



OGIC

une
nouvelle
nature
de ville

**SECONDE
NATURE
MARSEILLE
10EME**



SOMMAIRE

Situation du projet

Description du projet

Environnement

Planning

Données financières



SITUATION DU PROJET

10^{ème} arrondissement

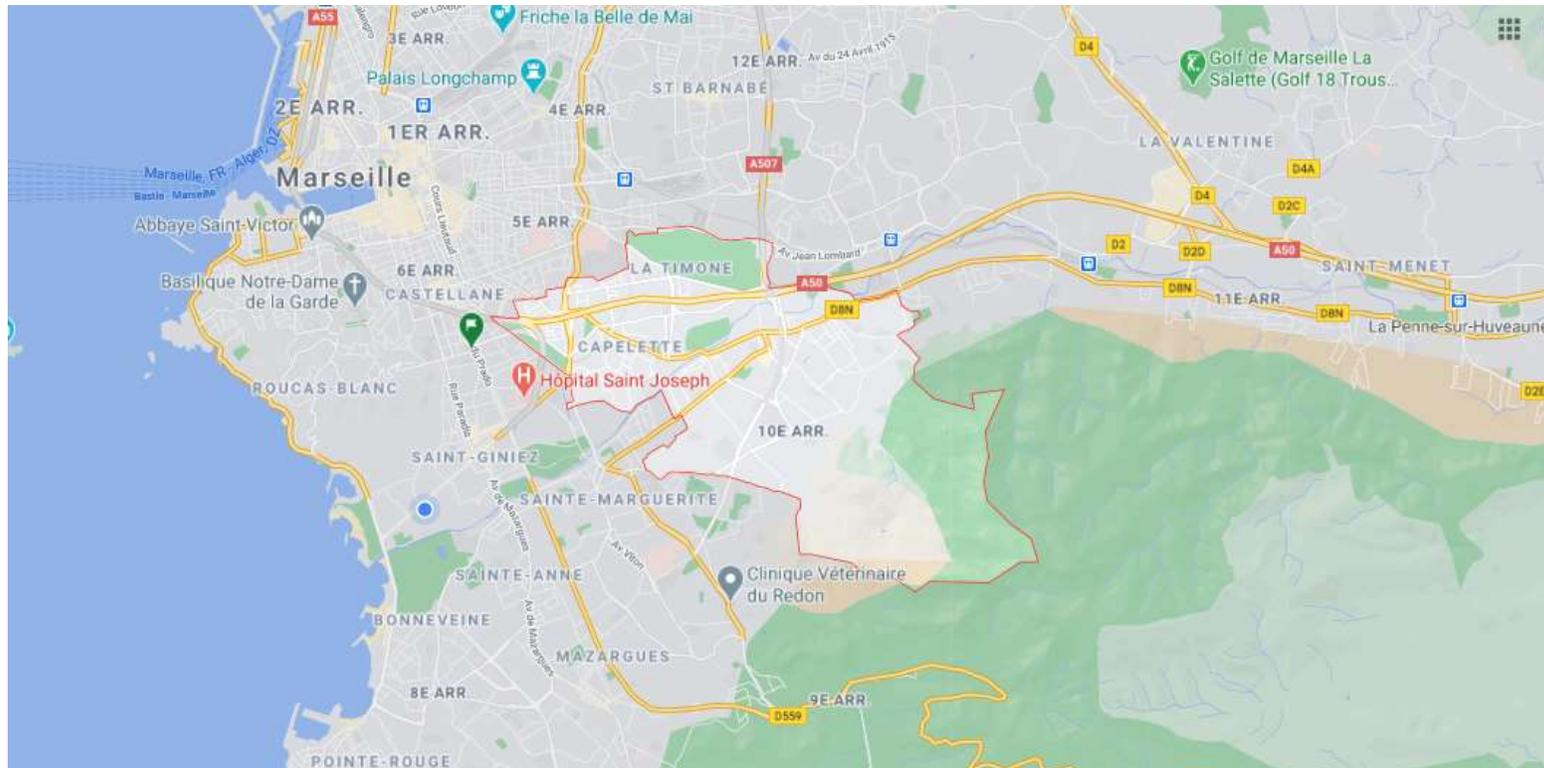
Le quartier – Maison Blanche

Situation dans le quartier

Le terrain



10EME ARRONDISSEMENT



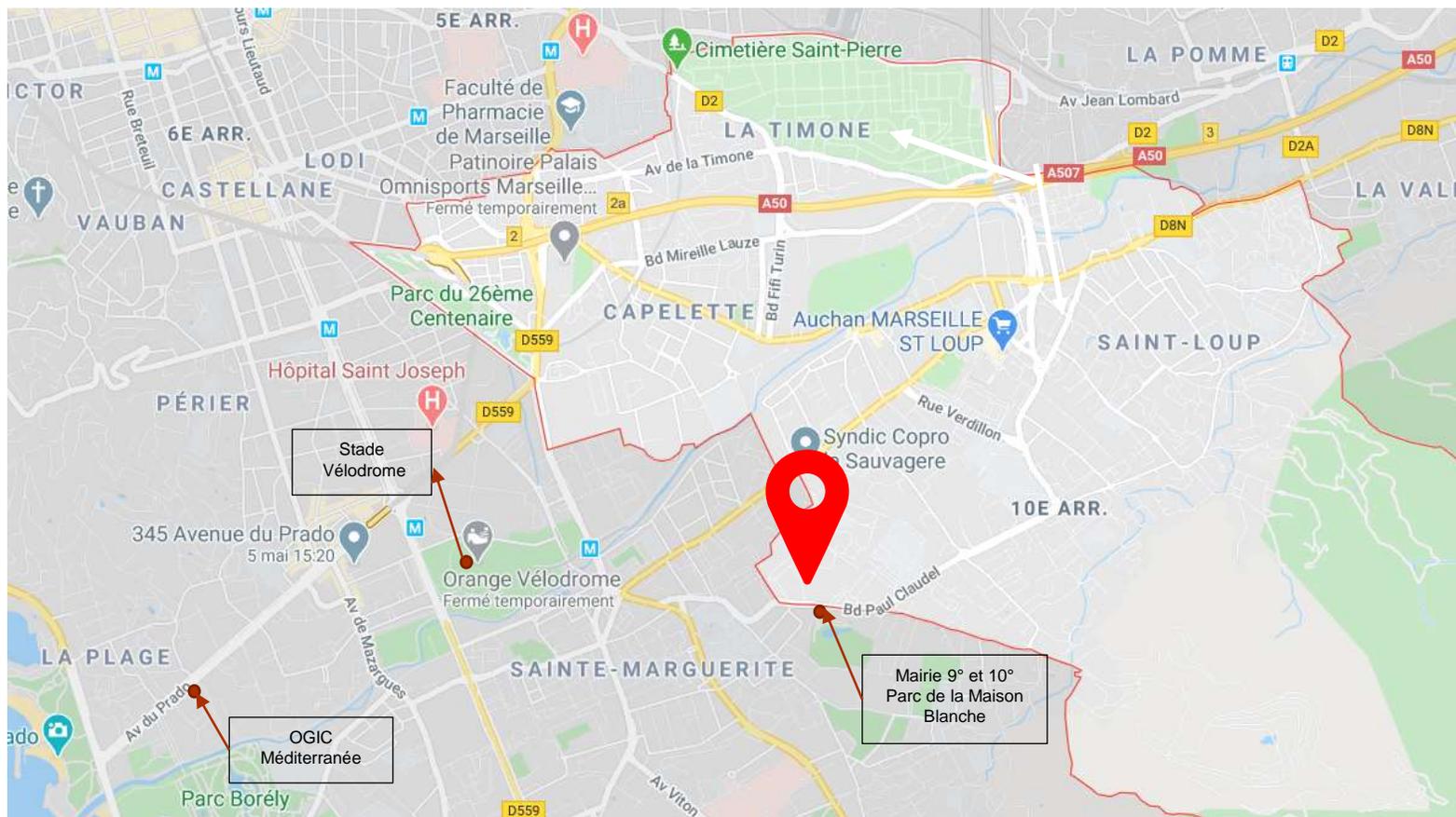
Le 10^{ème} arrondissement se situe au sud-est de la ville

QUARTIER – SAINT TRONC



Le quartier de Saint Tronc est composé à 92,81% d'immeubles collectifs, 33% des habitants sont locataires. Le quartier est très bien desservi en transports en communs et accès autoroutiers.

SITUATION DANS LE QUARTIER

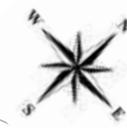


Le terrain est situé au 16 rue Gaston Berger dans le 10ème arrondissement de Marseille, en bordure du 9ème arrondissement.

Il se trouve au cœur d'un environnement arboré et calme entre résidences collectives et individuelles à proximité de la Mairie de secteur et de son Parc, ouvert au public.

Il est actuellement occupé par la Clinique Privé « Résidence du Parc » avec 3 bâtiments, décomposé en 2 zones séparées.

LE TERRAIN



Le foncier est composé de deux zones, qui sont séparées par une voie privée:

- **Zone Nord:** accueille actuellement un cabinet Cryokiné, ainsi qu'une partie résiduelle de l'imagerie médicale de la clinique Résidence du Parc. C'est ici que se trouve notre bâtiment M
- **Zone Sud:** compte deux bâtiments **CRP1** et **CRP2** qui accueillent la clinique Résidence du parc exploité par la société Ramsay / générale de santé. Nous retrouverons sur cette grande parcelle les bâtiments A à L

L'OPERATION



397
logements



60 logements sociaux :
30 PLUS
15 PLAI
15 PLS
Bailleur : CDC



13 bâtiments



198 arbres
plantés en
pleine terre

**41 Logements
abordables
contractualisés
(LAC) :**
logements à
loyers
abordables



T1 => T5



TVA 5,5%

Pinel zone A



Sur les 13 bâtiments, 6 bâtiments sont
vendus en bloc à CDC pour logements
sociaux et LAC,

Plafonds de ressources pour les 60
logements sociaux :

PLUS : plafond de ressources pour 1
personne : **20 870€**

PLAI : plafond de ressources pour 1
personne : **11 478€**

PLS : plafond de ressources pour 1
personne : **27 131€**

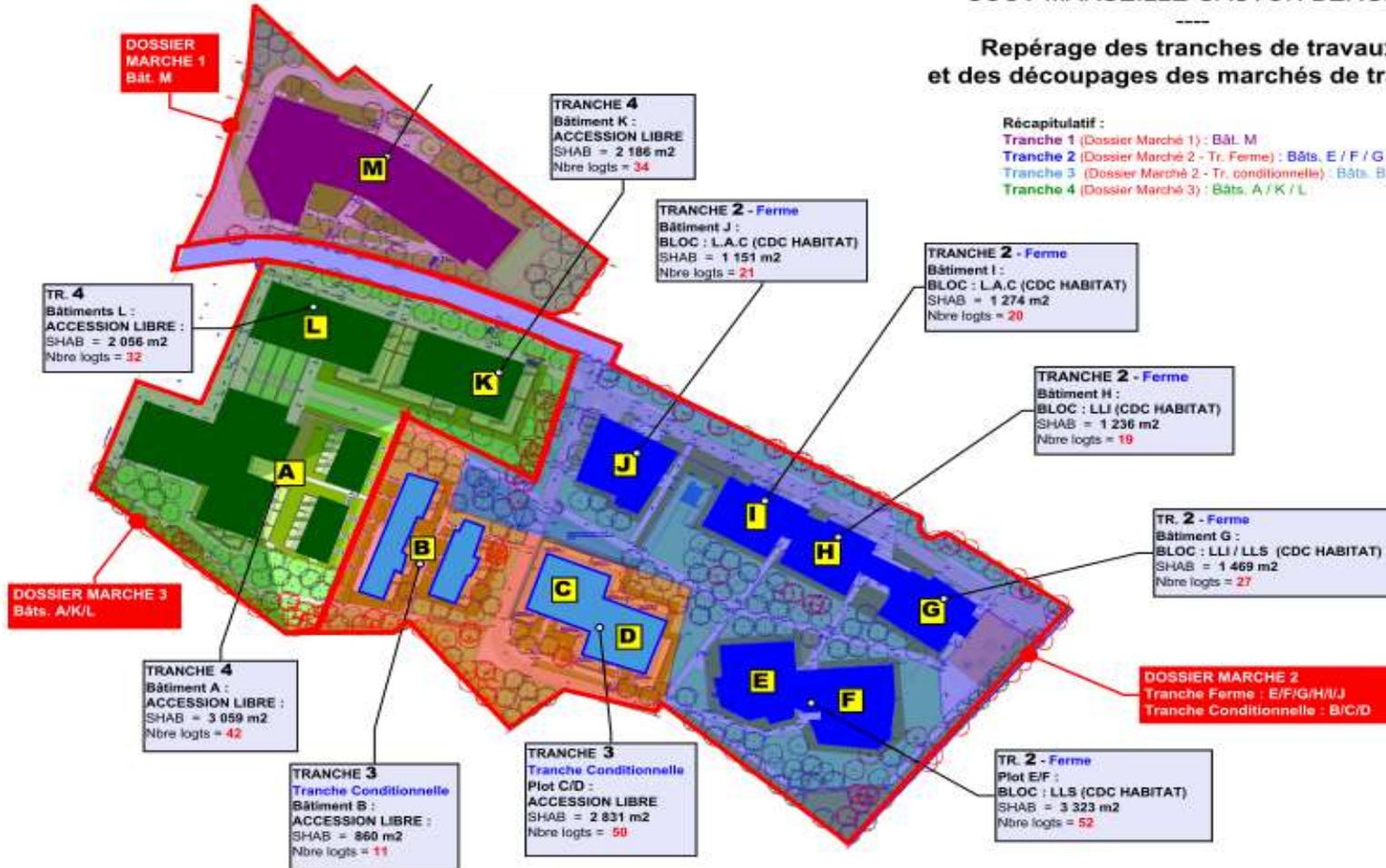
L'OPERATION – TRANCHES TRAVAUX

SCCV MARSEILLE GASTON BERGER

Repérage des tranches de travaux et des découpages des marchés de travaux

Récapitulatif :

- Tranche 1 (Dossier Marché 1) : Bât. M
- Tranche 2 (Dossier Marché 2 - Tr. Ferme) : Bâts. E / F / G / H / I / J
- Tranche 3 (Dossier Marché 2 - Tr. conditionnelle) : Bâts. B / C / D
- Tranche 4 (Dossier Marché 3) : Bâts. A / K / L



1ere tranche :
Bâtiments C/D
démarrage travaux
prévu 3T2021
livraison 2T2023.

2ème tranche :
logements sociaux,
pas de date de
démarrage à ce jour.

Les autres tranches
de logements libres
(bâtiments
M/B/A/L/K) seront
lancées
ultérieurement

L'OPERATION – LES POINTS FORTS



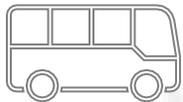
Rez-de-jardin



Environnement
calme verdoyant



Larges terrasses
> À 2m



Proximité
transports (400m)



Proximité école



Proximité
commerces (750m)



Optimisation des
plans



TVA 5,5%

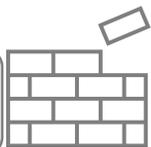


**L'OPERATION -
INTERVENANTS**

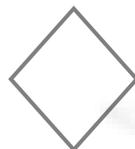
ARCHITECTE	MAP et ARCHITECTES SINGULIERS
NOTAIRE	Capucine FERAUD

LES PRESTATIONS

Placostyl 72
mm



45 X 45



Placards
aménagés



WC
suspendus



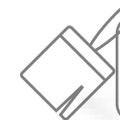
Chaudière
individuelle
GAZ



Menuiseries
PVC
Volets
roulants
motorisés
sans
commande
centralisée



Peinture lisse



PLAN MASSE GENERAL



- A1 : R+8
- A2 : R+6
- A3 : R+3
- B : R+2
- C : R+4
- D : R+5

- E : R+6
- F : R+5
- G : R+6
- H : R+5
- I : R+5
- J : R+4

- K : R+7
- L : R+8
- M1 & M2 : R+8
- M3 : R+7

PERSPECTIVE
BAT C/D



Document à usage interne, A ne pas diffuser

**PLAN
MASSE
GENERAL**

Rue Gaston Berger

Bat M

Bat L

Bat K

Bat J

Bat I

Bat H

Bat G

Bat A

Bat B

Bat C

Bat D

Bat E

Bat F



OUTILS MARETING

Sur l'extranet, dans la fiche programme, l'onglet « Cliquez Ici pour voir la maquette virtuelle, permet d'accéder à la maquette et aux vues drones des différents bâtiments



ENVIRONNEMENT

Commerces de proximité

Grandes surfaces

Transports

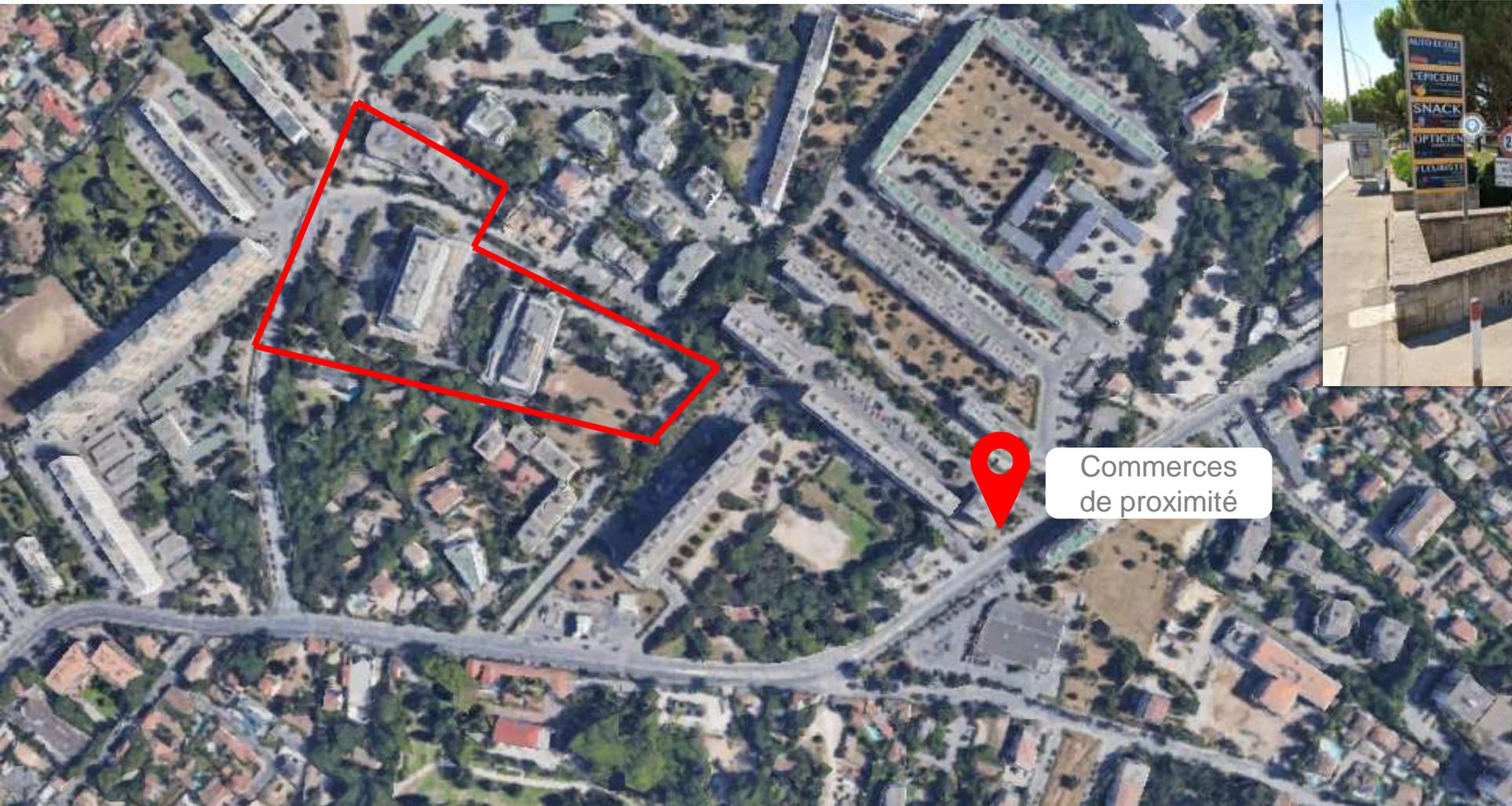
Education

Loisirs



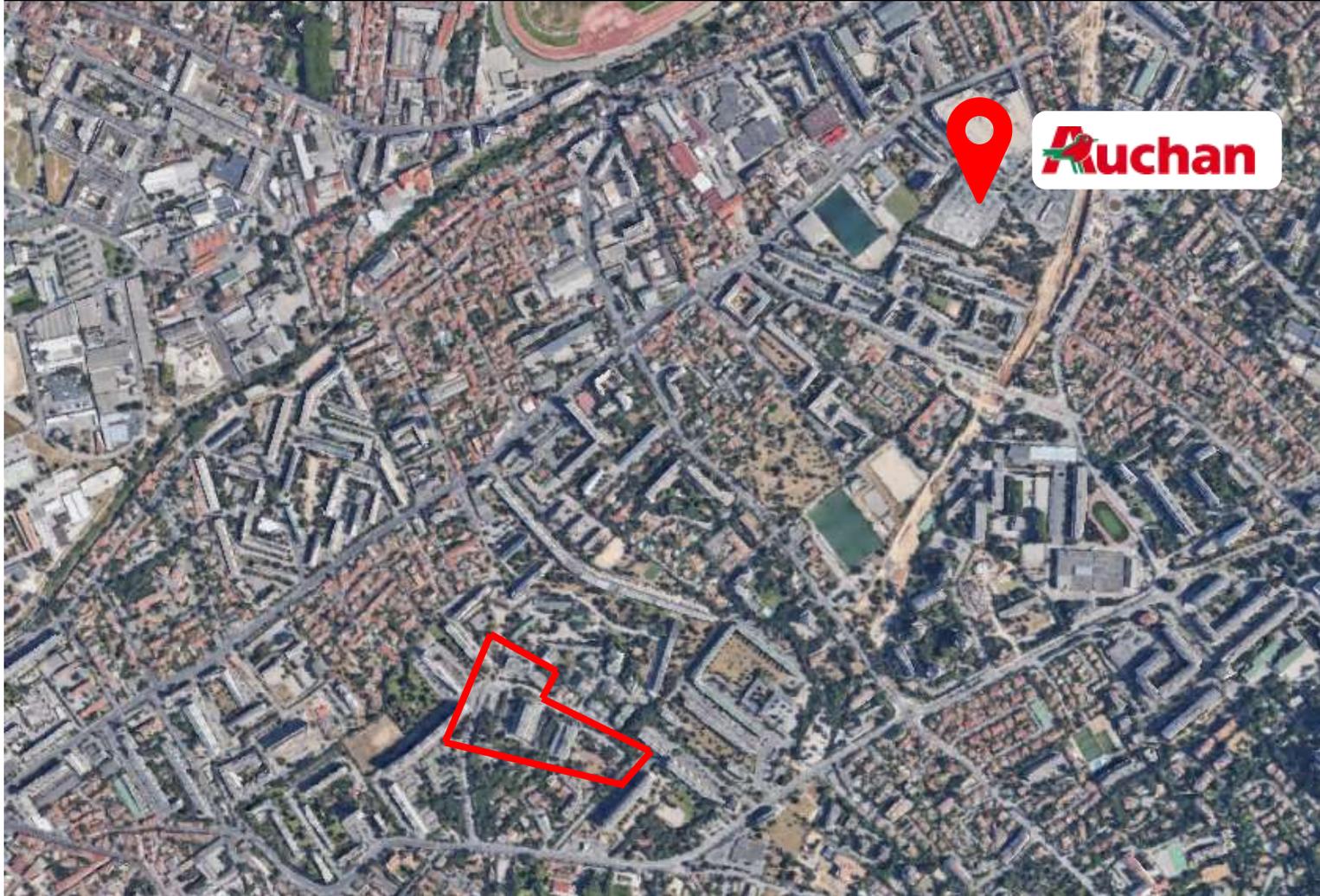
24

COMMERCES DE PROXIMITE



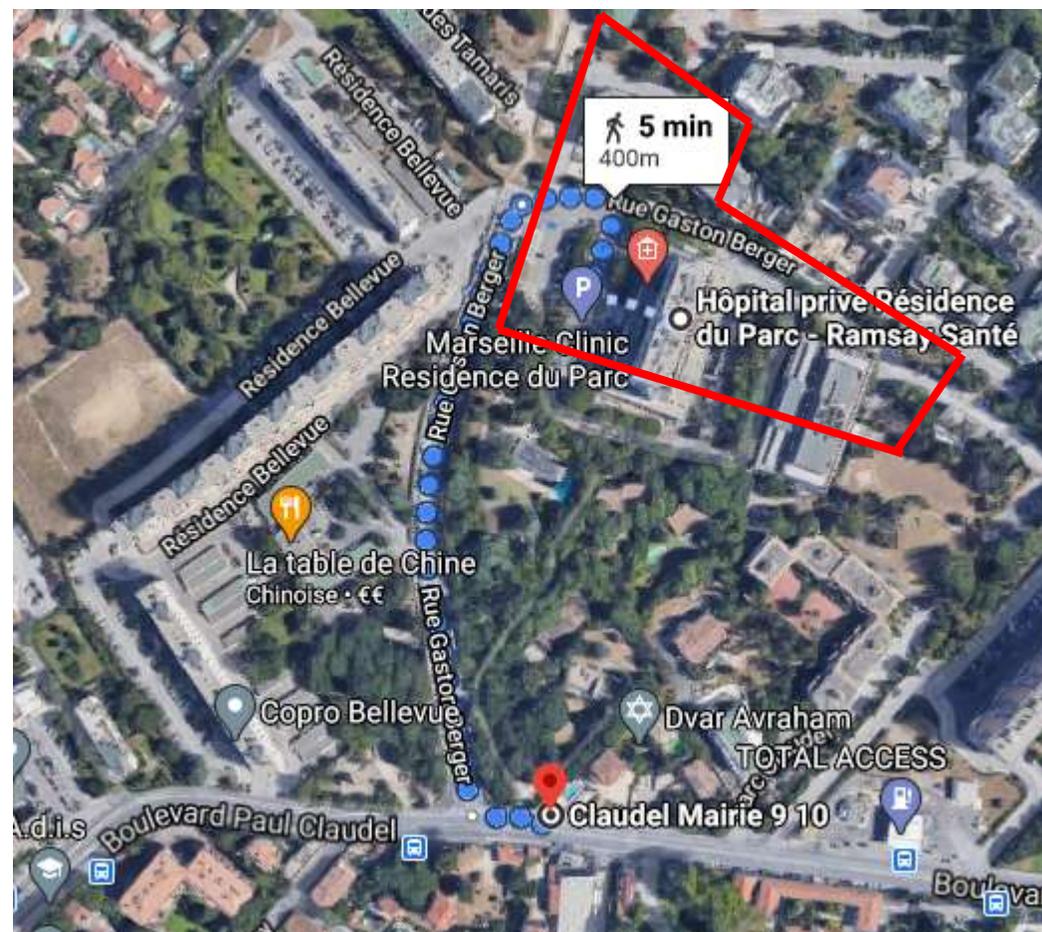
Poste
Boulangerie
Boucherie
Opticien
Auto-Ecole
Coiffeur
Fleuriste
Aldi

GRANDES SURFACES



Le centre commercial Auchan Saint Loup se trouve à 3km, soit moins de 10 min en voiture. L'hypemarché se situe au sein d'une galerie commerciale d'une trentaine de commerces (coiffeurs, institut de beauté, fleuriste, cordonnier, pharmacie, magasins de vêtements etc.

TRANSPORTS EN COMMUN



Les lignes, 16/16S et 16T partent du métro Sainte Marguerite Dromel (Ligne 2), et desservent le Centre Commercial Saint Loup, Le collège Grande Bastide et le Lycée Jean-Perrin. Ces 3 lignes passent sur le même arrêt « Claudel Mairie 9 10 » situé à 400m du terrain.



TRANSPORTS BOULEVARD URBAIN SUD

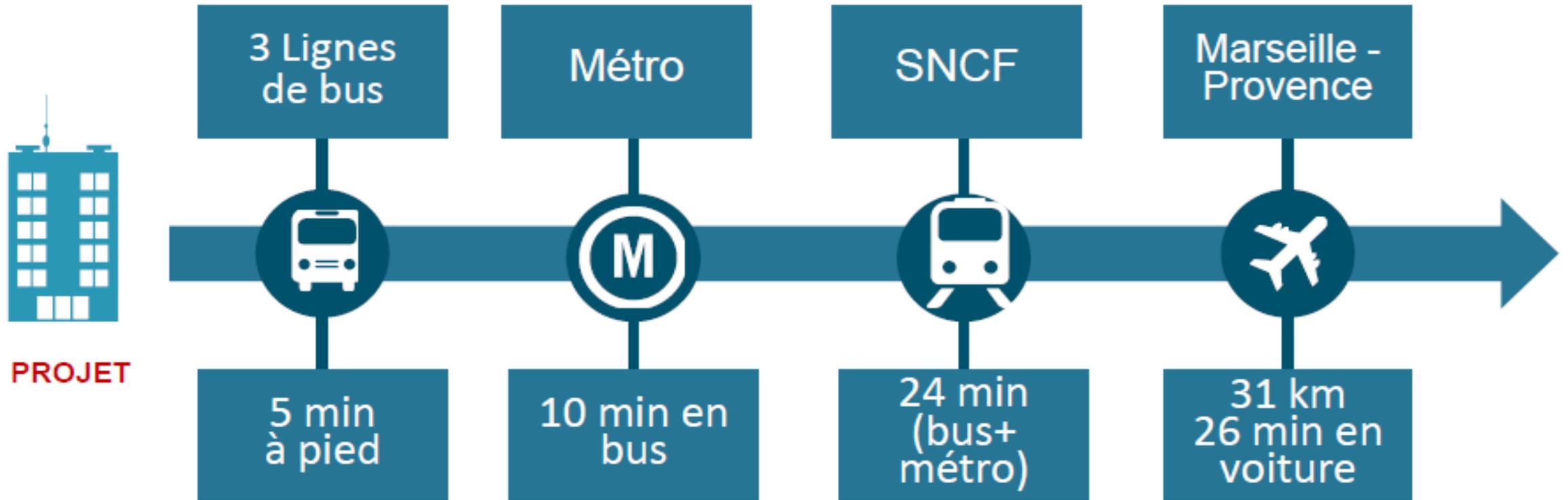


Trajet Boulevard
Urbain Sud

Le Boulevard Urbain Sud se situe à 1km de l'opération (par la rue Gaston Berger), il permet de rejoindre la Rocade L2 et l'autoroute A50 en 5 minutes.

Cette tranche du Boulevard Urbain Sud est terminée. Elle est en service depuis juillet 2020

TRANSPORTS RECAPITULATIF



PROJET

EDUCATION ECOLE ELEMENTAIRE



L'école élémentaire se situe sur le Boulevard Paul Claudel à 1m de l'opération.

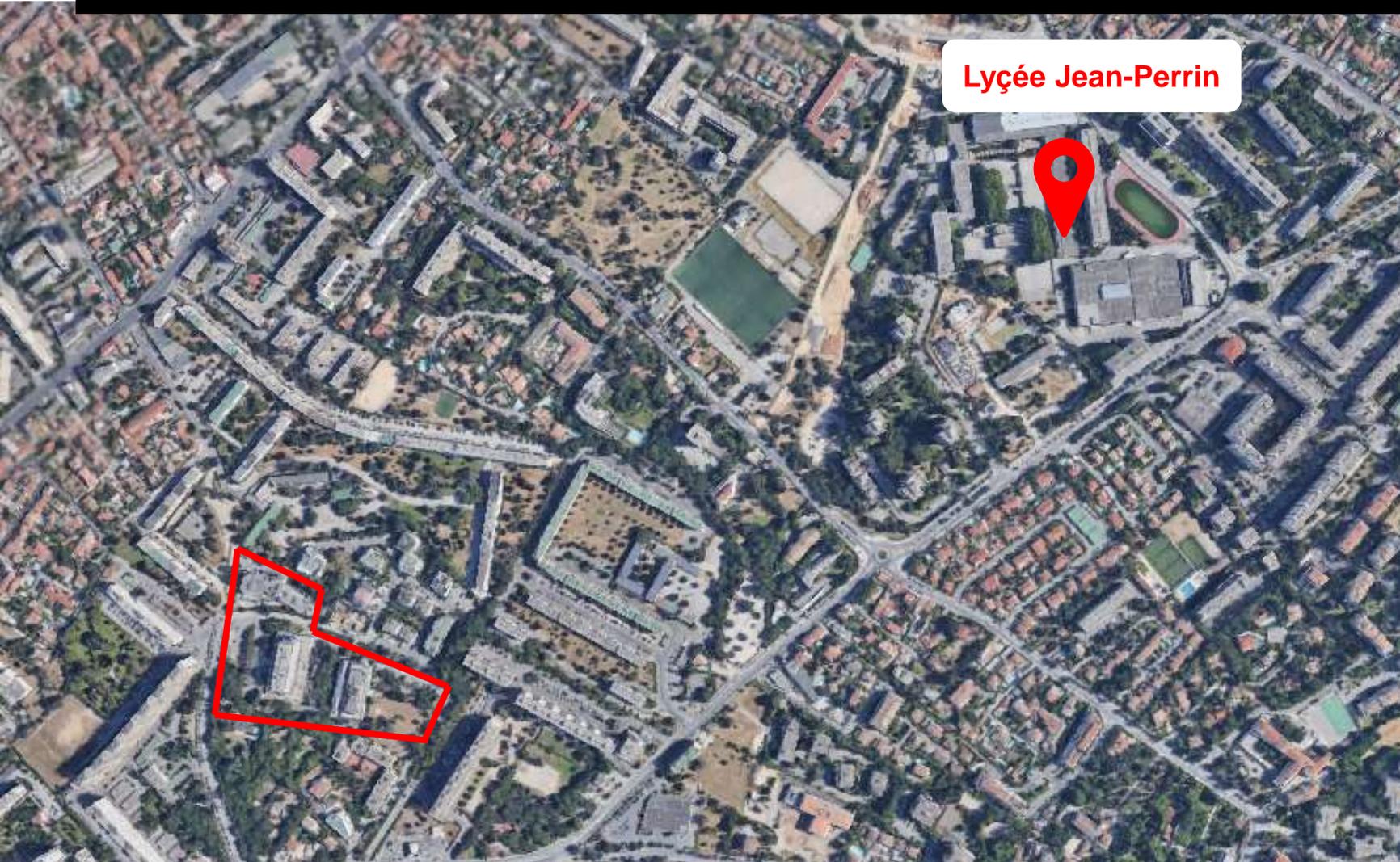
Classes de maternelles et primaires

EDUCATION COLLEGE



Le collège Louis Pasteur
se trouve à 850m de
l'opération, soit 10
minutes à pieds

EDUCATION LYCEE



Le lycée Jean-Perrin se situe à 2km de l'opération. Il est accessible en bus directement (ligne 16T).

Il propose des filières générales, technologiques, professionnelles, des classes préparatoires aux grandes écoles ainsi que des BTS

LOISIRS



Parc de la Maison
Blanche 5 hectares –
400m de l'opération



Stade Vélodrome
2km de l'opération

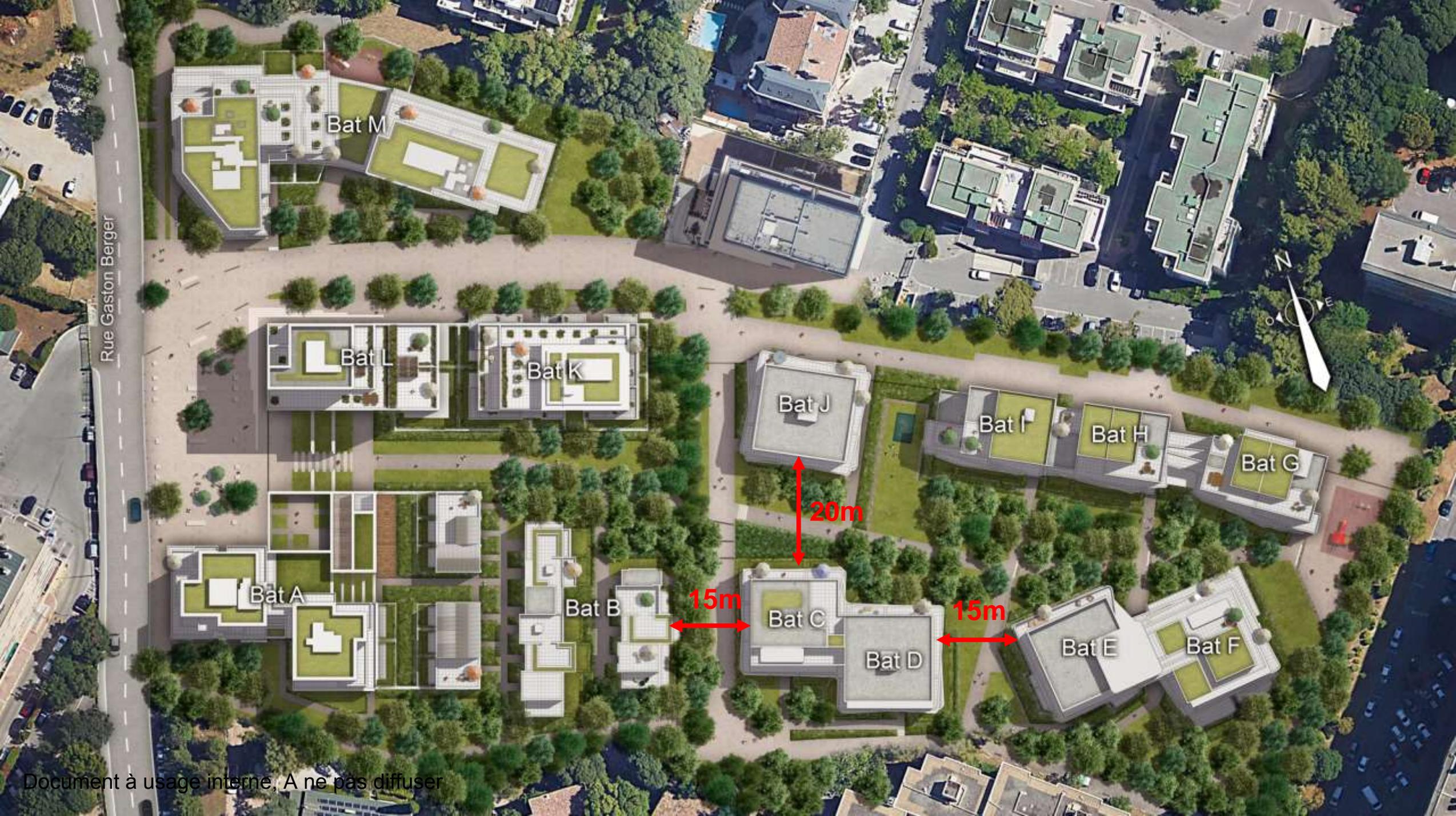
ANNEXES

Planning – Situation
administrative

Distance entre les bâtiments



34



Rue Gaston Berger

Bat M

Bat L

Bat K

Bat J

Bat I

Bat H

Bat G

Bat A

Bat B

Bat C

Bat D

Bat E

Bat F

15m

20m

15m