

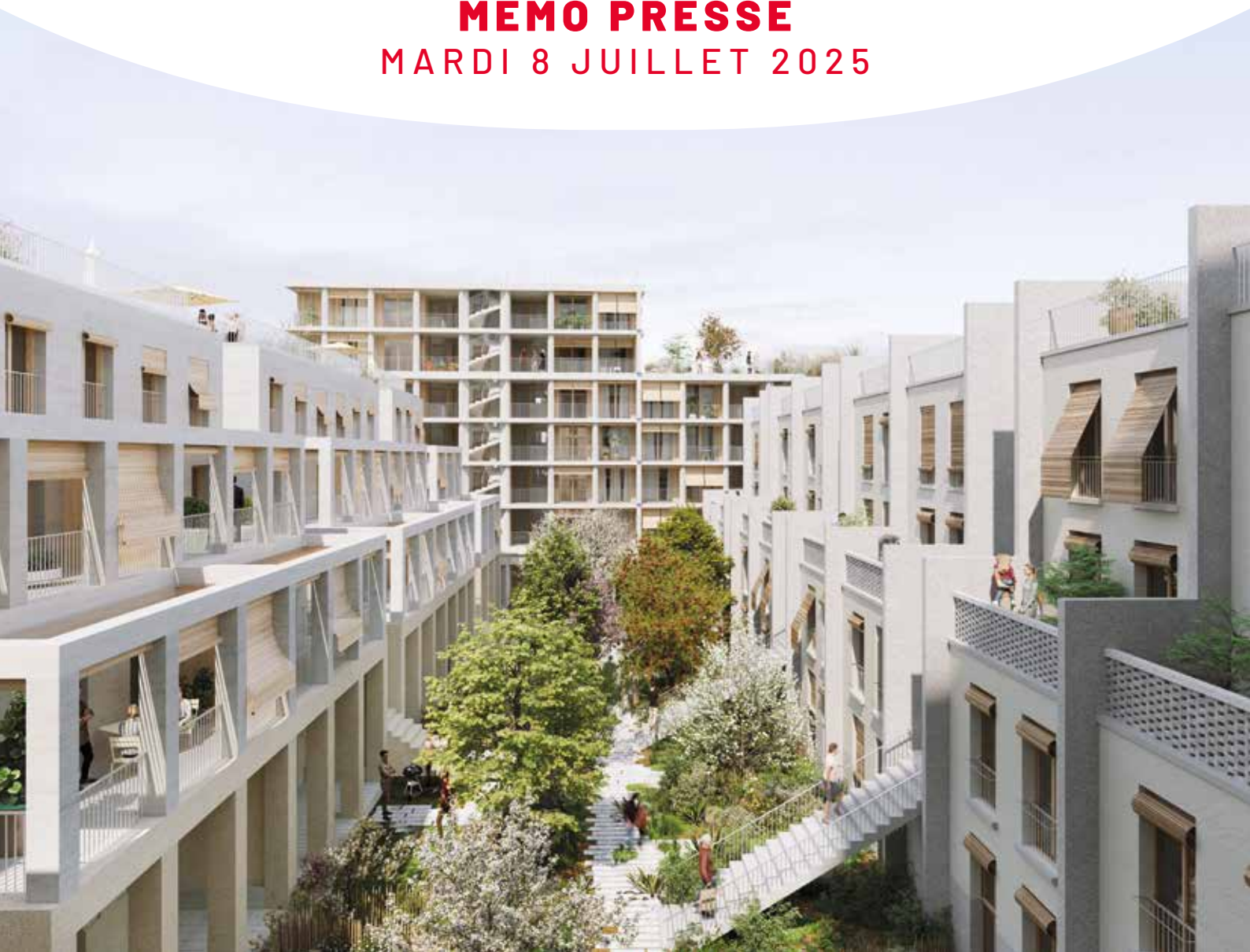
nexity



POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DE LA RÉSIDENCE CAP M' :

**UNE RÉALISATION DE NEXITY
AU CŒUR DU SECTEUR
CAZEMAJOU-VINTIMILLE
À MARSEILLE**

**MÉMO PRESSE
MARDI 8 JUILLET 2025**





Perspective du bâtiment 4 depuis la rue des Entrepôts

Aujourd'hui, mardi 8 juillet 2025, à Marseille, Lionel SEROPIAN, Directeur régional Nexity Sud, Sandrine POSTIC, Directeur Nexity Marseille et Sébastien RAES, Directeur Général - Président du Directoire de Logis Méditerranée Groupe 1001 Vies Habitat, en présence de Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON, Présidente de la Commission Entreprises - Artisanat et commerce - Économie sociale et solidaire - Économie circulaire - Région Sud - Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Solange BIAGGI, Conseillère Métropolitaine, Vice-Présidente à l'attractivité économique - Administratrice RTM, Nadia BOULAINSEUR, Maire de Secteur, et Laure-Agnès CARADEC, Présidente du Conseil d'Administration d'Euroméditerranée, ont posé la première pierre de la résidence Cap M', une réalisation située au cœur du 15^e arrondissement de Marseille, sur le secteur Cazemajou-Vintimille, au sein du périmètre Euroméditerranée.

Sur ce foncier, Nexity développe un programme mixte de 130 logements – dont 36 réalisés par Logis Méditerranée, filiale de 1001 Vies Habitat – et de commerces, sur une superficie de près de 9 000 m².

À RETENIR

Nexity contribue à transformer la zone urbaine industrielle du Port sur le secteur Cazemajou en réalisant l'ensemble résidentiel Cap M' comprenant 130 logements et 730 m² de commerces et activités. Cette opération de requalification sur le périmètre Euroméditerranée démontre un très haut niveau d'exigence environnementale avec un bienfait immédiat pour ses usagers :

- > La construction qui utilise des matériaux de conception biosourcés, est certifiée Bâtiment Durable Méditerranéen
- > L'alimentation du chauffage par thalassothermie permet d'optimiser l'énergie par raccordement à la boucle d'eau de mer tempérée
- > La végétalisation en pleine terre offre un cadre de nature en ville apaisant

La résidence Cap M', dessinée par les architectes Hardel le Bihan et Buzzo Spinelli, offrira une architecture moderne et simple, favorisant un cadre de vie agréable pour les résidents, à travers un ensemble de bâtiments harmonieux, de faible hauteur et un cœur d'îlot en pleine terre végétalisée.

En outre, ce programme s'inscrit dans le programme national « territoire engagé pour le logement » de la Zac littorale sud. Avec Cap M', Nexity contribue à répondre au fort besoin de logements sur cette partie du périmètre Euroméditerranée grâce au soutien de l'État qui lui permet de construire plus vite, mieux et avec une accessibilité au plus grand nombre. En commercialisation depuis juin 2024, **la livraison des premiers bâtiments est attendue au 1^{er} trimestre 2027.**



ÉLÉMENTS SUR LE QUARTIER

- > La résidence Cap M' sera implantée sur l'îlot CAZ 04 au sein de la ZAC Cazemajou qui, à terme, **constituera un véritable noyau villageois**.
- > Elle s'inscrit au cœur d'un foncier en pleine mutation, destiné à accueillir différents projets d'aménagements parmi lesquels le **campus numérique La Plateforme**, le **collège privé Loyola** (en cours de construction), un **pôle tertiaire** piloté par Lazard groupe / Khardam (en cours de chantier), un **programme mixte de logements**, porté par Villenova et Erilia désignés lauréats d'un appel à projet en novembre 2024 et la **place des Libertés**, espace de rassemblement qui accueillera terrasses, commerces et un tiers-lieux à vocation sociale et solidaire. Le lot Caz 03 est par ailleurs en cours d'appel à projet. Restera le lot Caz 05, non défini à ce jour.
- > À terme, cette réalisation bénéficiera d'un quartier réinventé grâce aux divers projets attendus en proximité immédiate comme sur l'ensemble de ce périmètre dont l'accessibilité sera prochainement améliorée avec l'arrivée du tramway fin 2025.



L'ESPRIT DU PROJET

Le terrain (îlot CAZ 04) s'inscrit dans un site qui bénéficie d'une reconfiguration totale dans le cadre des aménagements de la ZAC, qui prévoient notamment la création de la Rue des Entrepôts et de la Venelle Cazemajou. Les limites du terrain prennent en compte ces aménagements afin de proposer les transitions les plus adaptées et les plus fluides possibles, garantissant l'accessibilité du terrain.

Le projet comporte quatre bâtiments à usage de logements, dont deux accueilleront des locaux d'activités en rez-de-chaussée. Le jardin en cœur d'îlot abrite à la fois un espace de circulation et un espace privatif de jardins des logements en rez-de-chaussée. La création de jardins en pleine terre sur la limite Sud Est met à distance les constructions de la nouvelle Venelle.

Le jardin en cœur d'îlot est bordé dans sa longueur par ceux des logements intermédiaires, une épaisse lisière arbustive plantée d'arbres de moyenne grandeur et une clôture en ganivelle établit un seuil paysager entre les jardins privatifs avec les espaces collectifs.

Les espaces de déambulation jouent avec le décalage des bâtiments, ils sont aisément praticables et permettent l'accès aux halls des bâtiments collectifs, aux escaliers d'accès aux logements intermédiaires ainsi qu'aux logements en rez-de-jardin.



Le paysage de l'îlot est connecté à l'espace public, il est partagé par l'ensemble des habitants de l'îlot. Il permet des accès protégés aux logements auxquels il apporte de l'intimité. La volonté de conception est que chaque habitant puisse rentrer chez lui en passant par le jardin collectif, qui joue alors le rôle d'espace tampon entre les sphères publiques et privées.

Les aménagements sont pensés pour permettre une accessibilité universelle et aisée aux logements au travers de cheminements et de circulations douces.

LA PROGRAMMATION DE CAP M'

- > **Adresse** : Chemin de la Madrague Ville - Marseille 15^e
- > **SDP** : 8 991 m²
- > **Programme** mixte de **130** logements et **729** m² de commerces et activités répartis en **4** blocs de bâtiments (6 immeubles au total) en **R+3** à **R+8** selon les bâtiments
- > **Un espace extérieur commun** en cœur d'îlot de 1 200 m²
- > **106** places de stationnement en sous-sol

> Répartition des bâtiments :

- **Bâtiment 1** (R+3) : **22** lots en accession libre
- **Bâtiment 2** (R+8) & **3** (R+4) : **48** lots LLI vendus en bloc à 13 Habitat et 2 commerces en pied d'immeuble
- **Bâtiment 4** (R+3) : **24** lots en accession libre
- **Bâtiment 5** (R+6) & **6** (R+4) : **36** lots (dont 29 LLS et 7 en PSLA) et **2** commerces en pied d'immeuble réalisés par Logis Méditerranée, filiale de 1001 Vies Habitat

> Typologies des logements :

- **Bâtiment 1** : du T2 au T5
- **Bâtiment 2 & 3** : du T2 au T3
- **Bâtiment 4** : du T2 au T5
- **Bâtiment 5 & 6** : du T2 au T4

Perspective du bâtiment 1



L'INTENTION ARCHITECTURALE

Les architectes **Hardel le Bihan (Bâtiments 1 - 2 & 3)** et **Buzzo & Spinelli (Bâtiments 4 - 5 & 6)** ont travaillé en étroite collaboration pour imaginer un projet aux gestes architecturaux qui se répondent et pour concevoir un projet global cohérent et harmonieux.

L'ensemble des bâtiments collectifs développe dans la composition de ses façades une écriture simple basée sur la répétition des éléments. Cette écriture, en concordance avec le principe constructif poteau-dalle, propose des ouvertures de **dimensions généreuses**. À l'intérieur de cette trame, se développent les loggias des logements, des murs de remplissage ainsi que les coursives de desserte.

Les bâtiments intermédiaires développent un système constructif en voiles porteurs plus adapté à leur échelle tout en intégrant une écriture tramée qui rappelle celle des bâtiments collectifs.

Ajouté aux spécificités de chaque bâtiment développé par les deux agences, **ce langage renvoie à une architecture classique et sobre, sans excès, qui confère un caractère intemporel aux constructions**, tout en apportant une sophistication à l'ensemble. Dans un souci d'inscription dans le temps, les socles des bâtiments sont tous traités en béton.

Tous les matériaux mis en place ont été choisis pour leur aspect naturel, la qualité de leur finition et leur pérennité. Leur nature et leur coloris ont été décidés dans une démarche de cohérence à l'échelle du terrain entre chaque bâtiment, leur nombre est volontairement limité pour rester dans une écriture sobre et maîtrisée.

Le choix des matériaux de façade comprend :

- béton teinté naturellement par sélection des agrégats
- enduit à la chaux
- bardage bois sur mur ossature bois
- menuiseries en bois lasuré
- stores enrouleur en bois
- serrurerie en acier thermolaqué



Perspective des bâtiments 2 & 3



Perspective du bâtiment 5

ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- > **Raccordement** à la boucle d'eau de mer Massiléo pour l'alimentation du chauffage, de l'eau chaude et pour le rafraîchissement d'air
- > **Certification BDM argent** en conception. Objectif minimum de certification BDM bronze en exécution.
- > **RE2020**
- > **22% de la parcelle végétalisée** par des plantations en pleine terre
- > **Choix des matériaux** : 12 kg de matériaux biosourcés par m², béton bas carbone et bois
- > **Fonds vert** : l'ADEME finance une partie de la dépollution du site

LES + DE LA RÉSIDENCE

- > **Une architecture méditerranéenne durable** : les logements, agencés sur trois étages, ont tous été pensés comme des maisons individuelles. Persiennes en bois et haies végétales contribuent à cette spécificité
- > **Des superficies généreuses et réversibles** (conception poteau-poutre), des hauteurs sous-plafond de 3,50m
- > Tous les **appartements sont traversants** pour profiter de la ventilation naturelle et bénéficient d'un espace extérieur (loggia ou balcon ou jardin privatif)
- > **Espace extérieur** arboré en cœur d'îlot
- > **Duplex avec rooftop privatif** sur les bâtiments 1 & 4 et **rooftop collectif** sur les bâtiments 2 & 3
- > **Local vélos**

LA COMMERCIALISATION

Une commercialisation en 2 tranches, lancée en juin 2024 pour la tranche 1, suivie en novembre pour la tranche 2

- > **Tranche 1** : 22 lots (bât 1). Stock restant : 4 lots (tous en T3)
 - **Prix moyen au m²** (parking inclus) : **3 612** €/m²
(TVA 5,5% en résidence principale, pour les personnes éligibles).
 - **Cible acquéreurs** : résidence principale, acquéreurs issus des quartiers alentours
- > **Tranche 2** : 24 lots (bât 4). Stock restant : 16 lots (dont 5T2, 3 T3, 6 T4 et 2 T5)
 - **Prix moyen au m²** (parking inclus) : **3 809** €/m² (TVA 5,5%).
 - **Cible acquéreurs** : résidence principale, acquéreurs issus des quartiers alentours
- > **Les commerces** : en cours de commercialisation (choix soumis à validation de l'EPAEM)



CALENDRIER DU PROJET

- > **Lauréat du concours** : octobre 2021
- > **Obtention du permis de construire initial** : mars 2023
- > **Lancement commercial Bâtiment 1 (22 logements)** : juin 2024
- > **Obtention du permis de construire modificatif** : juillet 2024
- > **Lancement commercial Bâtiment 4 (24 logements)** : 21 novembre 2024
- > **Acquisition du terrain** : décembre 2024
- > **Démarrage chantier (terrassement)** : février 2025
- > **Premières livraisons** : 1^e trimestre 2027 (lots Nexity)
- > **Dernières livraisons** : 2^e trimestre 2027 (lots Nexity) & 4^e trimestre 2027 (Logis Méditerranée, filiale de 1001 Vies Habitat)

LES ACTEURS DU PROJET

- > **Aménageur** : Euroméditerranée
- > **Promoteur** : Nexity Immobilier Région Sud
- > **Architectes** : Hardel le Bihan et Buzzo & Spinelli
- > **Maître d'œuvre d'exécution** : MOX
- > **Logements en LLI** : 13 Habitat
- > **Logements en LLS et PSLA** : Logis Méditerranée, filiale de 1001 Vies Habitat (co-titulaire du permis, assure la construction de ses bâtiments)

LE CHANTIER

- > **Principales entreprises du chantier connues à date** : ERG Environnement (AMO dépollution), INTERTRAVAUX (dépollution, terrassement), Bec Construction Provence (Gros Œuvre, fondation, parois), Der Sahakian (paysagiste)
- > **Heures d'insertion sur le chantier à date** : 2 500

CONTACT PRESSE NEXITY Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Charlotte BONNEL-VINCENT - Attachée de presse indépendante - 06 11 974 993 - charlotte@cbvrp.com

