

## LA VILLETTE

# "Une nouvelle façon de résider en ville"

**U**n nouveau concept de logements, basé sur la modularité des espaces et leur aspect évolutif. Ainsi a été pensée la résidence Ava - pour Aimer vivre autrement -, proposée par les promoteurs LC2I et Somifa (groupe Fayat, associé depuis le début en tant que constructeur) et conçue par l'agence MAP Architecture. Un ensemble composé de trois immeubles en R + 8, avec 79 logements orientés nord-sud (conception bioclimatique) en accession à la propriété qui vont pousser dans le Parc habité au cœur d'Euroméditerranée 1, entre les 71 et 75 avenue Roger-Salengro (3<sup>e</sup> arr., tout proche de l'Hôpital européen), dont la commercialisation vient de débiter.

Un ensemble qui va s'organiser autour de 69 appartements, du studio au 5 pièces, 10 villas en duplex (5 sur le toit avec vue sur mer et 5 au rez-de-chaussée avec jardin privatif), un toit-terrasse privatif pensé comme une place de village, avec piscine, mobilier en dur, jardins, deux espaces commerciaux en pied d'immeuble, et 6 studios situés entre deux terrasses. Le tout complété par 64 places de parking en sous-sol, 10 boîtes fermées individuelles pour les motos et des locaux en rez-de-chaussée pouvant accueillir 70 vélos.

"Nous sommes partis d'une étude d'où ressort que 82% des ménages veulent accéder à la propriété préféreraient habiter dans une maison, sans être pas plus trop éloignés du centre-ville et de ses commodités, détaille



Les trois immeubles en béton seront reliés par des circulations verticales métalliques avec des loggias.

Éric Foillard, gérant associé et fondateur de LC2I, à l'origine notamment de la réhabilitation de 124 immeubles de la rue de la République, des Voûtes et parvis de la Major. *On a alors pensé à une nouvelle façon de résider en ville, en associant une résidence qui associe les avantages d'une maison (jardin, entrée indépendante, facilité d'agrandissement, flexibilité du cloisonnement) et les atouts du cœur de ville (accessibilité, transports en commun, infrastructures de loisirs, de commerce et d'éducation)."*

Un projet complexe donc, dont il a aussi fallu optimiser les coûts pour attirer une population notamment de primo-accédants dans un quartier, certes en pleine mutation, mais qui ne se situe pas dans le haut du marché de l'immobilier à Marseille. Et où les programmes poussent comme des champignons. Cette nouvelle résidence étant implantée en zone Anru, les futurs propriétaires pourront bénéficier d'une TVA à 5,5%, portant le prix du m<sup>2</sup> moyen à 3 500 euros. "L'idée est de proposer des habi-

tats qui peuvent évoluer, développe l'architecte associé Renaud Terrazi, *pour répondre aux nouveaux modes de vie et aux mutations des cellules familiales. C'est une offre différente, innovante, qui se décline en trois temps. D'abord au moment de la vente où l'on peut pratiquement créer des appartements sur-mesure, au niveau du cloisonnement intérieur; ensuite avec la possibilité d'utiliser six studios mutualisables permettant d'agrandir l'un des appartements mitoyens (pour un étu-*

**"Proposer des habitats qui peuvent évoluer en fonction des mutations des cellules familiales."**

*diant, un local de travail...); enfin l'immeuble est conçu pour pouvoir muter dans son ensemble en fonction des besoins du quartier; même l'emplacement des fenêtres est modulable".*

Si la mutabilité et la mixité des immeubles ne cessent de se développer, "une telle modularité est une première en France", insiste Éric Foillard.

Autres particularités, de larges terrasses (équipées en façade de rideaux pouvant protéger du vent) pour chaque appartement, conçus comme des pièces à vivre, des toitures imaginées comme des jardins communs et des parties communes en plein air, traitées comme des rues et des passerelles.

Le montant des travaux s'élève à 10 millions d'euros HT. Le chantier doit commencer au printemps 2018, pour une livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2020. Si le pari est osé, il faudra encore que le quartier gagne en convivialité, avec des lieux de vie attractifs lui conférant davantage d'âme.

Sabrina TESTA

De 76 000 € TTC pour un studio à 364 000 € pour une maison 5 pièces en rez-de-jardin.