architectural et transitions

# FORUM DES PROJETS URBAINS DE LA MÉDITERRANÉE

**16 JUIN 2025**



# LES 3 AXES D'INTERVENTION DE LA SPLA-IN AMP

(EXTRAIT FEUILLE DE ROUTE VALIDÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 7 2021)

## Requalification urbaine d'îlots d'habitat dégradé

### OPAH RU inscrite dans une convention NPNRU

#### Information - Concertation

#### Amélioration du parc privé

**Ingénierie et Aide aux travaux :**  
Aide à la décision auprès des propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration

- Incitatif / Coercitif
- Prescription de travaux

#### Travaux office

**Acquisition-Portage provisoire de lots en copropriété**

#### Organisation liée aux besoins en logement

- MOUS relogement
- Développer des places d'hébergement provisoire
- Formaliser les modalités d'attribution des LS

#### Recyclage habitat ancien dégradé

##### Bilan d'aménagement :

- Acquisition foncière
- Relogement temporaire et définitif
- Accompagnement social des ménages lié au relogement
- Travaux : confortement, restructuration, curetage, démolition...

- Cession des fonciers bâtis et/ou nus

#### Réutilisation des fonciers bâtis ou nus

Réalisation, dont :

- Logement social (dont PLAI)
- Logement en accession sociale à la propriété
- Logement - Action Logement
- Aménagement en cœur d'îlot

#### Aménagement d'espaces publics de proximité

#### Equipements de proximité

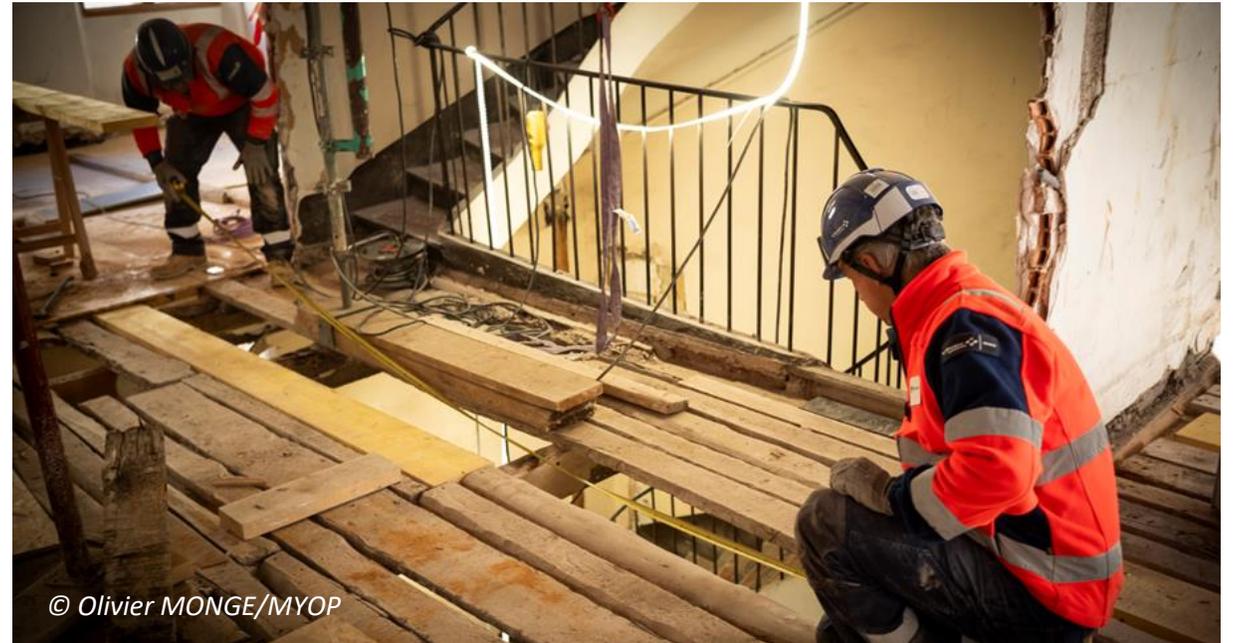
#### Immobilier à vocation sociale, économique et Culturelle

- Réutilisation des fonciers en RDC en sortie de recyclage

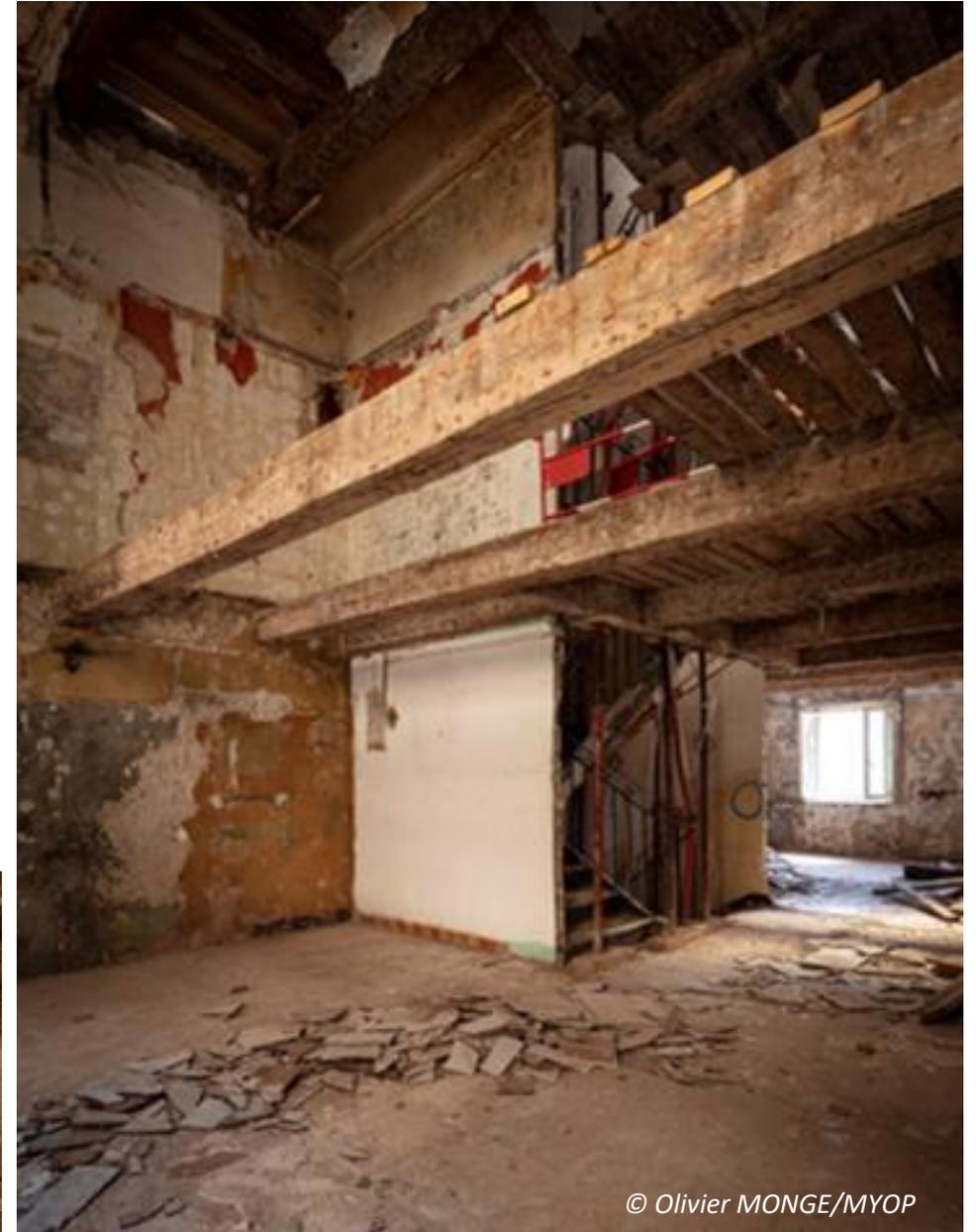
# EXEMPLES D'IMMEUBLES ACQUIS PAR LA SPLA-IN AMP



# ILLUSTRATIONS DU CHANTIER EN COURS - 34 AU 40 RUE JEAN ROQUE – 13006



# ILLUSTRATIONS DU CHANTIER EN COURS - 34 AU 40 RUE JEAN ROQUE — 13006



# PERSPECTIVES – 34 AU 40 RUE JEAN ROQUE – 13006

RUE JEAN ROQUE – FAÇADES SUR RUE



RUE JEAN ROQUE – FAÇADES SUR COUR



# ILLUSTRATIONS DU CHANTIER EN COURS – 50/52 RUE DE LA JOLIETTE – 13002



© SPLA-IN AMP

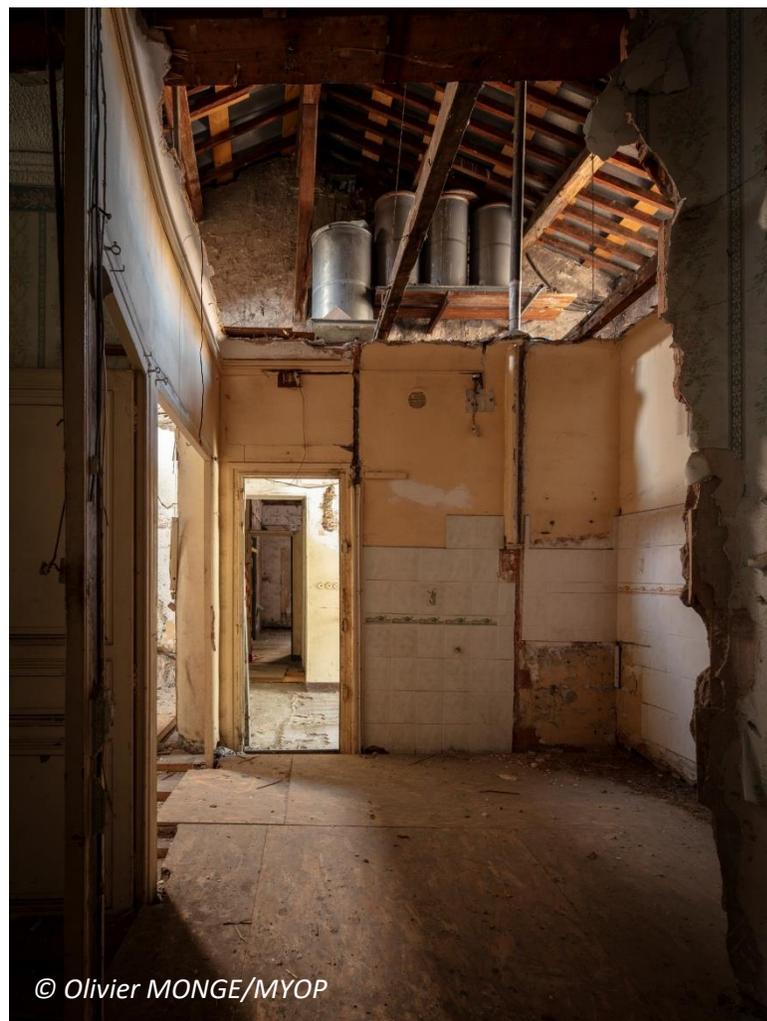


© SPLA-IN AMP

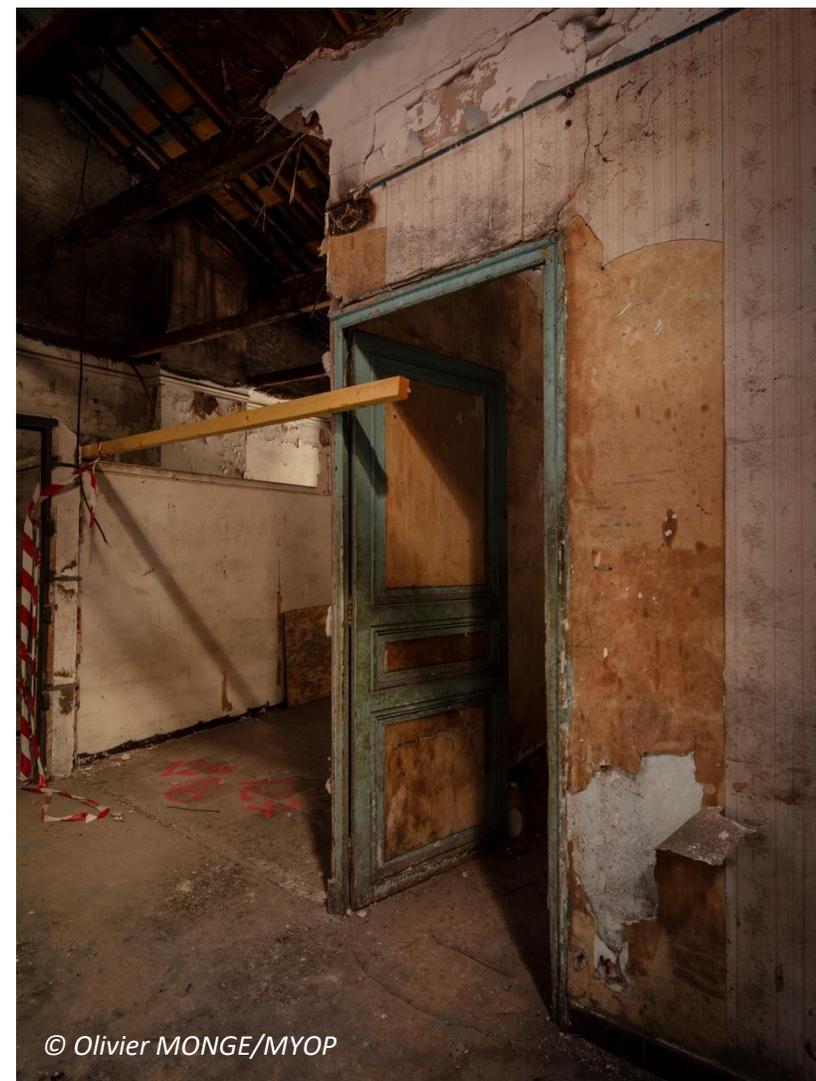
# ILLUSTRATIONS DU CHANTIER EN COURS — 50/52 RUE DE LA JOLIETTE — 13002



© Olivier MONGE/MYOP



© Olivier MONGE/MYOP



© Olivier MONGE/MYOP

# PERSPECTIVES – 50/52 RUE DE LA JOLIETTE – 13002

RUE DE LA JOLIETTE – FAÇADES SUR RUE



RUE DE LA JOLIETTE – FAÇADES SUR COUR



# AVANCEMENT DES CHANTIERS SPLA-IN AMP HAUT DE LA RUE D'AUBAGNE (61 AU 83 CÔTÉ IMPAIR RUE D'AUBAGNE)



## 69 rue d'Aubagne :

- Déconstruction de l'immeuble déjà écrêté
- Maîtrise d'œuvre : groupement AXIOLIS / NSL architectes
- Permis de démolir : délivré
- Date des travaux préparatoires : avril 2025
- Date des travaux de déconstruction : mai / juin 2025

## 61 rue d'Aubagne :

- environ 4 logements et 1 local d'activité
- Cession prévisionnelle (en cours d'étude)
- Date des travaux préalables de ravalement du pignon mitoyen au 63 rue d'Aubagne et suppression des extensions arrière : mai 2025

## 63-65-67 rue d'Aubagne :

- Construction du Lieu Ressources
- Maîtrise d'ouvrage : SPLA-IN AMP via un mandat de la Ville de Marseille
- MOE : mandataire du groupement BAITO
- Permis de construire délivré
- Démarrage prévisionnel travaux : juin 2025

## 71 au 83 rue d'Aubagne :

- Logements locatifs sociaux et locaux d'activité / équipements collectifs en RDC
- Bailleur coopérateur : ERILIA (suite 2<sup>ème</sup> AMI bailleurs sociaux)
- Maîtrise d'œuvre : mandataire du groupement PLO architectes et urbanistes
- Phase diagnostic/esquisse en cours de validation
- Dépôt prévisionnel demande de PC : printemps 2025
- Démarrage prévisionnel travaux : fin 2025 / début 2026