

LA VILLE
AVEC VUE
SUR DEMAIN

—

DOSSIER DE PRESSE

Atelier Bompard : la ville réparée, clé d'une urbanité plurielle et désirable

QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN



« Réparer la ville » : une formule aujourd'hui largement employée par les différents acteurs de l'urbanisme et du fait urbain, mais à laquelle nombre de ces acteurs échouent parfois à donner tout son sens, du fait de la complexité technique et économique de nombreux projets pourtant si nécessaires. QUARTUS, ensemble urbain engagé, s'est donné pour mission de réenchanter les espaces urbains à fort potentiel, en entreprenant, aux côtés des acteurs du territoire, de redonner un avenir et une vocation à des friches industrielles ou commerciales emblématiques. Un parti-pris concrétisé dans plusieurs métropoles Françaises, avec différents programmes mixtes, alliant logements, espaces tertiaires et parfois même espaces dédiés aux activités culturelles, créatives et de loisirs : « Pavillon Raspail », à Paris, réhabilitation de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul en un immeuble mixte comprenant de 137 logements et 2 700 m² de locaux d'activités, l'îlot Bergeron à Nantes, transformation d'une ancienne halle Alstom en un ensemble mixte à haute performance environnementale offrant 24 logements et 8 000 m² de bureaux et des espaces dédiés aux activités culturelles et artistiques, ou encore ILO23, un nouveau quartier de Clermont-Ferrand de 472 logements et plus de 14 000 m² de bureaux et locaux d'activités, réalisé sur un ancien site de Michelin.

C'est dans le quartier Bompard, dans le 7^{ème} arrondissement, au pied de la cathédrale Notre-Dame-de-la-Garde et à quelques pas de la Corniche, que QUARTUS mène sa plus récente opération de régénération urbaine : la reconversion d'une ancienne fabrique de meubles, à l'abandon depuis de nombreuses années, en un véritable village urbain de 50 logements largement revégétalisés, au cœur d'un quartier dont le bâti, entre maisons individuelles anciennes et petits immeubles aux identités architecturales variées illustre pleinement l'art de vivre méditerranéen.

Un projet pensé par l'architecte marseillais Matthieu Poitevin, fondateur de l'agence Caractère Spécial, et déjà à l'origine de la Friche Belle de Mai, vaste centre culturel fruit de la reconversion de l'ancienne manufacture de tabac Seita, devenu emblématique du renouveau marseillais. La livraison du programme est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2025.

Le village urbain après la friche industrielle : un exemple de la « réparation de la ville » selon QUARTUS

Respect de l'existant, prime aux matériaux bruts et naturels : le patrimoine industriel à l'honneur

Dès la genèse du projet, les équipes de QUARTUS et de l'agence Caractère Spécial se sont accordées sur la nécessité de préserver au maximum l'identité du site, niché au cœur d'un tissu urbain typique de Marseille au cœur du quartier Bompard (7e), qui s'étend du pied de Notre-Dame de la Garde jusqu'à la Corniche. Au cœur d'un lavis de ruelles, traverses et impasses, bordées de petits immeubles et de villas aux jardins discrets, une ancienne fabrique de meuble construite au cours des années 1920, désaffectée depuis près de vingt ans, occupait l'extrémité de la rue Michel Gachet. Un bâtiment de 6 500 m² emblématique – la seule usine du quartier, s'étendant sur 3 320 m² de surface au sol – mais fragile, faisant l'objet d'un arrêté de péril.

Pour, dans l'esprit des grandes réhabilitations urbaines, respecter pleinement l'identité du lieu et de son environnement, QUARTUS a fait le choix de conserver la vaste structure

de béton de l'ancienne manufacture, de même que l'esthétique industrielle distinctive du bâtiment. Un parti-pris à l'origine du choix du nom du programme, volontairement sobre car fidèle à la vocation d'un volume pensé pour que sa forme suive sa fonction : « Atelier Bompard ».

En cohérence avec des codes architecturaux préservés, évoquant spontanément les activités productives du siècle dernier, QUARTUS et les équipes de Matthieu Poitevin ont accordé une part prépondérante à trois matériaux historiques : le béton, le bois pour habiller les façades et les sols, et la pierre dans les parties communes. Un écrin à l'identité préservée mais régénérée par la réalisation de 49 logements du studio au « grand » 5 pièces, dotés de vastes espaces extérieurs et adoptant, par l'agencement de leurs espaces intérieurs, l'éclectisme qui imprègne déjà le bâti du reste du quartier. Une hétérogénéité

des volumes héritée de la conception de l'ancienne usine, et sublimée par le geste du promoteur et de l'architecte, pour proposer des logements singuliers, agréables, et proposant chacun une expérience de vie différente.

Cette volonté de conserver l'existant, pour éviter le traumatisme du tissu urbain comme l'empreinte carbone marquée qu'engendrent une démolition, s'est rapidement muée en défi, du fait des formes et volumes disparates de l'ancien atelier, hérité d'agrandissements successifs du bâtiment au cours de plusieurs décennies d'histoire. Un défi faisant directement échos aux valeurs et aux engagements adoptés par QUARTUS, dans le cadre de sa plateforme de marque présentée mi-2022, et à travers laquelle le Groupe a formalisé son parti-pris pour le recours à des matériaux biosourcés, géosourcés ou issus du réemploi sur l'ensemble de ses programmes dès 2023.



Dédensifier, revégétaliser : repenser les espaces pour offrir une nouvelle vocation à un bâti emblématique

Aménager cinquante logements dans cette ancienne fabrique a impliqué, pour QUARTUS, de procéder à la déconstruction de 38 % de la surface de plancher préexistante, essentiellement pour ménager des percées de lumière baignant l'ensemble des nouveaux espaces. Cet effort de dédensification, à rebours de la logique placée au cœur de la plupart des démarches de fabrique de la ville, a guidé le dessin de ruelles et placettes extérieures, mais aussi la création de poches de pleine terre refertilisées. Ces espaces permettent de désartificialiser largement le site, afin de le

re-végétaliser en très grande partie. Comme le souligne Matthieu Poitevin, le projet a été mené « dans une démarche écologique, en privilégiant la conservation du bâti et non la démolition et la reconstruction systématique ». Une logique qui a poussé promoteur et architecte à « intervenir sur l'épaisseur », pour « créer une multitude de failles pour faire pénétrer la lumière à l'intérieur de cette densité bâtie, afin de la rendre habitable ». Atelier Bompard a ainsi été pensé autour d'une ruelle intérieure préexistante, ou « faille », autour de laquelle a été structurée la résidence.

Fruit de cette démarche de régénération, emblématique des valeurs du groupe QUARTUS comme de Matthieu Poitevin et des équipes de l'agence Caractère Spécial : une architecture entièrement tournée vers l'extérieur, laissant entrer la lumière naturelle dans l'ensemble du site. Réalisées à l'orée de petites ruelles arborées convergeant vers la faille centrale, les bâtiments engagent un dialogue architectural avec l'extérieur, grâce à de larges coursives en plein air et à des toits-terrasses fleuris.

Promoteur et architecte : une réelle co-production pour redonner le goût d'habiter en ville

QUARTUS a mis en avant le principe cardinal de sa démarche d'ensembliser urbain : l'exigence architecturale, indissociable de l'ensemble des programmes du Groupe, qui travaille régulièrement avec des architectes de référence et de la nouvelle génération, dont 5 lauréats du Prix Pritzker. Au-delà de partenariats avec des signatures prestigieuses et reconnues à l'échelle nationale et internationale, envisagées comme de véritables collaborations à chacune des étapes des projets, QUARTUS a également repensé son organisation à l'aune de cette nouvelle manière de construire. Le promoteur s'est doté d'une équipe interne dédiée à l'accompagnement de la conception architecturale, pour proposer des projets valorisant pleine-

ment l'identité des lieux, l'habitabilité, le design des espaces communs, les choix de matériaux, la qualité des finitions, le rendu esthétique. Atelier Bompard reflète pleinement cette démarche innovante de co-production de la ville entre promoteur et architecte, au service de la régénération et du ré-enchantement des espaces urbains : en mettant à l'honneur et en valeur le « déjà-là », QUARTUS et Matthieu Poitevin ont privilégié des modifications, démolitions et reconstructions localisées, pour optimiser l'insertion du projet dans son environnement. « Innover dans la construction, c'est aussi construire la ville sur la ville en développant nos savoir-faire techniques et de conception pour réha-

biliter, réemployer et réutiliser. Nous préférons toujours partir de l'existant pour valoriser le patrimoine urbain et lui donner une nouvelle vie », souligne ainsi Emmanuel Launiau, Président de QUARTUS. Relever le défi de cette réhabilitation à grande échelle, au cœur d'un tissu urbain ancien et presque villageois, s'inscrivait comme une évidence dans la pratique de Matthieu Poitevin, à l'origine de la reconversion de l'ancienne manufacture de tabac Seita en un vaste centre culturel, devenu emblématique du territoire et du dynamisme culturel et artistique marseillais : la Friche de la Belle de Mai.

« Partir de l'existant pour lui insuffler une nouvelle vie. A Marseille, c'est ce que nous réalisons aux côtés de Matthieu Poitevin en transformant une ancienne usine de meuble emblématique du patrimoine de la ville en un ensemble de logements d'exception. Un objet réparé, c'est mieux qu'un objet neuf, parce qu'un objet comme un espace réparé porte en lui la poésie d'une vie, d'une histoire précédente qui fait aussi sa densité. A l'épaisseur du bâtiment on ajoute celle de son histoire, des hommes et des femmes qui l'ont utilisé précédemment. C'est aussi ça la ville avec vue sur demain, faire plus beau, plus confortable, plus durable en réparant la ville ! »

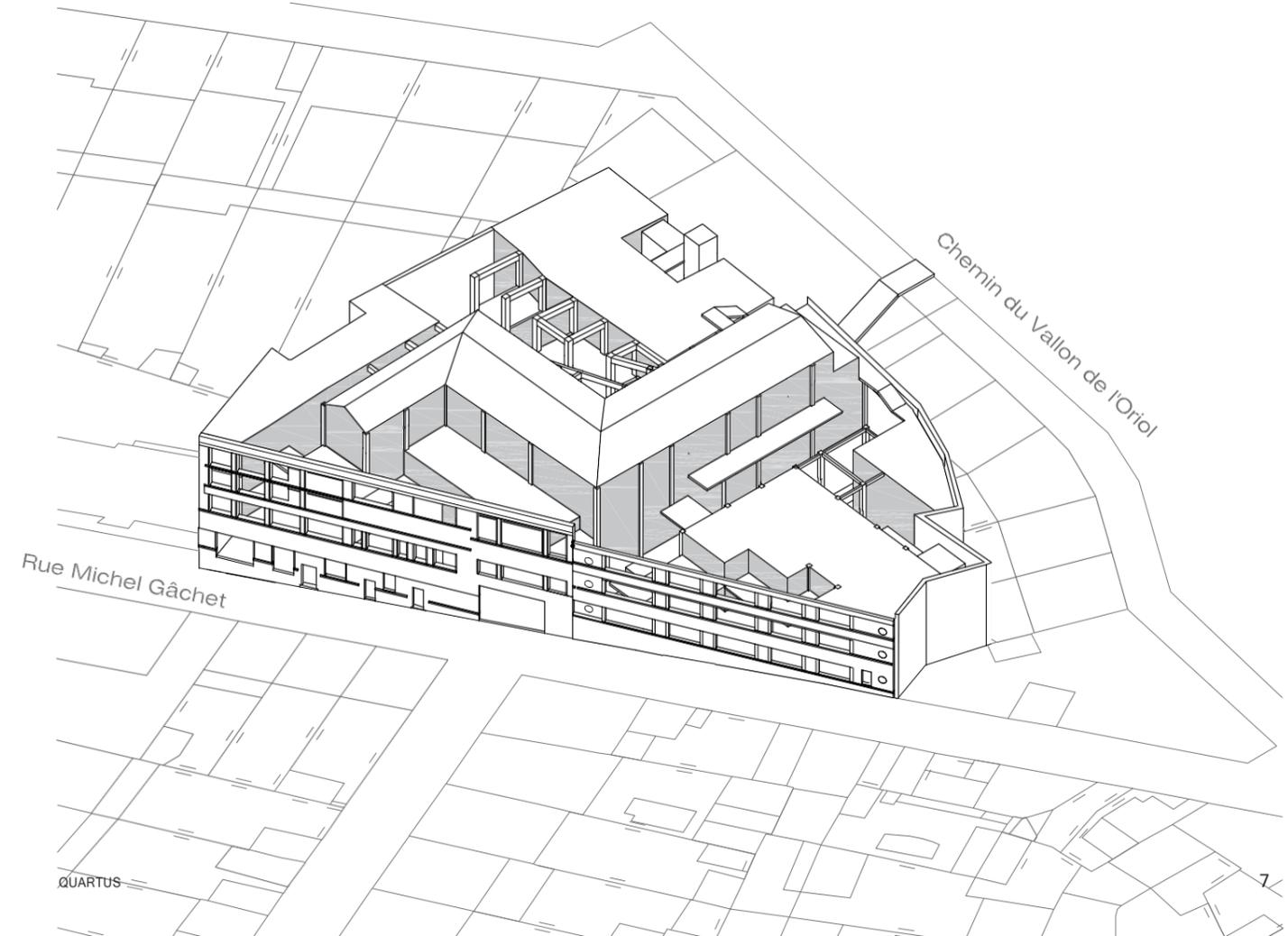
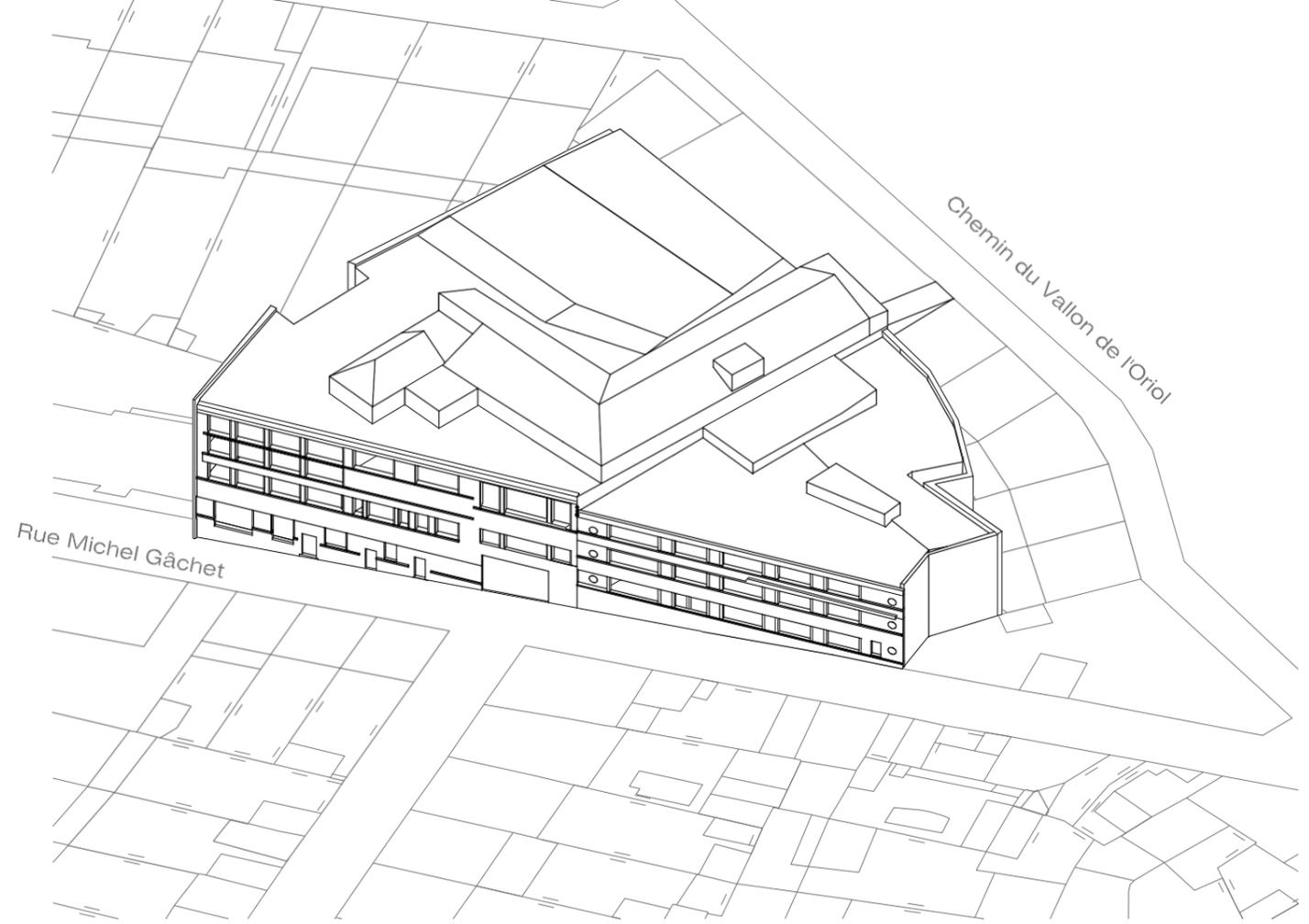


Emmanuel Launiau,
Président de QUARTUS

« S'il était un visage du renouveau marseillais, ce serait celui-là. Atelier Bompard est une résidence d'avant-garde qui laisse toute sa place à la lumière naturelle, avec ses coursives en plein air, ses nombreux balcons et ses toits-terrasses fleuris. C'est un projet semblable à un petit village composé de logements aux typologies différentes, avec leur propre accès. La plupart bénéficient de superbes panoramas sur la mer Méditerranée et la basilique Notre-Dame de la Garde. Dans son expression architecturale comme dans ses usages, Atelier Bompard est au service d'une vision nouvelle de la ville, plus apaisée, plus protectrice, et plus humaine. »



Matthieu Poitevin,
Architecte





Bien être et vivre ensemble au centre du projet : une qualité de vie rare en cœur de ville

Espaces intérieurs généreux, extérieur privatif pour chaque logement : une nouvelle urbanité à vivre

Pour beaucoup doublement orientés ou traversants, les appartements d'Atelier Bompard ont été pensés pour permettre l'entrée de la lumière naturelle dans toutes les pièces. Les logements des étages inférieurs, en particulier, se distinguent par leurs volumes atypiques et leurs belles hauteurs sous plafond, héritage de l'ancienne vocation du lieu. Près de l'ancienne manufacture, le long du chemin du Vallon de l'Oriol, deux maisons individuelles entièrement ouvertes sur l'extérieur ont été imaginées : chacune déploie une large terrasse, dans le prolongement de

séjours spacieux.

Atelier Bompard, pensé avant tout à l'attention des propriétaires occupants et des familles, propose en effet des logements aux généreux volumes, offrant en moyenne 74 m²



Atelier Bompard à Marseille © QUARTUS - Agence Caractère Spécial - Hiv and Co

de surface de plancher par logement. Chaque appartement dispose par ailleurs, d'un espace extérieur privatif (terrasse, balcon ou loggia), atteignant 200 m² pour le plus vaste, avec une moyenne de 25m² par logement.

Hommage à l'art de vivre méditerranéen, mise à l'honneur des nouveaux usages : les espaces communs au cœur du projet

Élément fondamental de l'opération de réhabilitation, les espaces extérieurs et les espaces communs ont fait l'objet d'une attention particulière de la part de QUARTUS et des équipes de l'agence Caractère Spécial.

Tourné vers l'humain, Atelier Bompard s'organise autour d'un vaste patio d'où ruelles et coursives en plein air desservent les différents

espaces. Les toits-terrasses, loggias créées dans le bâti préexistant, balcons et poches de pleine terre formeront autant d'îlots de fraîcheur. Des espaces complétés de nombreux aménagements invitant à l'échange et à la convivialité entre résidents, tels que plusieurs vastes terrasses partagées et des espaces dédiés aux jeux d'enfants en pied d'immeuble.

Enfin, deux salles polyvalentes entièrement équipées permettront également aux résidents de bénéficier d'espaces partagés permettant coworking et télétravail. Les équipements et espaces communs de la résidence ont, en effet, été pensés pour permettre et favoriser l'adoption des nouveaux usages : le parking est, par exemple, équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Un nouveau quartier en phase avec les enjeux paysagers et écologiques de son environnement

Lutte contre les effets d'îlots de chaleur, expositions étudiées : un village urbain vertueux

« Le site, c'est le projet ». Ce principe, au cœur de la conception de l'acte de construire que défend le groupe QUARTUS, prend tout son sens avec Atelier Bompard : à travers un bâti et une identité architecturale préservés, mais aussi du fait d'une conception du programme en phase avec les caractéristiques climatiques propres au territoire.

Par leurs orientations, l'agencement et les dimensions de leurs espaces intérieurs, les logements ont ainsi été pensés en pleine cohérence avec les

caractéristiques climatiques de son environnement méditerranéen. Les logements réalisés, en cours de certification BEE rénovation, affichent ainsi d'excellentes performances énergétiques. La résidence est par ailleurs lauréate des labels NF Habitat HQE, et Bâtiment Durable Méditerranéen. En procédant à la re-végétalisation de ce foncier précédemment 100% bâti, le programme contribue ainsi non seulement à la désartificialisation de ses sols, mais aussi à la réduction des effets d'îlots de chaleur urbains.

Réemploi et réhabilitation pour une construction bas carbone : Atelier Bompard, démonstrateur d'une ville plus belle, plus verte

Longtemps fuies par de nombreux acteurs de l'immobilier, qui voyaient dans de telles opérations une source de contraintes, d'incertitudes et de coûts supplémentaires, les réhabilitations sont aujourd'hui à juste titre considérées comme une nécessité urbanistique, environnementale et sociale par les promoteurs, constructeurs et aménageurs. Une conception de bon sens, toute réhabilitation re-

posant par essence sur le principe de l'économie des ressources, des énergies et des matériaux.

Mû par une double ambition architecturale et écologique commune pour imaginer Atelier Bompard, le binôme formé par QUARTUS et l'agence Caractère Spécial a tenu à donner une seconde vie aux gravats de béton issu de la déconstruction d'une partie du bâtiment préexistant.

Atelier Bompard

Fiche technique

Architecte : Matthieu Poitevin, Caractère Spécial
Maîtrise d'ouvrage : QUARTUS
Surface de plancher : 3 320 m² de logements

Calendrier

• **Lancement commercial :** 30 juin 2023
 • **Livraison :** 4^{ème} trimestre 2025

Les points-clés du projet

- Immeuble à usage industriel de 6 500 m² en péril réhabilité et transformé en logements
- Adresse : 43, rue Michel Gachet, 13007 Marseille
- 43 logements en réhabilitation, 6 logements neufs (47 appartements, 2 maisons), du T1 bis au T5
- Création de poches de pleine terre et refertilisation du sol
- 69 places de parking
- Labélisations : NF HQE, label Bâtiment Durable Méditerranéen



CONTACTS PRESSE

Carol GALIVEL / Sébastien MATAR / Tiphonie ROUAUD

01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com

QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN