« Rives de l'Huveaune », logements, crèche, bureaux

Décembre 2017

Cette opération de rénovation urbaine et architecturale propose un nouveau cadre de vie ouvert sur le jardin préservé en cœur d'îlot.

À Marseille, le long du très passant boulevard Schloesing, à proximité immédiate du Vélodrome, cette nouvelle opération de logements s'inscrit dans le dispositif de recomposition urbaine et architecturale du patrimoine de la SNI. Le groupe SNI, société nationale immobilière, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, gère aujourd'hui 275 000 logements sur l'ensemble du territoire français, parmi lesquels ceux réservés aux militaires. C'est le cas de la présente opération qui jouxte des terrains de l'armée de terre à l'est et devra notamment permettre d'accueillir les soldats qui y sont mobilisés et leur famille.

Marqué par un béton teinté le long du boulevard, le bâti est caractérisé par sa blancheur sur le cœur d'îlot

Se protéger du boulevard

Au préalable, l'existant, typique des années 60, était constitué de corps de bâti en barres, disposés autour d'un espace central. L'ensemble ne bénéficiait d'aucune protection acoustique vis-à-vis du boulevard Schloesing, devenu aujourd'hui une véritable autoroute urbaine avec un profil en 2 fois 4 voies.

Éric Bouillaud, de l'atelier d'architecture Bouillaud & Donnadieu, explique : « Au vue de l'existant, nous avons souhaité au travers du nouveau projet gérer les contraintes de ce site extrêmement exposé et en révéler les potentialités. Elles étaient nombreuses, mais l'existant tellement dégradé qu'on ne les percevait plus. La qualité du cœur d'îlot, avec la présence d'arbres majestueux, nous semblait un atout à mettre en avant, tout comme le grand paysage environnant. » Pour ce faire, les concepteurs ont élaboré une véritable pièce urbaine. Elle s'appuie en premier lieu sur une densification, aux 86 logements sociaux existants succèdent 131 logements neufs, une crèche de 60 berceaux et 250 m² de bureaux. Le bâti est renforcé le long du boulevard pour constituer un front, comme un bouclier acoustique. « Se protéger du boulevard et s'ouvrir sur le cœur d'îlot conservé en pleine terre, sur lequel chaque appartement disposera d'une vue de qualité, tel a été notre leitmotiv tout le long du projet », poursuit l'architecte.

L'ensemble s'implante en trois corps de bâti qui bordent les limites du site en marquant un épannelage d'ouest en est, du boulevard vers les terrains militaires. La composition générale forme une équerre bâtie le long du boulevard Schloesing et de l'avenue des Tirailleurs au sud, alors que le troisième corps est constitué d'un linéaire poreux de petits plots en R+2. Si la volumétrie est simple, la qualité architecturale et urbaine a permis d'offrir une grande diversité dans la façon d'accéder jusqu'à son logement.

Le long de l'avenue des tirailleurs, le bâti marque un épannelage dégressif passant du r+8 au r+2. En limite est, le bâti en r+2 est plus domestique et volontairement poreux pour préserver les vues vers le panorama sur la chaîne saint-cyr.

Corps principal

Pour constituer un repère le long du boulevard et marquer le renouveau du quartier, les architectes ont soigné tout autant la forme que la fonctionnalité de leur projet. La façade ouest en est le symbole. Elle s'assoit sur un linéaire continu en R+4 dont émergent trois plots successifs en R+8. Ces séquences R+8/ R+4 donnent une lecture dynamique de la façade. La densité générale est maîtrisée et la continuité avec les bâtiments mitoyens, pour la plupart en R+4, assurée.

Fonctionnellement, les différents programmes sont judicieusement répartis. Les stationnements nécessaires s'organisent au strict aplomb des façades de façon à conserver un cœur d'îlot en pleine terre et qualitatif. Depuis un premier niveau de sous-sol, ils occupent l'ensemble du rez-de-chaussée et une partie du premier niveau. La crèche est implantée le long du boulevard, pour partie en R+1, et dispose d'un espace extérieur en cœur d'îlot. Les logements sont répartis sur trois cages d'escalier. Du R+2 au R+4, ils s'organisent en duplex travervants est-ouest desservis par des coursives protégées de l'infrastructure routière par une peau en béton percée de façon aléatoire. Elle constitue un filtre acoustique et visuel et met à distance le boulevard. Sur les plots de R+5 à R+8, les logements s'organisent en angle et bénéficient systématiquement d'une double orientation. Le corps de bâti, le long de l'avenue des Tirailleurs, présente quant à lui une orientation favorable nord/sud. Les logements sont traversants et desservis par une coursive à l'air libre au nord.

Enfin, la limite parcellaire partagée avec les terrains militaires est constituée de logements intermédiaires en R+2 qui composent un ensemble plus domestique et préservent également les vues vers le grand paysage que compose la chaîne Saint-Cyr. Le principe de desserte à ciel ouvert permet de privatiser les accès aux habitations et de préserver des transparences vers le cœur d'îlot.



Le cœur d'îlot est remarquable par la conservation des arbres majestueux existants : platanes et alignements d'acacias.

Diversité des typologies et des parcours

Outre ce confort en termes de vues et de parcours, tous les logements disposent d'au moins deux orientations, afin de profiter au mieux de l'apport solaire et d'une belle qualité de lumière. Ils bénéficient également de beaux espaces extérieurs, loggias ou grands balcons, offrant aux habitants de généreuses surfaces extérieures supplémentaires, exploitables une bonne partie de l'année à Marseille.

Le savoir-vivre architectural et l'attention portée aux habitants sont omniprésents et traduisent une réflexion plus large menée par l'atelier Bouillaud & Donnadieu sur les usages en matière de logement qui enrichissent les fonctions premières et essentielles de la cellule d'habitation : ce sont la qualité du « rentrer chez soi », la convivialité offerte par un cœur d'îlot qualitatif et partagé, le prolongement du dedans vers un dehors généreux et attractif… Le cœur d'îlot est un élément fort du projet. Il met en valeur les arbres préexistants, platanes majestueux et alignements d'acacias. Protégés pendant toute la durée du chantier, ces arbres ont été agrémentés d'une pelouse et de parterres de plantes aromatiques. Tenu par une succession de bancs en béton, le terrain marque également un léger décaissé permettant de gérer la rétention des eaux de pluie en cas d'orage.

Profitant de ce bel espace vert, les coursives d'accès aux logements sont particulièrement agréables et confèrent des ambiances atypiques. Comme des antichambres aux logements, elles offrent une gradation vers la cellule privative de l'habitation, tout en les préservant par la mise en place d'une distance d'intimité entre coursive et fenêtres des chambres. Au final, l'ensemble offre une grande richesse, dans les typologies et les dessertes.



Plan

Plan r+2

Architecture cinétique

Au crépuscule, les logements et les coursives s'illuminent, le bâtiment se transforme en balise urbaine, comme une lanterne magique. Le traitement de la façade, le long du boulevard, avec ses percements successifs et irréguliers devient cinétique. C'est un rythme que l'on perçoit en voiture.

De jour et à la vitesse du piéton, le traitement architectural devient plus subtil, le long du boulevard Schloesing, les murs ont été réalisés en béton teinté dans la masse puis poncé. Ils offrent à la vue une patine naturelle et pérenne dans le temps, qui saura résister aux salissures induites par l'infrastructure. L'intérieur de l'îlot, en revanche, est caractérisé par la pureté d'un béton architectonique qui a reçu une peinture minérale blanche. Pour accentuer encore l'impression de sérénité de ce cœur d'îlot, les détails y ont été particulièrement soignés. Les aspects de surface ont été travaillés avec des finitions lisses, mates et brillantes pour que la peau du béton devienne vibrante sous le soleil. Le soin apporté aux détails d'exécution et le niveau de finition sont notables, soulignant la maîtrise d'une pratique particulière et d'une exécution partagée avec les entreprises ; ultimes mises au point d'une opération de logements remarquable à la fois en matière d'insertion urbaine, de qualités architecturales et d'usages pour les habitants.



Le mur en béton teinté, le long du boulevard, crée un écran à la fois acoustique et visuel. Derrière ce mur, les coursives d'accès aux logements sont particulièrement soignées pour faire du moment du « rentrer chez soi », un temps d'exception.

Reportage photos : Vincent RUFFE et Lionel FOURNEAUX

Maître d'ouvrage : SNI Sud-Est –**Maître d'œuvre** : Atelier Bouillaud & Donnadieu – **BET structure** : BECT Provence –**Entreprise gros œuvre** : SEC TP –**Surfaces** : 12 199 m² SHON logements ; 940 m² SHON crèche ; 271 m² SHON bureaux– **Coût** : 16,5 M€ HT – **Programme** : 131 logements locatifs, une crèche de 60 berceaux et 250 m² de bureaux.

Construction moderne 150

Cet article est extrait de **Construction Moderne n°150**

Auteur

Solveig Orth

Retrouvez toutes nos publications sur les ciments et bétons sur infociments.fr

Consultez les derniers projets publiés
Accédez à toutes nos archives
Abonnez-vous et gérez vos préférences
Soumettez votre projet

Article imprimé le 27/11/2026 © infociments.fr