



Marseille,  
19 mai 2017

# DOSSIER DE PRESSE

LOGIREM INAUGURE LE CARRÉ SAINT LAZARE  
en plein cœur du 3<sup>e</sup> arrondissement de Marseille

<b>Communiqué de presse</b>	page 2
<b>Le Carré Saint Lazare : une diversité de fonctions et une haute qualité de vie</b>	page 4
<b>Les chiffres clés du Carré Saint Lazare</b>	page 6
<b>Logirem, un ADN d'aménageur</b>	page 7
<b>L'engagement d'un bailleur en plus</b>	page 9
<b>Le groupe Habitat en Région</b>	page 10



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Marseille,  
le 19 mai 2017

## LE CARRÉ SAINT LAZARE : UN CONCENTRÉ DE MIXITÉS POUR UN PROGRAMME GÉNÉRATIONNEL, SOCIAL, FONCTIONNEL ET PATRIMONIAL QUI TRANSFORME LE 3<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE

Avec le Carré Saint Lazare, l'aménageur Logirem - groupe Habitat en Région - signe son plus gros chantier de ces dernières années, représentant un investissement de 65 millions d'€.

Inauguré ce vendredi 19 mai par Alain Lacroix, Président du Conseil d'administration de Logirem, Eric Pinatel, Directeur général de Logirem et Valérie Fournier, Présidente de Habitat en Région, ce véritable morceau de ville - anciennement occupé par les locaux de la banque postale sur une superficie d'environ 8000 m<sup>2</sup> - s'inscrit dans le cadre d'une vaste opération de requalification d'un îlot urbain situé entre le boulevard National, la rue de Crimée et le boulevard de Strasbourg.

Pensé pour redonner de l'attractivité à ce secteur, l'aménagement de cette partie du 3<sup>ème</sup> arrondissement assure une continuité entre les pôles de renouvellement urbain marseillais, Euroméditerranée, Saint Charles, Belle de Mai.

Retenu sur appel à projets, Logirem a fait le choix d'y construire un habitat équilibré de qualité combinant deux ensembles immobiliers coordonnés - confiés aux architectes Daniel DELUY et Rémy MARCIANO - et mixant l'offre de logements et les services. Carré Saint Lazare accueille à la fois des logements en accession, en locatif libre et social, une résidence étudiante (Le Campus des Sciences), une résidence seniors (Les Senioriales), une crèche (L'Île aux enfants), un libre-service alimentaire (Simply Market)... et même une œuvre d'art conçue par le plasticien Etienne Rey.

Depuis 2013, Logirem a travaillé avec l'appui de la Fondation à faire découvrir cette opération à l'ensemble des habitants du quartier en organisant (par et pour eux) une exposition sur site ("la collection des collections"), des visites du chantier par les enfants des écoles ou bien encore la découverte de l'atelier de l'artiste.

Autre première pour Logirem, la création d'un comité d'habitants qui aura pour objectif de favoriser le bien vivre ensemble, la rencontre et les échanges de services.

Le Carré Saint Lazare se positionne ainsi aujourd'hui comme la vitrine du savoir-faire de Logirem qui a su fédérer de multiples acteurs, faire évoluer son projet dans le temps pour l'adapter au mieux aux besoins en logements comme à une volonté de cohésion sociale, et convaincre des investisseurs, tels que le groupe immobilier Bouwfonds ou la CEPAC.

*« En assurant avec cette réalisation le portage total du foncier et l'investissement initial, Logirem s'est donné les moyens de développer un projet global, à l'écoute de la pluralité des besoins de la collectivité et intégré dans la réalité d'un quartier. Grâce à la force de notre groupe Habitat en Région, nous souhaitons multiplier des projets de cette envergure qui apportent de la plus-value aux habitants et à leur environnement en mélangeant à la fois l'insertion sociale, l'éducation et le culturel grâce à notre Fondation d'entreprise »* poursuit Eric Pinatel.

Par ailleurs, Logirem, qui gère en tant que bailleur 22 000 logements sociaux sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse prévoit également d'ici 2024 de moderniser 80 % de son parc.



## LE CARRÉ SAINT LAZARE : UNE DIVERSITÉ DE FONCTIONS ET UNE HAUTE QUALITÉ DE VIE

### Incidences, une œuvre signée par Etienne Rey, et pilotée par la Fondation Logirem



24 mois de travail ont été nécessaires pour livrer « Incidences », une œuvre d'art contemporaine composée de 7 modules accueillant des parois en verre dichroïque. Déployé dans l'espace de l'entrée au centre de l'îlot de résidences, « Incidences » est l'élément central du Carré Saint Lazare et a pour but de véhiculer les valeurs de vivre ensemble.

### La Fondation Logirem

Fondée en 1998, la Fondation Logirem a centré son action depuis 4 ans sur le soutien et le développement d'actions culturelles dans les secteurs d'implantation des résidences du bailleur social Logirem. Ainsi, la Fondation a pour vocation soit de porter l'offre culturelle dans les résidences soit d'inciter leurs habitants à fréquenter des lieux culturels. Chaque année, plus d'une trentaine de projets sont soutenus par la Fondation pour un montant total annuel d'environ 150 000 €.

Réalisation « hors normes », il aura fallu au Carré Saint Lazare 6 années avant de sortir de terre, entre la signature de l'acte notarié en novembre 2010, le PC initial purgé fin 2013 et les premières livraisons à l'été 2016.

Les concepteurs du programme (Daniel Deluy et Rémy Marciano) mettent en scène une architecture de boulevard, réinterprétant, dans une écriture contemporaine, les baies moulurées et les modénatures des immeubles du 19<sup>ème</sup> siècle. Les façades présentent des alignements obligatoires et des événements permettant de rompre l'effet de barre. Les fenêtres ont des hauteurs et largeurs variables.

Primo-accession, locatif libre et social, résidences gérées pour étudiants et pour seniors, commerces, crèche et espace seniors, le Carré Saint Lazare se veut générationnel, social, fonctionnel, patrimonial, répondant à la nécessité d'adapter en permanence les produits et services aux évolutions de la société.

Il comprend **10 immeubles** (plus de 200 mètres de linéaire de façades), du R+4 (cœur d'îlot) au R+8 (façades sur rue) rassemblant un total de 455 logements et plusieurs locaux commerciaux et de services, répartis de la manière suivante :

- **192 logements en accession et en locatif**
  - o 72 logements en locatif social (dont 7 logements PMR), du T1 au T5 ; 35 logements sont de la reconstitution ANRU.
  - o 66 logements en accession aidée à la propriété, du T2 au T5 (32 signés, 17 compromis et 17 à commercialiser).
  - o 54 logements en locatif privé (dont 25 logements acquis par la Foncière Logement).

→ **Une résidence étudiante « Campus des Sciences » de 197 logements** intégrant une salle de sport privative et un espace de services orienté étudiants ouvert sur le quartier (en partenariat avec Bouwfonds Investment Management). Mise en service en août 2016 - environ une centaine de studios occupés.

→ **Une résidence « Les Senioriales » de 66 logements aménagés pour les seniors**, associés à une offre de services adaptés (en partenariat avec la Caisse d'Épargne CEPAC). Ouverte en mai 2017.

→ **Un espace d'accueil et d'activités ouvert aux seniors (640 m<sup>2</sup>)** appartenant au Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône (Entraide Solidarité 13) et mis à disposition des structures associatives. Ouverture en avril 2017.

→ **Une crèche (560 m<sup>2</sup>) « L'île aux enfants » de 42 berceaux pour enfants de 2 mois à 3 ans** disposant d'un espace extérieur sécurisé tourné vers le cœur d'îlot, d'un dépose-minute de 2 à 3 places. La gestion de la crèche est confiée à l'association "L'île aux enfants", qui en est propriétaire. Mise en service en février 2017.

### **Des clauses d'insertion qui vont au delà des objectifs prévus**

Le Carré Saint Lazare a permis l'embauche de 23 personnes éloignées de l'emploi, via 33 contrats de travail en insertion.

Au total 22 404 heures ont été réalisées, pour un objectif initial de 16 102 heures, soit 40 % de plus.

A l'issue du chantier :

- 2 personnes ont signé un CDI
- 6 personnes ont continué à travailler en Interim ou au sein d'une structure de l'insertion par l'activité économique (SIAE)
- 15 personnes sont demandeurs d'emploi

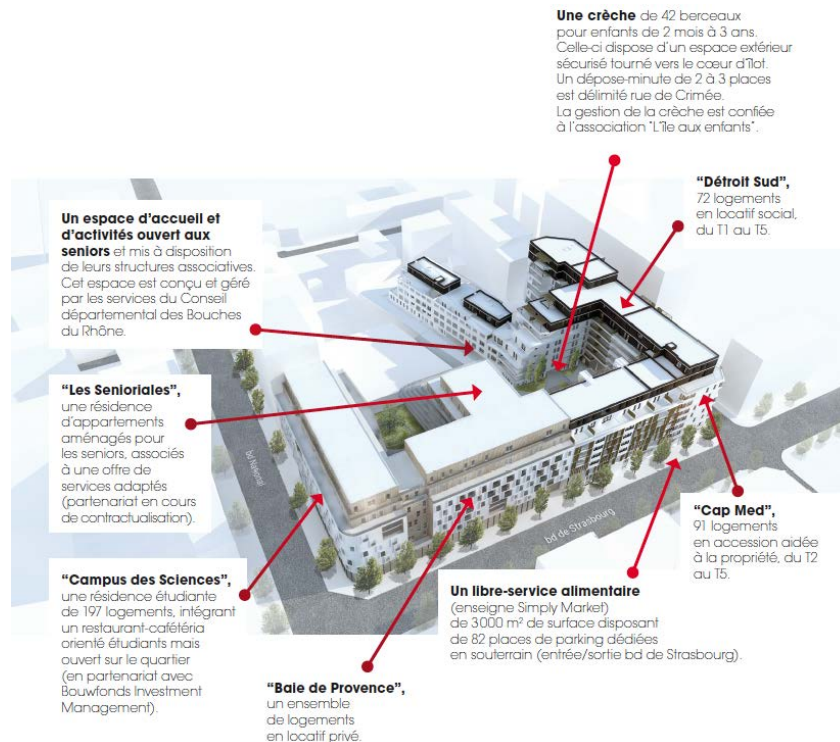
A noter par ailleurs que, par le biais de cette opération, EIFFAGE a embauché 5 personnes en contrat pro dans ce chantier et deux d'entre elles ont signé un CDI.

→ **Une moyenne surface alimentaire** (enseigne Simply Market / ATAC – Groupe Auchan) de 3 000 m<sup>2</sup> de surface disposant de 82 places de parking dédiées en souterrain (entrée/sortie bd de Strasbourg). Mise en service en octobre 2016.

→ **Un parking souterrain** de 371 places et plus de 300 m<sup>2</sup> de parc 2 roues (entrée/sortie bd de Strasbourg et bd National).

→ **L'œuvre artistique « Incidences »** réalisée par l'artiste Etienne Rey

## LES CHIFFRES CLÉS DU CARRÉ SAINT LAZARE



**Le portage foncier a été assuré par Logirem**

**Montant total de l'investissement : 65 millions d'€ TTC**

Pour la partie locative sociale :

- ANRU : 1 746 K€ (1 396 k€ Etat et 350 k€ Ville de Marseille)
- Plan de cohésion sociale MPM (153 k€)
- Collecteurs 1% (288 k€)

Surface SHON : **27 000 m<sup>2</sup>**

- 4 900 m<sup>2</sup> logements locatifs sociaux
- 5 900 m<sup>2</sup> logements en accession sociale
- 1 700 m<sup>2</sup> logements locatifs libres
- 5 800 m<sup>2</sup> résidence étudiante et sa surface commerce/services
- 3 500 m<sup>2</sup> résidence seniors
- 1 100 m<sup>2</sup> crèche et club seniors
- 300 m<sup>2</sup> boutique
- 3 500 m<sup>2</sup> moyenne surface commerciale (Simply Market)
- 371 places de parking en sous sol sur 2 niveaux (rdc bas et R-1)
- 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs en cœur d'îlot National Strasbourg et Strasbourg Crimée

**Maîtrise d'œuvre** : m2dc architecte mandataire, et ses co-traitants Marciano architecte, BECT maître œuvre exécution, bureau d'étude SLH maîtrise œuvre partie structure, a2ms bet acoustique

**Paysagiste** : Marc Richier

**Entreprise de travaux** : Eiffage Construction Provence

**Architectes** : Daniel Deluy (M2dc) et Rémy Marciano (Marciano Architecture)

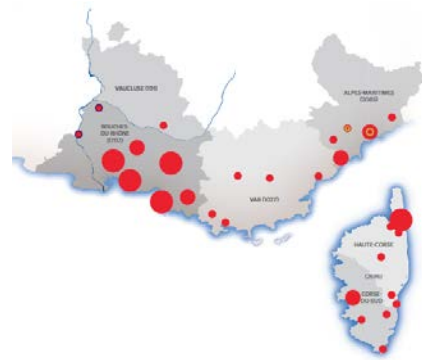
**Investisseurs** : La Caisse d'Épargne CEPAC et les Senioriales, Simply/Groupe Auchan, Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, Bouwfonds, Investment Management, L'île aux enfants

## LOGIREM, UN ADN D'AMÉNAGEUR

*« Pour Logirem, un logement agréable à vivre pour ses résidents ne peut prendre place que dans un habitat bien inséré dans la ville. Nos multiples opérations de constructions, réhabilitations, acquisitions-améliorations sont autant de mises en œuvre de ce qui est devenu une expertise »* commente Eric Pinatel, Directeur général de Logirem.

Reconnu comme bailleur social engagé et innovant, positionné comme un expert du renouvellement urbain, Logirem est également aménageur dans des projets d'aménagement larges combinant habitat et activités, logement social et libre, locatif et accession aux côtés des collectivités et de l'ensemble des acteurs du territoire.

Présent sur le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la Corse, et plus particulièrement sur Marseille et dans les Bouches-du-Rhône, Logirem se développe également dans les Alpes Maritimes et le Var (3 200 logements dont environ 750 sur NCA).



Chaque année, Logirem construit ou acquiert 500 logements neufs et en réhabilite environ 800.

### TROIS RÉALISATIONS EMBLÉMATIQUES DU SAVOIR-FAIRE DE LOGIREM

#### Valtellina : nouveau quartier de Châteauneuf les Martigues

Véritable quartier livré entre 2013 et 2014 à Châteauneuf les Martigues, en lieu et place d'une ancienne usine d'embouteillage de vins, Valtellina accueille 117 logements sociaux, 87 logements privés, une école, un établissement pour personnes âgées et des commerces sur 6 hectares situés à proximité du centre-ville. Assurant l'aménagement du site (portage foncier, démolition, dépollution, viabilisation) et la construction des logements sociaux, Logirem réalise ici une opération d'envergure rendant compte d'une mixité sociale, fonctionnelle (habitat et services), intergénérationnelle mais aussi typologique (petits collectifs, maisons en bande ou individuelles). Cheminements paysagers et jardins partagés animés par une structure d'insertion locale contribuent au cadre de vie et à la cohésion sociale du quartier. Les performances techniques sont aussi un point à saluer, avec des logements à basse consommation ou à haute performance énergétique. Logirem a été primé par le Palmarès Régional de l'Habitat en 2015 pour cette opération emblématique.



## **Logirem, principal acteur du PNRQAD - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - de l'hyper centre-ville de Nice**

Logirem est un acteur incontournable du « PNRQAD » de l'hyper centre de Nice, programme qui s'étend sur près de 70 hectares et va mobiliser entre 2013 et 2020 72 M€ (dont 42 M€ pour les opérations Logirem) grâce à l'engagement des partenaires publics.

Logirem s'est vu confier en maîtrise d'ouvrage directe ou en co-maîtrise d'ouvrage (avec la ville de Nice et NCA) 18 opérations représentant plus de 220 logements dont 1 résidence étudiante et 1 résidence intergénérationnelle. A côté des opérations d'acquisitions améliorations dans le diffus permettant de reloger les ménages impactés par des restructurations d'îlots, Logirem conduit des opérations majeures et symboliques dans des contextes urbains particulièrement contraints et nécessitant une approche sociale fine.

Ainsi, la réalisation à proximité du square Colonel Jeanpierre, du premier ensemble collectif des Alpes Maritimes labellisé « Passivhaus » - label allemand de performance énergétique - avec des besoins en chauffage inférieurs à 15 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie utile et une consommation totale en énergie primaire tous usages inférieure à 120 kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette construction de 33 logements sociaux conçue par l'architecte Didier Roman intégrera une crèche de 40 berceaux, des bureaux, une façade végétalisée et des jardins partagés en toiture (livraison à la mi 2019).



## **Le Faubourg des Fiacres, au cœur de la cité phocéenne**

Situé en entrée de ville, à proximité immédiate de la Porte d'Aix, le Faubourg des Fiacres est un projet de rénovation urbaine conduit dans le cadre d'Euroméditerranée qui associe de nombreux partenaires - en premier lieu Euroméditerranée et Marseille Rénovation Urbaine - et mobilise pas moins de cinq architectes pour garantir la qualité architecturale. Logirem participe ici à une ambitieuse opération et démontre son savoir-faire en matière de co-construction et de pilotage d'opérations complexes.



Avec un investissement de 24 M€ et une livraison prévue à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2019, le Faubourg des Fiacres s'inscrit dans une opération d'aménagement plus large de rénovation de l'entrée de ville. Il conserve le bâti existant en réutilisant un bâtiment industriel et comprend 105 logements locatifs sociaux, 21 logements en accession à la propriété, 8 commerces, 80 places de stationnement en sous-sol ainsi que 126 logements répartis entre 73 logements neufs et 53 logements réhabilités.



## L'ENGAGEMENT D'UN BAILLEUR EN PLUS



Bailleur social majeur du pourtour méditerranéen, Logirem est le gestionnaire de plus de 22 000 logements sociaux et 1 200 équivalents logements en habitat spécifique, un prestataire de services pour ses 53 000 locataires et le partenaire du parcours résidentiel de chacun d'entre eux.

Pour Logirem, cette mission s'illustre, en parallèle, par une intense activité d'acquisition, de construction et de rénovation qui, aujourd'hui, concerne plus de 1 500 logements neufs ou réhabilités par an. Cette approche fait de Logirem le 1<sup>er</sup> acteur de la rénovation urbaine de la métropole Aix-Marseille Provence. Et un acteur engagé et innovant, recherchant partout des solutions pour un habitat équilibré, de qualité, au plus près des besoins des habitants et des territoires.

### Un parc de logements modernisé à 80 % d'ici 2024

Depuis 2016, Logirem poursuit la modernisation de son parc de logements dans le cadre d'un Plan stratégique patrimonial à horizon 2024, parc qui sera à 80 % pleinement opérationnel à cette échéance. Outre la réhabilitation de 8 300 logements, ce plan prévoit 3 750 constructions neuves (hors reconstitution ANRU) et autant d'acquisitions que de cessions (2 000 logements).

Au terme de ce plan, la part des logements mis en gestion après 1980 représentera près de 70 % du patrimoine de Logirem, et près des ⅓ des logements construits antérieurement à cette date auront fait l'objet d'une réhabilitation.

### Un acteur du territoire engagé

Faire converger finalités économiques et mission sociale, s'impliquer activement dans la vie de son territoire, s'ouvrir aux besoins de formation des jeunes, favoriser le brassage culturel dans les quartiers... chaque jour, Logirem défend ses valeurs et témoigne de son engagement sur le territoire régional.

Pour traduire sa responsabilité sociale et environnementale (RSE), Logirem s'est fixé des priorités et soumet ses avancées et ses marges de progression à l'épreuve de divers indicateurs.

Mais c'est dans l'ouverture et le partenariat durable que la RSE se met en œuvre :

- Avec l'Education Nationale pour être une interface entre de jeunes collégiens issus du Réseau d'éducation prioritaire et le monde local de l'entreprise. Ainsi, Logirem a accueilli, en janvier dernier, 14 jeunes de plusieurs collèges marseillais situés en zones prioritaires pour leur faire découvrir toutes les facettes de l'entreprise.





LOGIREM  
GROUPE  
HABITAT EN RÉGION



fondation  
logirem



HABITAT  
EN RÉGION  
GROUPE

- Avec les collectivités et leurs délégataires pour favoriser l'accès à l'emploi des publics éloignés du marché du travail (Logirem est labellisé Emplitude).
- Avec le réseau des autres entreprises qui s'investissent pour l'insertion (IMS-Entreprendre pour la Cité) ou leur territoire (CapAuNord).
- Avec les habitants de ses résidences pour définir et financer les projets d'amélioration du cadre de vie à développer...

---

#### LOGIREM EN CHIFFRES

**22 000** logements en gestion dont 17 000 dans les Bouches-du-Rhône (8 000 à Marseille)

**1 200** équivalents logements en habitat spécifique

**500** logements neufs, construits ou acquis chaque année

**800** réhabilitations annuelles

**53 000** personnes logées

**5** agences territoriales / **48** bureaux et points d'accueil de proximité

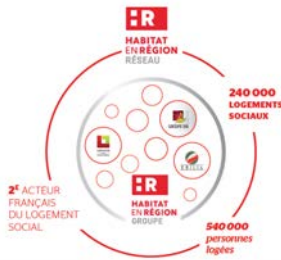
**450** collaborateurs

**150 M€** CA

**1 600** fournisseurs dont environ **300** entreprises du bâtiment

## LE GROUPE HABITAT EN RÉGION

Opérateur immobilier social de la Caisse d'Épargne et du Groupe BPCE, le Groupe Habitat en Région est le deuxième groupe HLM privé en France. Il est constitué de 10 filiales représentant 140 000 logements et plus de 2 000 collaborateurs.



Habitat en Région vise l'intérêt général, l'utilité sociale et économique pour réinventer le logement social et propose une alternative innovante et engagée qui place l'habitant au cœur de toutes ses actions. Dans une dynamique de mutualisation des expertises, Habitat en Région a pour ambition de dépasser le statut de « simple » bailleur pour imaginer les nouvelles façons de vivre ensemble. Son objectif : inventer des « solutions pour habiter » facilitant l'existence des habitants mais aussi leurs relations de voisinage. Des solutions pour protéger efficacement les plus fragiles dans un esprit durable et solidaire.

Aux côtés du Réseau Habitat en Région, réunissant 29 organismes de logement social au sein d'un GIE, le Groupe Habitat en Région multiplie les initiatives communes, dans une logique systématique de co-construction et poursuit une mission de réflexion, d'analyse et de prospective sur l'ensemble des enjeux du logement social : économique, politique, sociétal et environnemental.

---

### HABITAT EN RÉGION EN CHIFFRES :

29 membres indépendants  
244 000 logements sociaux  
3 500 collaborateurs répartis sur toute la France

### LE GROUPE HABITAT EN RÉGION EN CHIFFRES :

10 filiales  
142 000 logements sociaux  
2 300 collaborateurs