



**GOVERNEMENT**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

67/69 avenue du Prado,  
13006 Marseille



Date de  
livraison  
2021

## LE BÂTIMENT D'ORIGINE

Jusque dans les années 1980, le site était occupé par les usines Cusenier, célèbre marque d'apéritif. L'usine était implantée à l'origine en limite de la ville à proximité de la gare du Prado.

À la fermeture de l'usine, les terrains furent cédés à un groupement de promoteurs sur la base d'un plan d'urbanisme réalisé par l'agence d'architecture Atelier 9.

Les espaces résiduels couverts devant le n°69 de l'avenue du Prado, en accès libre depuis l'espace public, se sont peu à peu dégradés, incitant à une intervention pour améliorer la situation.

La structure est en béton armé de type poteaux-poutres. Avant la transformation, les façades étaient en béton préfabriqué avec localement un remplissage de mur-rideau composé de panneaux légers ou de cassettes de tôle acier laqué bleu vif.

Le bâtiment existant avait une hauteur de 21 m sur l'avenue du Prado et 18 m sur la rue Saint-Adrien.

## L'OPÉRATION DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

### Maître d'ouvrage :

Icade Promotion

### Équipe de maîtrise d'œuvre :

Atelier Pérez Prado (architecte mandataire),  
SECMO (BET structure), IDEM (BET thermique),  
AIDA (BET acoustique)

### Entreprise :

Eiffage Construction

### Le programme :

113 logements sociaux  
(8 T1 ; 33 T2 ; 35 T3 ; 35 T4 ; 2 T5)

### Nature de l'intervention :

Réhabilitation du bâtiment existant avec changement d'usage et surélévation de 2 niveaux

### Contexte particulier :

Transformation d'un immeuble de bureaux (AXA) des années 60 en immeuble de logements sur une des principales artères de Marseille (avenue du Prado)

### Surfaces de l'opération :

Surface de plancher : 9 360 m<sup>2</sup>  
Surface habitable : 7 300 m<sup>2</sup>  
Surface de bureaux : 860 m<sup>2</sup>  
Surface de parking : 447 m<sup>2</sup>

### Budget de l'opération :

Coût des travaux : 42,6 M€ TTC

### Calendrier :

Début de chantier : 2019  
Fin de chantier prévu : fin 2021



## Les clés de la réussite :

- ◆ Requalification de l'îlot urbain et de ses façades.
- ◆ Revitalisation des rez-de-chaussée commerciaux.
- ◆ Amélioration énergétique de l'immeuble existant.
- ◆ Mise à profit de vues remarquables sur le paysage urbain (niveaux en surélévation) et d'espaces privatifs extérieurs aux logements.

## Les aspects remarquables du projet :

- ◆ Requalification des rez-de-chaussée en faveur des logements.
- ◆ Mise en œuvre d'une démarche intéressante de déconstruction.
- ◆ Valorisation de la rue piétonne existante avec la requalification des seuils de l'immeuble, notamment par le marquage des revêtements de sol différenciant les statuts des espaces (public, collectif, privatif).
- ◆ Création par surélévation de deux étages en attique.
- ◆ De manière générale, intégration de l'opération dans les enjeux de renouvellement des tissus urbains, au cœur des préoccupations actuelles de la ville de Marseille.

## Pour en savoir plus :

<http://www.atelierduprado.com/tous-les-projets-atelier-du-prado/67-prado/>

<https://www.nouvellespublications.com/marseille-icade-transforme-des-bureaux-en-logements-sur-le-prado-2445.html>

<https://madeinmarseille.net/59169-nature-2050-icade-biodiversite-prado/>

<https://www.lemoniteur.fr/article/marseille-icade-se-lance-dans-le-reemploi.2073284>

*Avant (Dossier permis de construire - Atelier Pérez Prado)*



*Après (Document ICAD et Atelier Pérez Prado)*



**Janvier 2022** - MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT - Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature,  
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages  
en partenariat avec le Ministère de la Culture - Service de l'Architecture - [sdaqccv@culture.gouv.fr](mailto:sdaqccv@culture.gouv.fr)