

# Projet Quartiers Libres

Fiche présentation

Avril 2021

Habitat :

**Les logements sur le site des anciennes  
casernes militaires de la Belle de Mai (7 ha)**

**Opération** **Habitat : les logements sur le site des anciennes casernes militaires de la Belle de Mai (7ha)**

*Localisation* *Site des anciennes casernes, au nord de la caserne du Muy 13003*

**Contexte**

Les quartiers de Saint-Charles et de la Belle de Mai sont historiquement des portes d'entrées de Marseille. Ils sont populaires, intégrateurs et leur tissu urbain compact et dense est à l'image du reste du centre-ville de Marseille.

Pour rénover ces quartiers, les préparer à l'impulsion donnée par le projet de gare d'avenir, et limiter les effets en matière de spéculation et de gentrification, l'ambition du projet Quartiers Libres est d'améliorer les conditions de vie des habitantes et habitants déjà présents et ceux des nouveaux arrivantes et arrivants.

Pour cela, la régénération du bâti ancien, en particulier dégradé et indigne est travaillée et contractualisée par le PPA (Projet Partenarial d'Aménagement : contrat entre la Métropole AMP, la Ville de Marseille, l'Etat et les différents partenaires). Cette démarche en cours a été initiée sur des îlots particuliers, tests, dont un se situe dans la Belle de Mai, l'îlot Clovis-Hugues – Belle de Mai.

En complément, de nouvelles opérations accueilleront une offre de logements adaptée aux besoins du quartier mais également à destination des étudiants par exemple.

Des modèles innovants pourraient être à l'étude tels que coopératives, l'habitat participatif etc...pour encourager l'émergence de nouveaux produits qui contribuent à la vitalité du quartier.

**Opération**



*Photo aérienne des anciennes casernes militaires de la Belle de Mai (Crédit : Maxence Fery).*

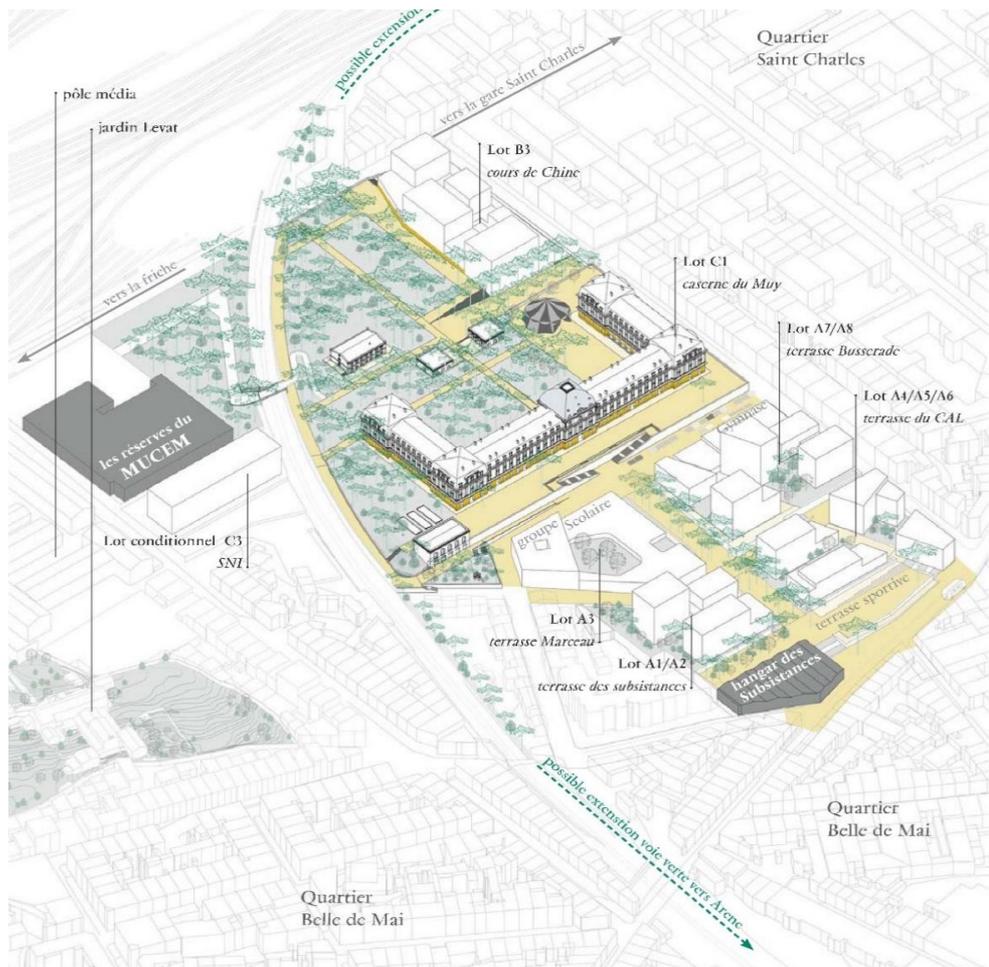
Sur le site des casernes Saint-Charles est proposé la création d'environ 35 000 m<sup>2</sup> de logements (soit environ 450 logements).

Ces logements se situeraient principalement sur la partie nord et viendraient compléter l'offre en équipements scolaires et sportifs. Sur la partie sud, le programme de la Cour de Chine prévoit également d'intégrer des programme logements au sein d'une programmation mixte.

**La réhabilitation des appartements SNI, dit « résidence Bugeaud »** impasse Bleue, à l'est de la voie vers Arenc, faisait initialement partie de la consultation Quartiers Libres / casernes Saint-Charles. Ceux-ci sont pour l'instant écartés de la réflexion d'ensemble. Ils sont utilisés par l'Etat pour reloger les ménages évacués. Ces logements pourront éventuellement être mobilisés ultérieurement selon les évolutions du projet.

En matière de formes architecturales, l'accent est mis sur la cohérence et l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu existant, fortement basé sur le trois-fenêtres Marseillais.

**Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)** a été élaboré afin de donner un cadre et fixer l'ambition vers laquelle devront tendre les futures constructions du secteur des anciennes casernes militaires. Ce CPAUPE tient compte des spécificités du climat méditerranéen et celles d'un cœur de ville dense.



Extrait de l'Avant-Projet d'aménagement des espaces publics de 2019  
(Crédit : Güller Güller/TVK).

<b>Investigations préalables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Les différentes phases de concertation font remonter de fortes attentes pour répondre aux besoins des habitantes et habitants du secteur.</b> Le choix des typologies, la part de logement sociaux / abordables et l'encadrement des prix de sortie seront des outils qui permettront d'encadrer l'offre de logements. : 2015 – 2017 - 2019</li> </ul>
<b>Conception</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Plan d'aménagement sur les 7 hectares des casernes</b> : 2016 – actualisé en 2021 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il représente les intentions spatiales et programmatiques du projet de reconversion des 7 hectares de casernes de manière simplifiées. Il est actualisé régulièrement.</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE)</b> : 2019 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il définit les ambitions de qualité pour le site des casernes. Ces ambitions sont partagées par tous les acteurs impliqués. Il garantit la cohérence entre les différentes échelles du projet.</li> </ul> </li> <li>✓ <b>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)</b> : 2020 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site des casernes se situe en zone UAq dont l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) « Quartiers Libres » fixe plus spécifiquement les principes d'évolution urbaine du projet urbain .</li> </ul> </li> <li>○ <b>Fiches de lots spécifiques précisant les attentes au regard du contexte immédiat et d'un programme arrêté pour chaque lot, en compléments des prescriptions générales</b> : dès le lancement de la consultation des opérateurs</li> </ul>
<b>Réalisation</b> <i>(Échéances suivant les résultats des phases précédentes)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Attribution des lots successifs à des opérateurs</b> (promoteurs, bailleurs sociaux, foncières, coopératives, etc...) <b>s'engageant à respecter les exigences de qualités fixées par le CPAUPE et la fiche de lot</b> : dès 2023</li> <li>○ <b>Suivi de qualité par la maîtrise d'ouvrage et son architecte coordonnateur</b> : pendant et après la réalisation des travaux : dès 2023</li> </ul>
<b>Mise en service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Livraison des logements en lien avec la livraison des équipements par la Ville de Marseille et la coordination avec ses attentes pour ses habitantes et ses habitants</b> : à l'horizon 2030</li> </ul>