

PROMOTEUR DE VIE À MARSEILLE

HABSIDE

le mag



ENSEMBLE,
FAIRE GRANDIR
LA VI(LLE)

#1
10
20

CONCEVOIR NOS PROJETS EN CONCERTATION



L'ENJEU DE QUALITÉ DANS LA RÉNOVATION DU PATRIMOINE



CO-CONCEVONS NOS QUARTIERS DE DEMAIN



DU CÔTÉ DE L'HABITANT





Aujourd'hui, le métier de la promotion immobilière a muté. Nous ne pouvons - et nous ne voulons - plus nous contenter de vendre des appartements, «de faire du logement pour faire du logement». Répondre aux besoins concrets en étant à l'écoute des territoires et de ses spécificités, c'est avant tout être citoyen. Le contexte unique dans lequel nous évoluons aujourd'hui, nous a appris également qu'il est urgent de travailler à créer un demain plus serein, plus solidaire et plus connecté.

Après trente ans d'existence, et doté d'un nouveau nom (contraction de Hab / l'habitant et Side / du côté de) qui définit parfaitement notre ADN, nous sommes aujourd'hui plus que conscients de notre responsabilité en tant que promoteur immobilier. Nous choisissons d'être acteur de la ville & promoteur de vie et nous nous donnerons les moyens d'en être fiers.

Stéphane Perez & Delphine Gineste

HABSIDE

À NOUS DE DOMINER LES ENJEUX DE **DEMAIN.**

Ensemble, faire grandir la vi(II)e [4]

*Concevoir nos projets
en concertation [8]*

*L'enjeu de qualité dans
la rénovation du patrimoine [16]*

*Co-concevons nos quartiers
de demain [18]*

Du côté de l'habitant [22]



Rédaction et conception graphique : Habside.
Crédits photos : Jérôme Cabanel, Charlotte Lapalus, iStock, Unsplash. Perspectives : Tangram Architectes, Marciano Architecture, Tuverras.
Illustrations à caractère d'ambiance, visuels non contractuels.



ENSEMBLE, FAIRE GRANDIR LA VI(LL)E !

PARTENAIRE DE LA VILLE

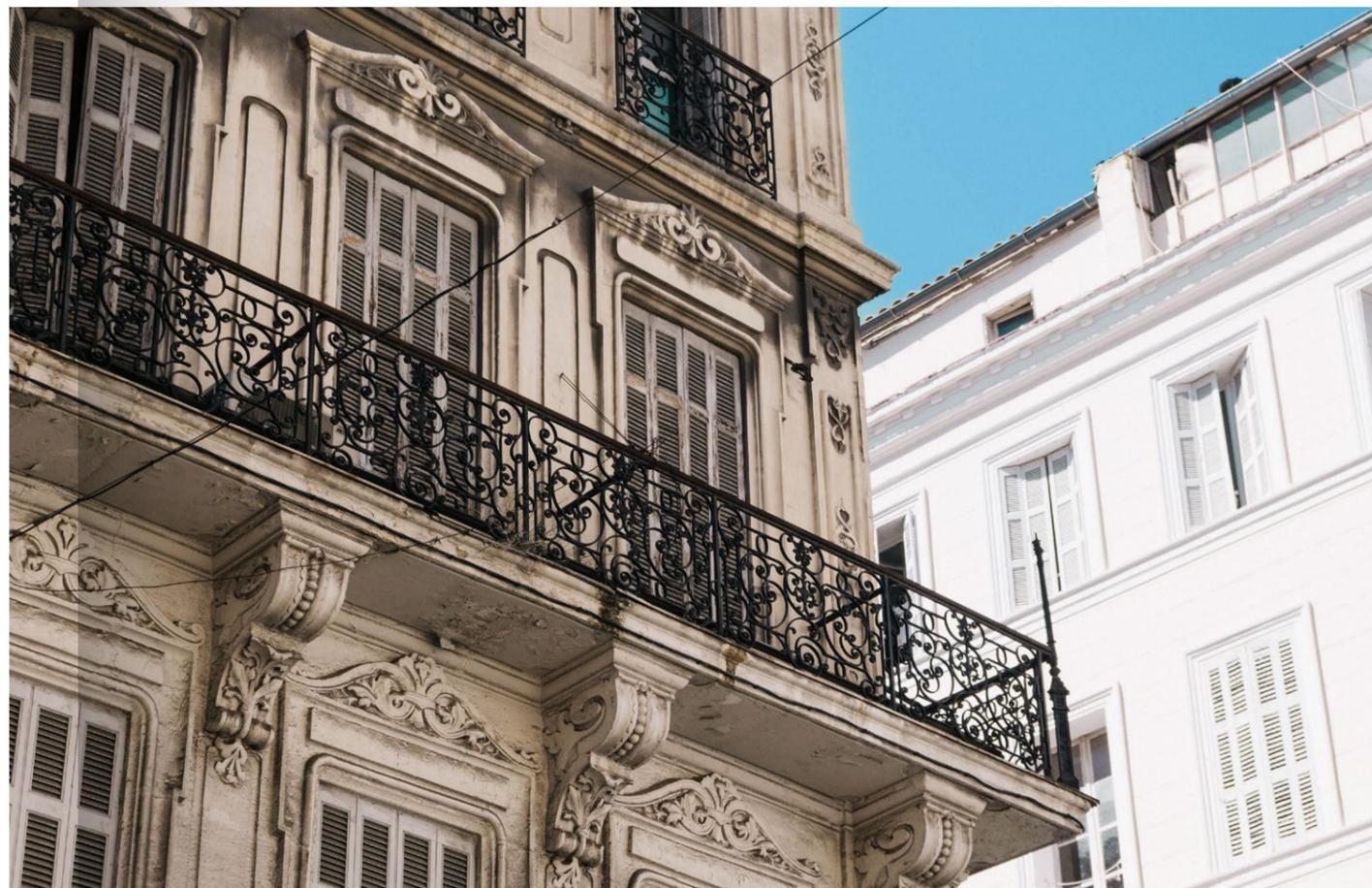
Habside développe des projets de promotion immobilière pluriels. Plus que des professionnels, nous sommes des passionnés et cette passion nous pousse à nous **engager dans des projets qui nous portent** et qui sont pour nous de **futurs atouts pour notre ville**. Habside imagine et réalise des lieux à vivre, allant des programmes de logements neufs à la rénovation, des hôtels, résidences services ou seniors, commerces et bureaux, aux projets les plus vastes et ambitieux d'aménagement urbain, en étant toujours à l'écoute des territoires et de ses spécificités.

PROXIMITÉ ET ACCOMPAGNEMENT DE NOS PARTENAIRES

En créant une relation de confiance avec ses partenaires, Habside développe ses projets dans la collaboration et la transparence. Être à l'écoute pour **répondre aux attentes des collectivités, des utilisateurs et des investisseurs** est notre priorité. Notre accompagnement est toujours **bienveillant et éclairé**. Quand nous ne sommes pas directement à l'origine des projets et/ou exploitants, nous intervenons bien souvent en amont dans les projets des investisseurs ou partenaires d'exploitation.

INNOVATION

Cette démarche de suivi global des opérations nous permet **d'anticiper les nouveaux usages et ainsi de permettre l'innovation, qu'elle soit technologique, technique ou environnementale**. En nous entourant d'un réseau de compétences que nous avons à cœur de développer tout au long de l'année, en étant à l'écoute du monde dans lequel nous vivons, en participant à de nombreux événements professionnels et en ouvrant notre métier sur d'autres mondes, comme celui de l'art par exemple nous aimons proposer des idées neuves pour apporter des bénéfices complémentaires aux usagers des lieux que nous créons.



*Nous nous
voyons comme
des promoteurs
de vie.*

DÉCLOISONNER LE MONDE DE L'ENTREPRISE AVEC L'ART POUR FAVORISER L'INNOVATION ET LE LIEN SOCIAL



L'engagement en 2019 dans la Charte « 1 immeuble 1 œuvre », déployée par le Ministère de la Culture et de la Communication a été une évidence.

Rapprocher l'art de l'architecture a toujours été un souhait pour Habside, et l'esthétique des immeubles participe largement à la qualité de vie dans une ville. Mais au-delà même de l'architecture, il s'agit de trouver un nouvel angle de vue en **intégrant l'art à l'intérieur même des résidences**. Cela pour l'offrir au plus grand nombre d'une part et la mettre au service de l'humain (contrairement aux œuvres exposées dans les musées), mais aussi pour permettre de donner une résonance à des artistes émergents et locaux. Pour Habside, cela a notamment été le cas avec la photographe marseillaise **Charlotte Lapalus [2-3]** qui signe avec ses clichés l'univers intérieur de la résidence 75 Corniche Kennedy.



Habside est également partenaire fondateur du Digital Art Club depuis 2019. À l'initiative

de Chroniques (plateforme de soutien à la création qui invite des acteurs nationaux et internationaux dans différents lieux et structures régionales, notamment via la création de la Biennale des imaginaires numériques) le Digital Art Club est un club d'entreprises mécènes ayant pour but de **soutenir la création artistique contemporaine liée au numérique**. Le club se donne également comme ambition d'être un levier, un lieu de réflexion, pour accompagner la révolution numérique, analyser ses impacts sur notre société et créer des synergies entre 2 mondes : celui de l'entreprise et celui de l'art.

A.I.L.O [1-4] Antonin Fourneau [5]



[1]



[3]

Porter un laboratoire d'idées, inspirant et moteur de changement.

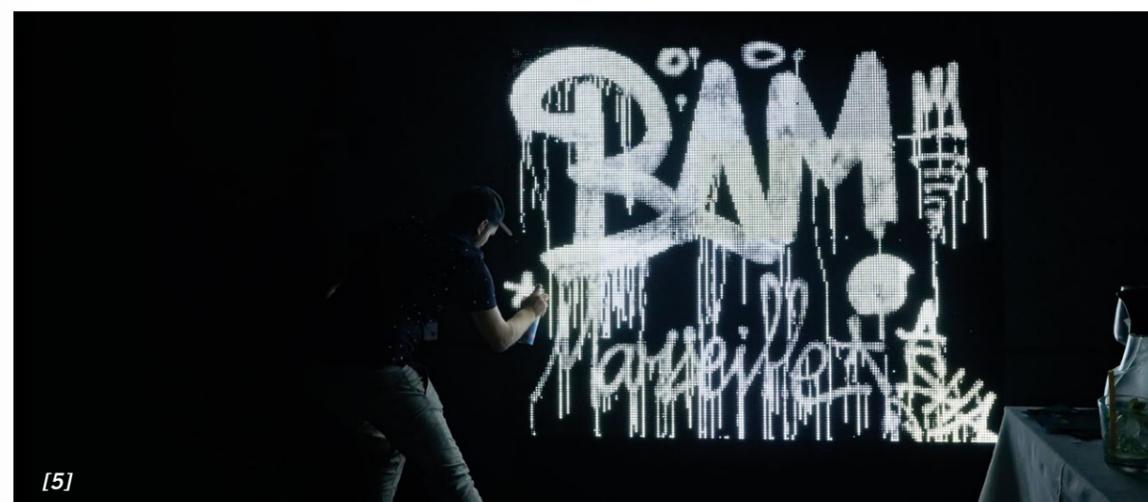


[2]



[4]

“ Nous portons beaucoup d'intérêt à l'art, mais également aux nouvelles technologies. Le monde devient de plus en plus numérique et nous avons la conviction que nous devons être acteur de ce changement, notamment pour faire évoluer notre secteur d'activité qu'est l'immobilier, l'habitat et la ville. Nous souhaitons porter des innovations, et soutenir un laboratoire d'idées, inspirant et moteur de changement. Nous aimerions par exemple organiser des rencontres thématiques autour de l'application des arts numériques au monde de la ville et de l'habitat, développer l'échange et activer de nouveaux leviers. Parce que l'innovation et l'humain sont au cœur de notre ADN de marque. ”



[5]



L'ENJEU DE QUALITÉ DANS LA RÉNOVATION DU PATRIMOINE.



Habside aime la pierre et a su le prouver à plusieurs reprises. Devenus experts en rénovation, notamment après la réhabilitation totale du Bâtiment des Affaires Maritimes en 2018, la société a aujourd'hui l'ambition de continuer à **restaurer avec une qualité de prestations irréprochable**, des biens d'exception et patrimoniaux qui participent au **prestige de la ville**.

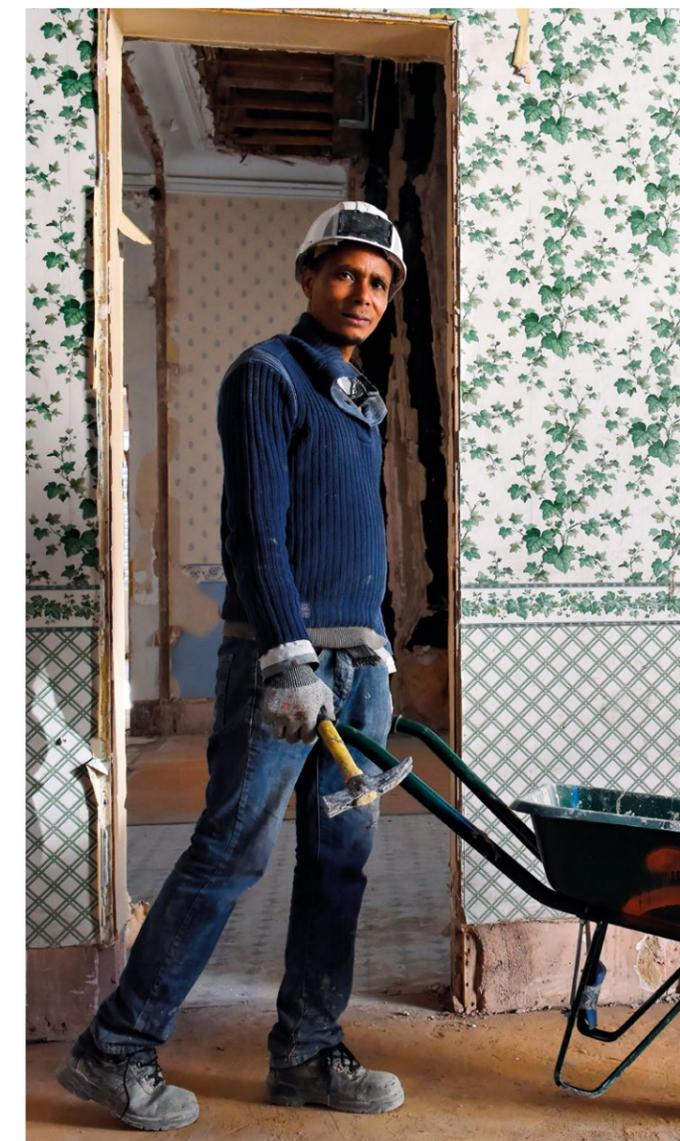
Ce sera notamment le cas du Château de la Panouse, ainsi qu'une cinquantaine de logements de style haussmannien sur la Rue des Phocéens, dans la continuité du Bâtiment des Affaires Maritimes. Pour mener ces opérations à bien, Habside s'appuie sur plusieurs filiales et partenaires, ainsi que des artisans expérimentés dans le maniement des techniques et des matériaux anciens.

QUALITÉ ARCHITECTURALE

Habside porte une attention toute particulière à la **qualité de l'insertion urbaine** de ses projets et au **respect du patrimoine historique**. Pour cela, elle collabore avec de nombreux architectes, qu'ils soient locaux ou internationaux.

QUALITÉ D'USAGE

En adoptant le point de vue de l'habitant en se voyant comme promoteur de vie, Habside considère avec le plus grand soin les usages pour en faire des lieux de vie, des lieux à vivre, adaptés, pratiques et flexibles !





QUAND L'ANCIEN BÂTIMENT DES AFFAIRES MARITIMES FAIT BAM !

Situé au 25 rue des Phocéens, l'îlot construit en 1866 a longtemps abrité le service des Affaires Maritimes jusqu'à leur déménagement Boulevard de Dunkerque. Fin juillet 2015, le Conseil Départemental, propriétaire de cet **édifice référencé dans l'inventaire du patrimoine culturel**, publie un appel à candidatures afin de trouver un repreneur sérieux, capable de donner une seconde vie à cet îlot classé, triangulaire, avec en son cœur un jardin intérieur de près de 400 m².

Tombé sous le charme de ce bâti exceptionnel et de son histoire, **Habside remporte le projet** et s'entoure de l'agence TanGram Architectes et de nombreux corps de métiers pour développer son projet, ayant à cœur de **conserver l'âme des édifices, tout en offrant de nouveaux usages**.

Les façades et l'ensemble des intérieurs ont alors été valorisés, ainsi que tous les éléments remarquables tels que les décors, modénatures, coupole, escalier majestueux, dans le respect de l'histoire **[1-2]**. La cour intérieure pavée du bâtiment qui servait de parking, est transformée en îlot de nature en ville **[3]**. Véritable lieu de vie dans un jardin luxuriant aux multiples essences. Accessible via une porte cochère, l'impression d'ailleurs est saisissante !

C'est dans ce somptueux décor qu'Habside choisit d'y installer son siège social **[5]** et lance le BAM, contraction de **Bâtiment des Affaires Maritimes**. Les rejoignent TanGram Architectes et Citefab, un espace de co-working dédié aux métiers de la ville **[4]**.

Ce lieu dans lequel plus de 250 personnes travaillent désormais chaque jour, est imaginé comme un concept. Tous les ingrédients y ont été réunis pour en faire un lieu unique : au cachet de l'ancien se marient esprit contemporain, mobilier design, et cerise sur le gâteau : nouvelles technologies !



“ Nous avons eu un véritable coup de cœur pour les 3 880 m² de l'îlot qui est référencé dans l'inventaire du patrimoine culturel de la Ville de Marseille. Nous avons eu envie d'aller plus loin et de partager cet espace avec plus de monde et avons ainsi donné naissance au BAM, une structure conçue comme un lieu d'échange. Elle a pour vocation d'accueillir des événements professionnels très divers qui peuvent être parmi les plus fous ! ”

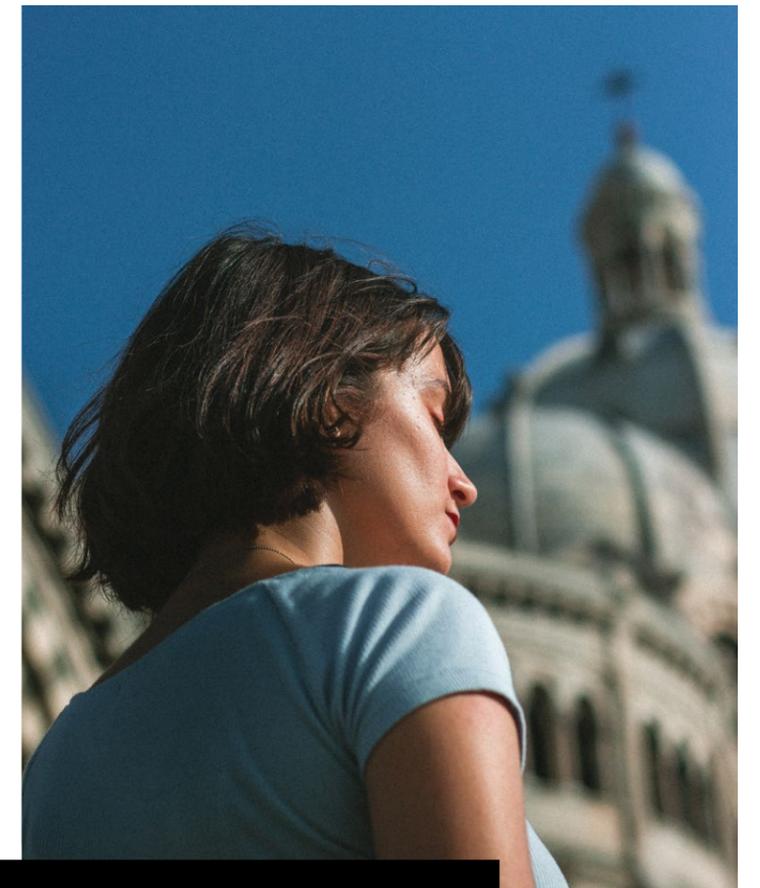


Avec le BAM, HABSIDE renforce son portefeuille de gestionnaire de lieux de vie. En effet, l'entreprise gère par ailleurs le Grand Hôtel Serre-Chevalier**** à Briançon, le Château de la Pioline et le Set Club à Aix-en-Provence.

NOUVELLE VIE POUR LA RUE DES PHOCÉENS

La rénovation du Bâtiment des Affaires Maritimes et son déménagement en centre-ville est le symbole du virage pris par Habside.

“ On est en train de vivre une véritable révolution des modes de vie et de consommation. On a souhaité revenir en centre-ville pour participer à la transformation du cœur de Marseille. Entre la rue de la République et les Voûtes de la Major, le Bâtiment des Affaires Maritimes se veut le point de départ d'une plus grande opération de réaménagement du quartier. Habside a racheté deux bâtiments face au BAM pour les réhabiliter et installer de nouveaux commerces en pieds d'immeubles. Ils comptent une trentaine de logements mais surtout, ils souhaitent installer prochainement cafés, brasseries et restaurants dans la rue des Phocéens. Ils ont même fait inscrire les travaux de voirie pour en faire une zone piétonne. ”





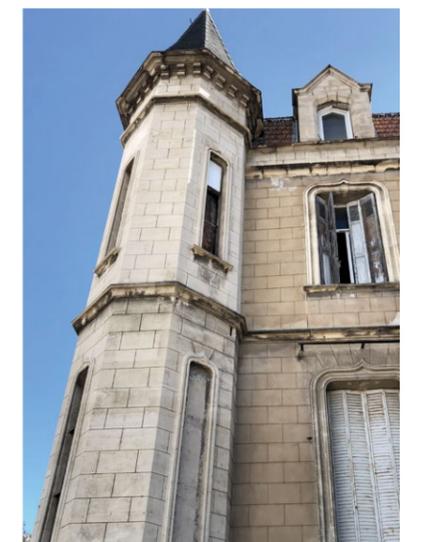
CONTE DE FÉE AU CHÂTEAU DE LA PANOUSE

Au cœur du 9^{ème} arrondissement de Marseille, cette bastide fut édifée pour le négociant-huilier Joseph Rocca entre 1850 et 1871. Accueillant jusqu'en 2018 l'hôpital pour enfant "Serena", elle est ensuite vendue à un promoteur qui lancera dans une partie du parc un ensemble immobilier comprenant une résidence seniors ainsi qu'un nouvel immeuble de logements. Habside prendra en charge prochainement la **rénovation de la partie historique du site**, à savoir le Château, répertorié en tant qu'élément bâti protégé. Il s'agit d'un manoir composite de style néo-gothique en bon état de conservation dont les détails architecturaux sont remarquables. Le projet prévoit la **rénovation totale** du Château et de ses extérieurs pour la création **de logements en accession**.

BELLE RUCHE À LA RUE DES ABEILLES

Bienvenue au 7 Rue des Abeilles dans le 1^{er} arrondissement de Marseille. Datant de 1890, lors de l'édification de la rue selon nos recherches, l'hôtel particulier, offre une architecture néo-classique, s'inscrivant dans la continuité de style imprégné du boulevard Longchamp, tout proche.

Avec toutes les caractéristiques propres aux hôtels particuliers, il recense escalier d'apparat, verrière intérieure d'époque et bien d'autres détails majestueux. Le projet prévoit la **rénovation totale** pour la création d'une **dizaine de logements en accession**.





CONCEVOIR DES PROJETS AVEC LA CONCERTATION

Notre nom fait résonner l'humain et exprime le côté de l'habitant, pour mieux donner du **sens à notre action**. Cette approche différenciante de l'immobilier que nous avons choisi de porter, casse les codes d'un secteur qui n'avait pas pour habitude de prendre en considération l'intégralité des **souhaits des habitants**.

“ À nous de faire de nos idées, des ambitions pour la ville, pour les quartiers et leurs habitants, à nous de mobiliser toutes les parties prenantes, publiques et privées, pour co-construire des projets qui répondent mieux aux exigences d'aujourd'hui et imaginent les besoins de demain dans le respect de l'environnement et de l'humain. ”

Si les promoteurs ont rapidement compris l'enjeu de la personnalisation des logements, la **concertation en amont du lancement** des projets immobiliers n'est encore pas aujourd'hui dans les habitudes. C'est pourtant une façon d'innover, de mieux connaître les usages à l'échelle d'un quartier, d'adopter d'autres points de vue, et plus largement celui de citoyen pour repenser la ville. Car l'immobilier reste, change l'urbanité et participe grandement à l'épanouissement de tous.



Mobilisons toutes les parties prenantes, publiques et privées, pour co-construire.

PRADO ALTO PENSÉ PAR ET POUR LES HABITANTS DU QUARTIER

En 2017, après plusieurs recours conduisant les promoteurs à laisser de côté ce terrain et à créer une dent creuse entre les rues du Rouet et Louis Rège, Habside s'attache à reprendre le projet de logements au cœur de la ZAC du Rouet. Suite à la présentation d'un premier projet qui ne pas fait l'unanimité, en collaboration étroite avec la Soleam (Société publique Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine / gestionnaire de concessions d'aménagement de la Ville de Marseille), Habside s'engage dans une démarche de concertation au travers de diverses réunions d'échange. Ceci afin de permettre de **comprendre les inquiétudes des habitants** directement impactés par le projet de construction et **recenser leurs attentes** afin de retravailler et **faire évoluer le projet**, nommé Prado Alto. Les remontées font état d'un meilleur respect de la déclivité du terrain et de l'alignement sur les hauteurs des pignons existants, la garantie d'une bonne distance entre le nouveau projet et les bâtiments existants et la création de percées visuelles pour casser l'effet de bloc et faire rentrer la lumière.

Un **projet totalement repensé** est alors présenté quelques mois plus tard, **respectant l'ensemble des points évoqués avec les riverains**. Ainsi, l'ancienne architecture fait place à un ensemble plus léger, composé de 3 bâtiments comme suspendus sur un socle de verre. **Le jeu des transparences crée des percées visuelles sur les nouveaux jardins installés dans les failles du bâtiment** ouvertes sur l'environnement urbain. Aménagé sur différents niveaux, Prado Alto utilise alors mieux le relief naturel pour offrir à ses résidents des vues insolites sur la ville. La création de jardins suspendus amène même l'idée de continuité en imaginant **des jardins partagés sur l'arrière, pour faire entrer la nature en ville ! Accessibles à tous**, les jardins sont conçus en partenariat et mis en place par «Ma Ville Verte», société spécialisée dans la conception et l'animation de potagers en milieu urbain. Ainsi, les futurs habitants seront guidés dans leur initiation par des interlocuteurs dédiés qui coordonneront l'entretien des jardins et proposeront des activités pédagogiques pour petits et grands, favorables à la biodiversité et aussi source de convivialité entre voisins !



CO-CONCEVONS NOS QUARTIERS DE **DEMAIN**

Habside est convaincu que les démarches de **co-conception** sont favorables à la **transformation positive de la ville**. En développant des échanges et une réelle collaboration avec les usagers d'un côté et avec les élus de l'autre, les décisions sont plus à mêmes de **correspondre aux besoins et contraintes de chacun**.

UN VRAI PARTENARIAT AMÉNAGEUR / PROMOTEUR

Nous sommes aux côtés des collectivités pour réfléchir à l'aménagement optimal de leur territoire. En effet, la relation entre promoteur et aménageur a profondément muté ces dernières années vers une relation de partenariat très enrichissante et nous avons à cœur de la développer encore.



UN VERGER EN VILLE, ENTRE INNOVATION ET AGRICULTURE URBAINE

Habside a remporté il y a quelques mois l'appel à projets de la Soleam pour **un programme ambitieux, innovant, hors du commun** : Le Verger, dans la future ZAC Vallon Régné, du 9^{ème} arrondissement de Marseille. Il aura fallu 4 années de recherches au promoteur, en collaboration étroite avec Marciano Architecture, le bureau d'étude ICHD et la R&D d'Immo Mousquetaires, pour concevoir un modèle d'habitat unique à Marseille et précurseur de la ville de demain. Ce projet a été élaboré autour de trois axes, tous adaptés aux ambitions de la ZAC : **renouer avec la ville-nature, offrir un modèle productif équitable et durable, inventer et participer à un éco-système bénéfique pour tous**. Sa réalisation se devait d'être pérenne et capable d'accompagner la mutation des modes de vie urbains vers le **mieux produire, mieux consommer, mieux vivre**.



*Mieux produire,
mieux consommer,
mieux vivre.*

Parmi les grands constats : produire sur place, c'est valoriser la filière locale des petits producteurs et **reconnecter les habitants à leur environnement**. Proposer de consommer des produits de saison, frais et ultra frais, c'est permettre aux Marseillais de renouer avec le passé maraîcher de leur ville qui s'autosuffisait dans les années 50. **Privilégier les circuits courts et les systèmes d'énergie économes**, c'est diminuer la pollution et protéger l'environnement. Le projet prévoit de réaliser **une soixantaine de logements avec services communautaires** comme une conciergerie et une cuisine partagée ; des bureaux

destinés à la FoodTech et à l'AgriTech, un foodcourt, mais aussi et surtout un projet unique d'agriculture urbaine ! Concrètement ? C'est **1 600 m² de serres de production** bâties en toiture, qui alimenteront directement une grande halle de marché située... juste en dessous, permettant aux marseillais de se reconnecter avec la nature, sans sortir de la ville ! Reconnexion à l'environnement mais pas seulement. Les serres pourront accueillir certains jours de l'année des ateliers pédagogiques pour scolaires, permettant de faire comprendre dès le plus jeune âge l'importance de bien manger et de s'initier aux joies du jardinage.





PRENDRE SOIN DE L'HABITANT

LA DIGITALISATION AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE CLIENT

2020 marquera la **digitalisation d'Habside**, notamment celle de son **parcours client**, totalement repensé pour assurer une présence et un accompagnement à chaque étape, une facilité et une sérénité qui feront de l'avancée de l'acquéreur une véritable expérience. Car la transition numérique et le nomadisme ont bouleversé les codes. Plus de frontière distincte aujourd'hui entre lieu de vie, lieu de travail ; ces lieux s'inscrivent désormais au pluriel pour multiplier les usages.

MyHabs, plateforme numérique et application mobile, sera ainsi lancée d'ici quelques semaines.

Accessible partout et tout le temps, elle permet à chaque futur habitant de nos résidences de rester connecté à son projet de logement, de signer électroniquement et en toute sécurité un contrat de réservation puis d'accéder à son espace dédié dans lequel il pourra retrouver l'ensemble de ses documents - contrat, annexes et plans - ainsi que suivre au jour le jour son avancée dans son parcours client. Plus immédiat, il permet également de contacter via une messagerie instantanée les interlocuteurs dans le suivi de son dossier. Cerise sur le gâteau, il pourra suivre l'avancée du chantier depuis son smartphone, tranquillement installé chez lui !



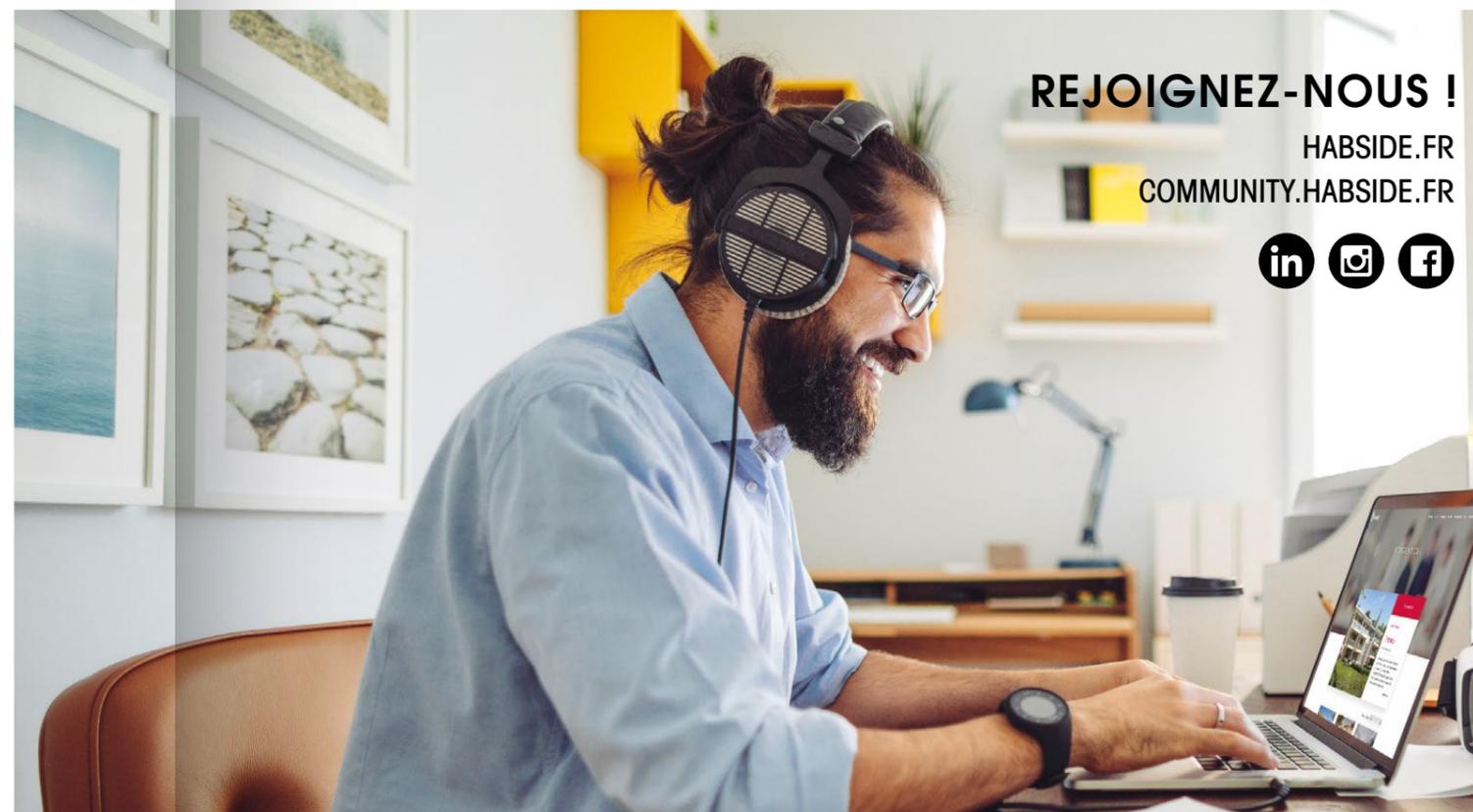
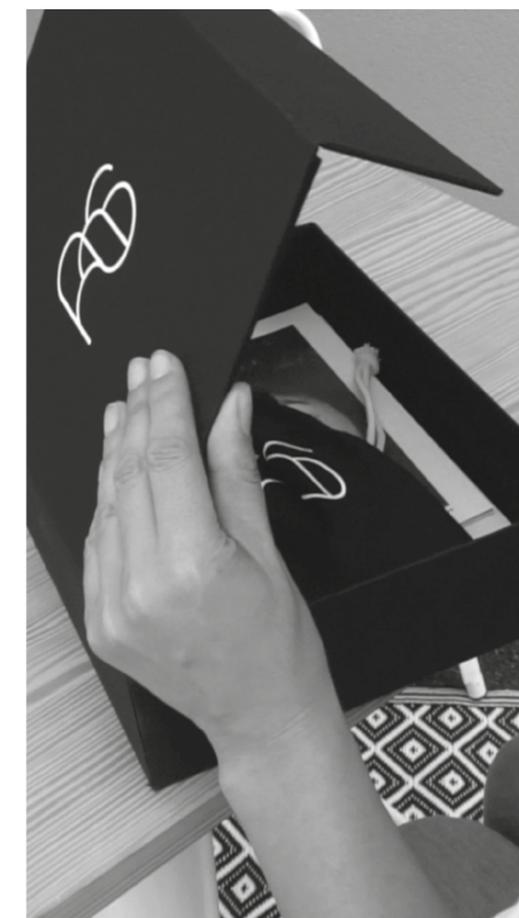
BIENVENUE CHEZ VOUS, LA LIVRAISON PAR HABSIDE

La livraison d'un logement neuf est l'aboutissement de plusieurs mois d'attente pour ses acquéreurs. Tous les logements, qu'ils soient à usage de résidence principale ou à vocation locative, sont **imaginés et réalisés avec le plus grand soin**, par nos équipes, afin qu'ils apportent à tous une entière satisfaction, pendant de nombreuses belles années.

Soucieux de la satisfaction de ses clients, Habside a mis en place tout un dispositif pour que les futurs propriétaires se sentent attendus et déjà chez eux afin de transformer ce moment important en **agréable souvenir**. Accueil, affichage personnalisé et cadeau de bienvenue sont autant d'éléments que les clients d'Habside ont eu plaisir à découvrir en franchissant le portail de leur résidence.

Au-delà des aspects pratiques sur le logement, la résidence, le quartier... nous remettons à chaque propriétaire, un coffret d'entrée contenant notamment un guide « Bienvenue chez vous » dans lequel il nous tient à cœur de donner quelques clés du « **bien habiter** » et du « **vivre ensemble** » car nous croyons fondamentalement à la richesse des liens humains et d'entraide entre voisins.

Par ailleurs, Habside s'attache à entretenir avec le Conseil syndical désigné et ensuite avec les syndicats, des relations suivies dans le même esprit de collaboration et d'efficacité.



REJOIGNEZ-NOUS !

[HABSIDE.FR](https://www.habside.fr)

[COMMUNITY.HABSIDE.FR](https://www.community.habside.fr)





*Nous choisissons
d'être acteur
de la ville
et promoteur
de vie.*



habside

Imaginons, réalisons, habitons.

HABSIDE • 25 RUE DES PHOCÉENS • 13002 MARSEILLE
04 91 32 28 28 • HABSIDE.FR