

# NOTRE DAME DE LA GARDE

## LA CIOTAT - BOUCHES-DU-RHONE

FICHE NUMÉRO

**63**

REALISÉE PAR  
OREAM

MAITRISE D'OUVRAGE : SEMIC (Société d'Economie Mixte Immobilière de la ville de La Ciotat)  
COPROGI (Société de Contrôle de Promotion et de Gestion Immobilière)

MAITRISE D'ŒUVRE : M. VIENNE (SOAA)

NOMBRE DE LOGEMENTS : 170

DENSITÉ : 35 logements/ha

MODE DE FINANCEMENT : terrain : prêt de la Caisse des Dépôts et consignations aux collectivités locales  
construction : Crédit Foncier + crédit relais

PRIX DE VENTE moyen/m<sup>2</sup> et année : 1 200 environ/m<sup>2</sup> en 1971-1972



TYPE

SC

TAILLE

170

DENSITE

35

FINANC.

CF

INSERTION

LARGE

PROCHE

SITE

ENSEMBLE

FONCTION

PAYSAGE

ESP. COLL

AUTOMOBILE

PIETON

ESP. PRIVE

FONCTION

ARCHITECT.

EVOL. ANN.

JARDIN

PRIX

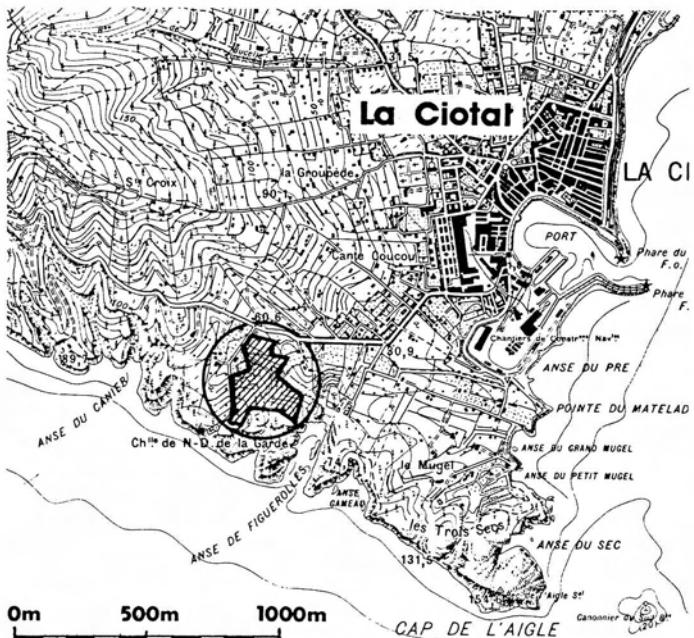
L'ensemble de 170 logements en copropriété, individuels et semi-collectifs, construit sur un terrain en pente, domine la baie de La Ciotat. La composition des volumes, cubes et terrasses en gradin, et leur couleur blanche, font penser à une architecture mauresque.

Les circulations des automobiles et des piétons sont en partie séparées. Le réseau piétonnier offre des espaces de transition nombreux et variés. Le mode de groupement, original, utilise la pente du terrain. L'ensemble, assez isolé, manque d'équipements.

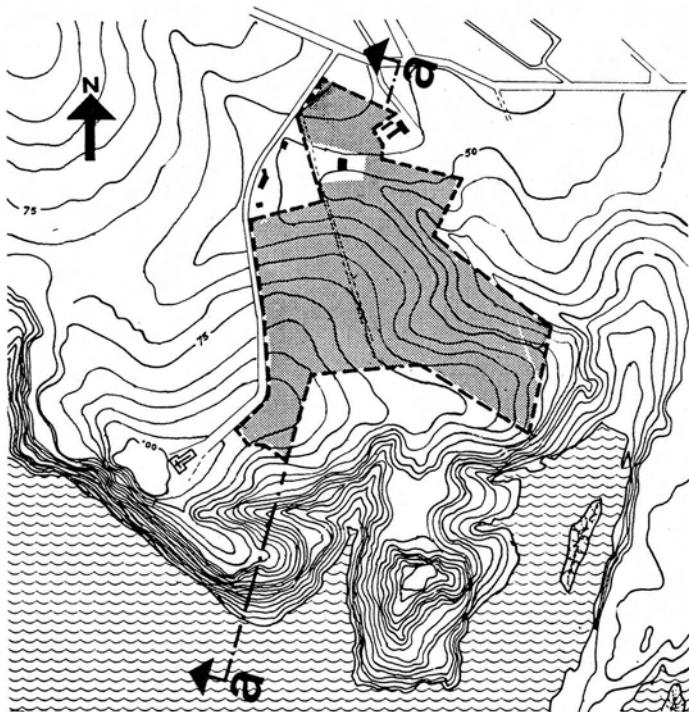
Les cellules : l'effort du concepteur a principalement porté sur la quantité et la qualité des espaces extérieurs privatisés ; vastes terrasses pour chaque logement. Jeux de niveaux intéressants, utilisant la pente du terrain.

# INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE



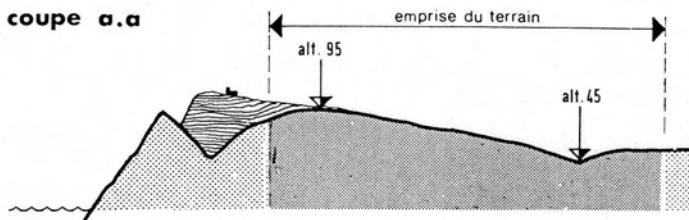
## LE TERRAIN ET SON ENVIRONNEMENT



## INTÉGRATION AU MILIEU URBAIN

Construit en zone rurale (dérogation nécessaire), l'ensemble est situé à 1 km du centre de La Ciotat, soit un trajet d'1/4 d'heure à pied, mais le parcours est dangereux pour les piétons (petite route étroite, bordée de murs et sans trottoirs). L'opération, isolée dans un environnement immédiat très agréable (pinèdes, calanques, vue dégagée), est totalement dépourvue d'équipements (1 seul magasin d'alimentation). Pas de transports en commun, ni ramassage scolaire.

coupe a.a



En pente assez forte, d'orientation Est-Nord-Est, bénéficie dans sa partie supérieure d'une vue dégagée sur la baie de La Ciotat, le port et le cap du Bec de l'Aigle. Une petite pente secondaire, d'orientation Sud/Sud-Est, bénéficie d'une meilleure exposition, mais ne projette plus de la vue.

## LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES

Le terrain était classé en zone rurale. Une dérogation a été nécessaire pour la densité et le C.O.S. (mais rendue possible car prévue dans le plan d'urbanisme pour les terrains à partir de 5 ha).



# L'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION

## ADAPTATION AUX FACTEURS NATURELS

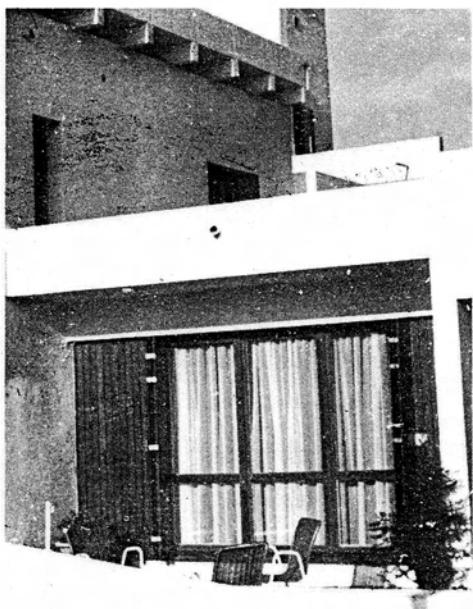
● Soleil : l'exposition Est/Nord-Est de la pente principale est défavorable. Les habitations ne profitent que très peu du soleil d'hiver.

Les 30 logements, bâties au Sud du terrain, bénéficient par contre d'une exposition idéale, toute l'année.

● Vent : les habitations sont en général bien protégées du Mistral. Les murs de séparations, jardinières, et le mode de groupement assurent une très bonne protection pour les espaces extérieurs privatifs.

Au Nord, les ouvertures sont petites : au Sud, la salle de séjour s'ouvre largement sur l'extérieur.

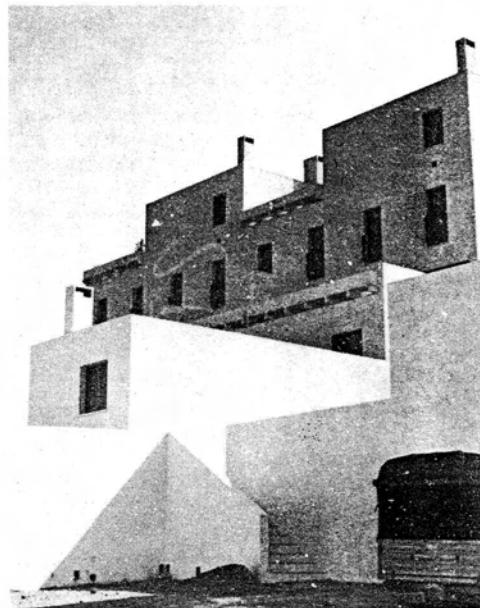
Les circuits piétonniers sont bien protégés par les volumes bâties : par contre, les coursives (accès aux collectifs) sont exposées au Mistral.



## ADAPTATION AU SITE

Une pinède de 4 200 m<sup>2</sup> a été préservée (en pente forte, difficilement accessible). Les concepteurs ont utilisé au mieux la pente du terrain (10 à 25 %), malgré une densité de constructions assez élevée. L'originalité du mode de groupement permet aux habitants de bénéficier de la vue sur la baie, partout où le terrain l'offrait.

Pour son intégration visuelle au site, l'ensemble aurait gagné à avoir des crépis moins blancs et plus diversifiés.



## ASPECT ARCHITECTURAL

La diversité des espaces piétonniers et leur rapport avec les volumes construits crée une multitude d'ambiances.

La densité des constructions, l'aspect « médina » de l'architecture (l'ensemble est fréquemment appelé la « Casbah » par les habitants de La Ciotat) — toitures terrasses, imbrications de volumes traversés par de nombreux cheminements piétonniers, petites ouvertures — engendrent un paysage architectural très méditerranéen, homogène mais très diversifié.

Le crépis uniformément blanc, accentue trop l'homogénéité de l'ensemble, qui « fait tâche » dans le site (les avis sont partagés).



## PRINCIPAUX CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Total	Moyenne par logement	Ratio ou %
<b>Nombre de logements</b>	<b>170</b>		
Surface du terrain	48 910	288	
Densité en logements à l'hectare			34,7
<b>Surface de plancher construite (HO)</b>	<b>22 000</b>	<b>130</b>	
dont S.H.O. totale d'habitation	15 180	89,3	
S.H.O. totale des annexes	6 820	40,7	
COS			0,45
<b>Surface d'espace privatif</b>	<b>16 000</b>	<b>94,1</b>	<b>33 %</b>
dont emprise au sol des surfaces bâties	14 200	83,5	
surface privative non bâtie (jardins)	1 800		
<b>Surface d'espace collectif</b>	<b>32 910</b>	<b>194</b>	<b>67 %</b>
dont surface de voirie et stationnement	6 350	37,3	
surface d'espace ouvert aux piétons	16 560	156,7	
(espaces verts, cheminement, aires de jeux, placettes...)			
Linéaire de voirie	615	3,6	
<b>Nombre de places de stationnement</b>	<b>170</b>	<b>1</b>	
dont sur espace privatif (garage couvert - parking)	26	0,16	
sur espace collectif (parking)	144	0,84	
Surface collective plantée	7 000	40	

- [■] ESPACE PRIVATIF EXTERIEUR
- [■] ESPACE COLLECTIF
- [■] VOIRIE DE DESSERTE AUTOMOBILE
- PERIMETRE DE L'OPERATION

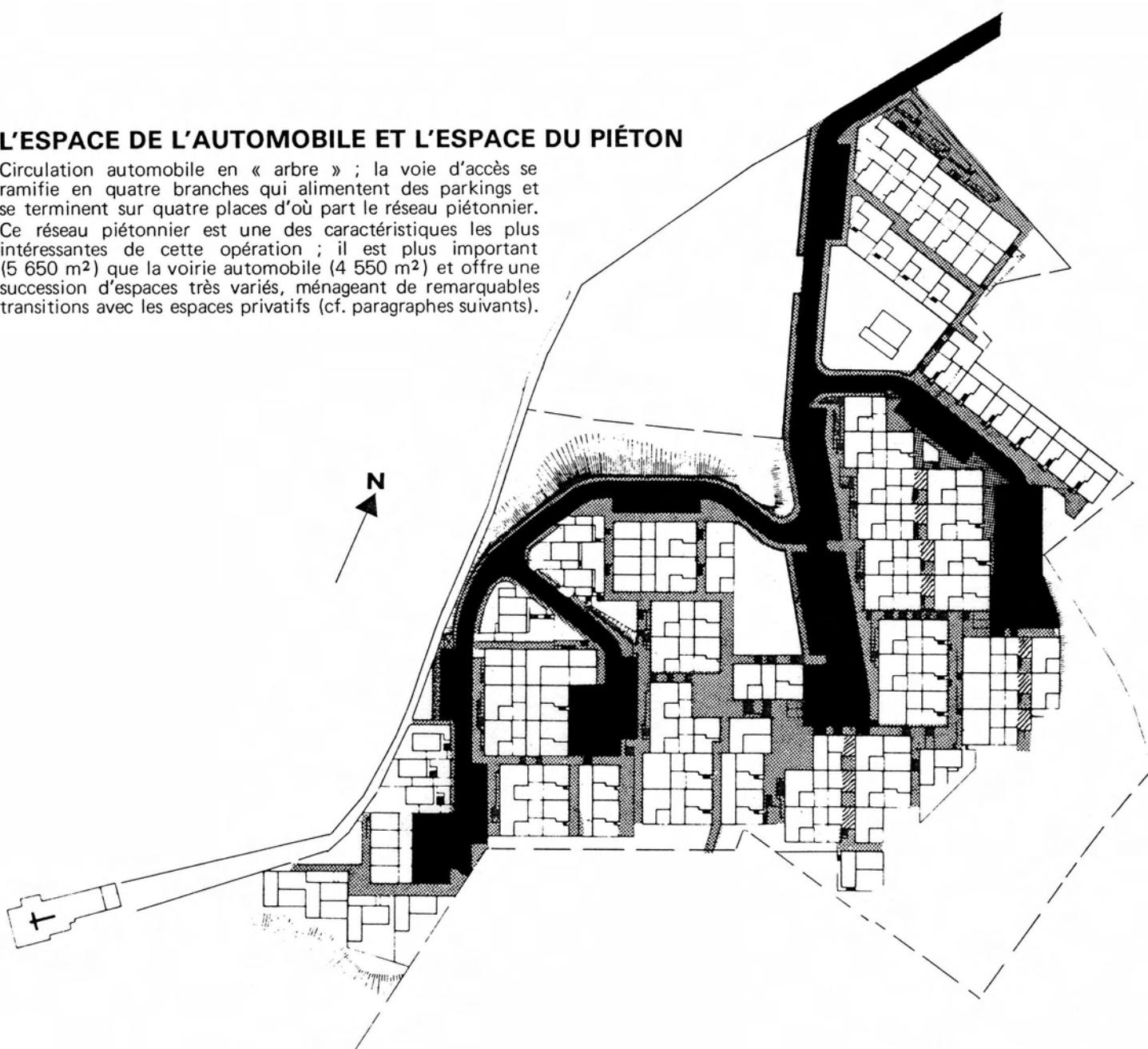
LE PLAN MASSE

0 10 20 30 40 m

# L'ESPACE COLLECTIF

## L'ESPACE DE L'AUTOMOBILE ET L'ESPACE DU PIÉTON

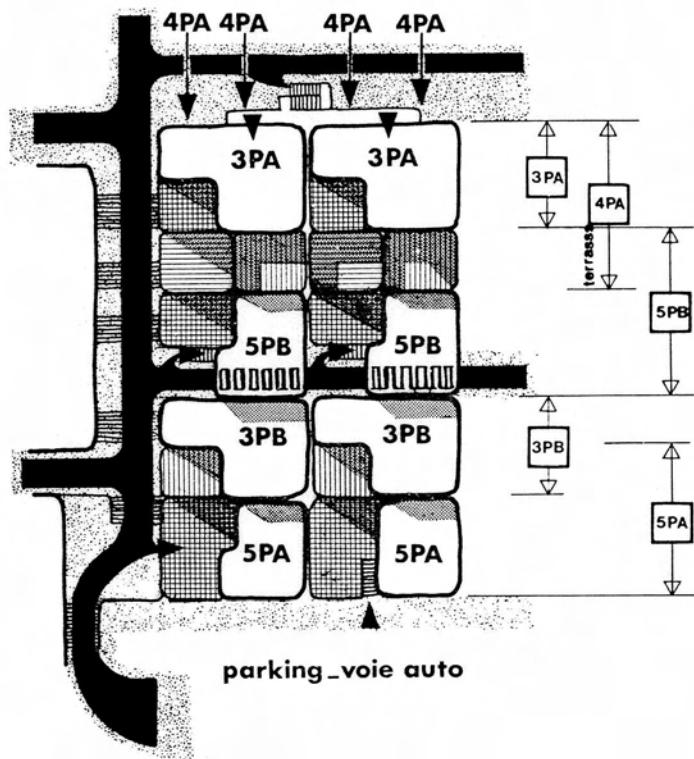
Circulation automobile en « arbre » ; la voie d'accès se ramifie en quatre branches qui alimentent des parkings et se terminent sur quatre places d'où part le réseau piétonnier. Ce réseau piétonnier est une des caractéristiques les plus intéressantes de cette opération ; il est plus important ( $5\,650\text{ m}^2$ ) que la voirie automobile ( $4\,550\text{ m}^2$ ) et offre une succession d'espaces très variés, ménageant de remarquables transitions avec les espaces privatifs (cf. paragraphes suivants).



## LES ESPACES DE TRANSITION

### TRAITEMENT DE L'ESPACE COLLECTIF

**parking \_voie auto**

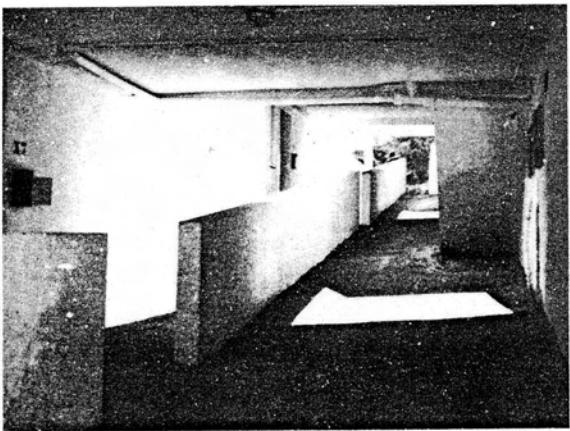


Nombreux, divers et totalement séparés de la voirie automobile, les cheminements piétonniers offrent une grande variété d'espaces de transition. Aux escaliers succèdent des placettes, des passages étroits, des ruelles passant parfois sous les habitations. Quelques plantations, des bancs et des éclairages équipent ces circulations.

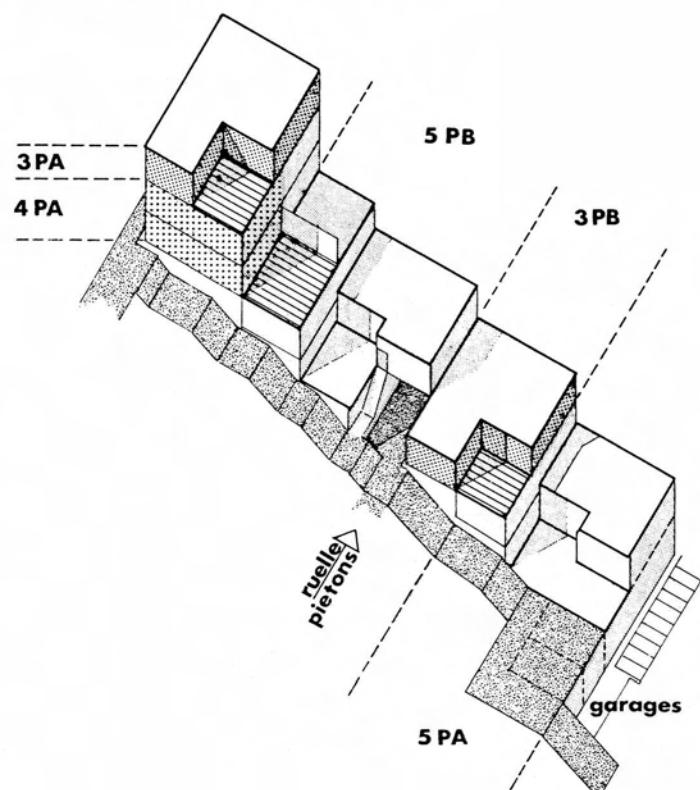
Suivant le type de logement (individuel ou semi-collectif), l'accès à la cellule se fait par la transition du patio (terrasse ou jardin), ou d'une coursive à air libre.

S'il y a 7 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dont une pinède de 4 200 m<sup>2</sup>, ces surfaces sont mal intégrées à l'ensemble, peu aménagées et peu accessibles.

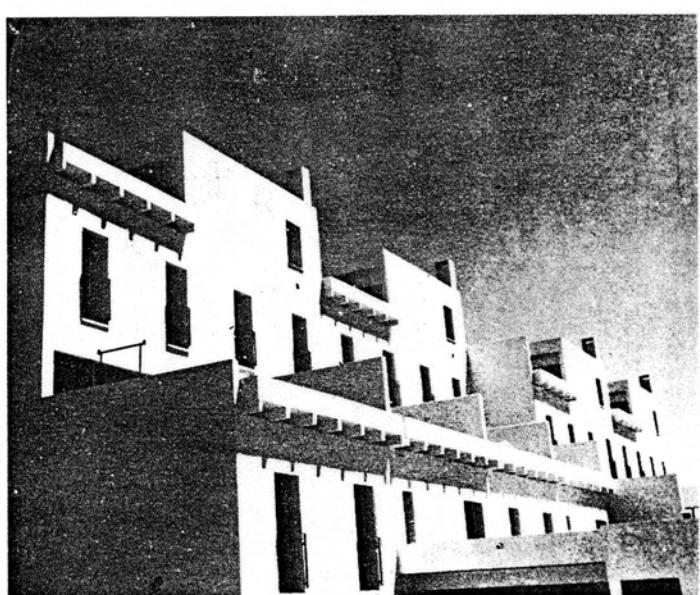
Manque d'équipements : un seul commerce, pas d'espace de jeux équipé pour les jeunes enfants.



### MODE DE GROUPEMENT



Le parti architectural et la pente du terrain ont permis un mode de groupement original. Les logements, en escalier, en partie superposés, créent des jeux de volumes et de niveaux très variés.



# L'ESPACE PRIVATIF

## LES ESPACES DE TRANSITION

### L'ESPACE PRIVATIF EXTÉRIEUR

La conception des cellules, nettement orientée vers une vie extérieure, a privilégié les espaces extérieurs privatifs. Les patios et terrasses, véritables prolongements de l'habitation, protégés des vents dominants, offrent des espaces polyvalents très utilisés (espace de rejet, de transition, de jeux, de détente, repas l'été, bricolage, étendage...).

**Jardins :** (17 villas) de 100 m<sup>2</sup> en moyenne.

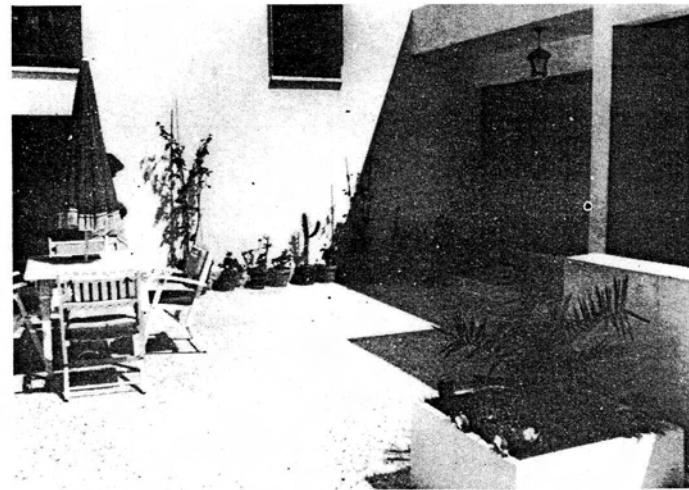
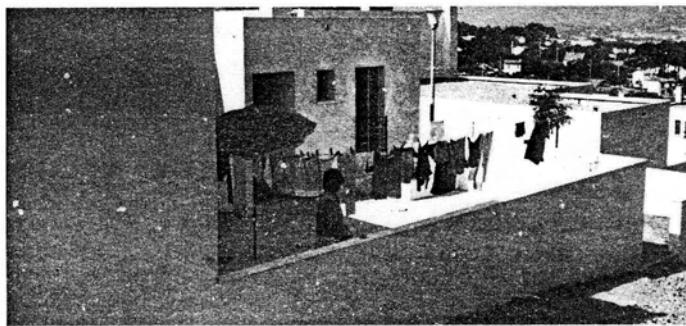
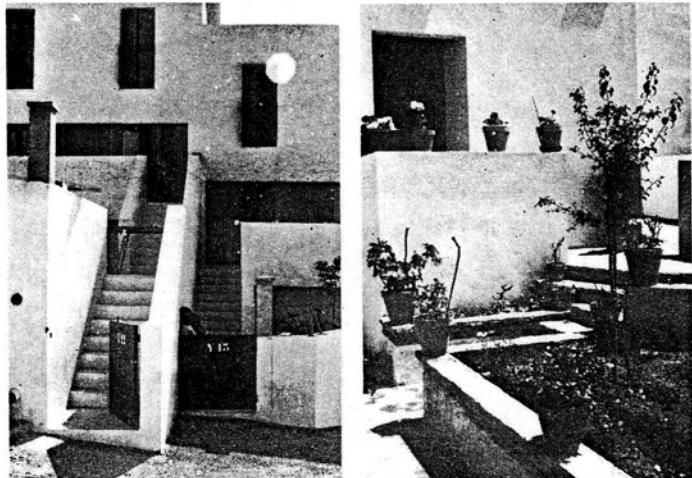
**Patios-terrasses :** de 22 à 46 m<sup>2</sup>.

Rapport jardin/habitation : de 1 à 2.

Rapport terrasse/habitation : de 0,4 à 0,55.

**Les clôtures :** les patios et jardins sont clos de murs maçonnes crépis, de 1 m à 1,50 m de haut, que les usagers ont souvent transformés et personnalisés.

Les terrasses contiguës sont séparées par un mur crépis de 2 m de haut, et bordées de bacs à fleur en ciment.



## ANALYSE DE L'ESPACE PRIVATIF

### CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES :

Faible quantité d'espace avec des dégagements relativement importants (15 à 26 % de la surface habitable).

Les séparations jour/nuit et parents/enfants (sauf T3) sont très affirmées (murs porteurs, différences de niveaux ou étages).

### POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION :

Pas de flexibilité ni de polyvalence. Mais de nombreux habitants ont agrandi leur cellule en utilisant l'élasticité offerte par les patios-terrasses et par la présence de vastes vides sanitaires.

### LES ESPACES DE RÉSERVE :

Rangements intérieurs prévus mais non aménagés. Chaque logement dispose d'un cellier assez vaste (5,62 m<sup>2</sup>), souvent aménagé en pièce secondaire.

### RÉPARTITION PAR TYPES

	T 3	T 4	T 5	TOTAL
Collectif	29	66	30	125
Individuel sans jardin	7	8	13	28
Individuel avec jardin	4	12	1	17
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>86</b>	<b>44</b>	<b>170</b>

Nombre moyen de pièces par logement : 4.

### PROGRAMME ET QUANTITÉ D'ESPACE

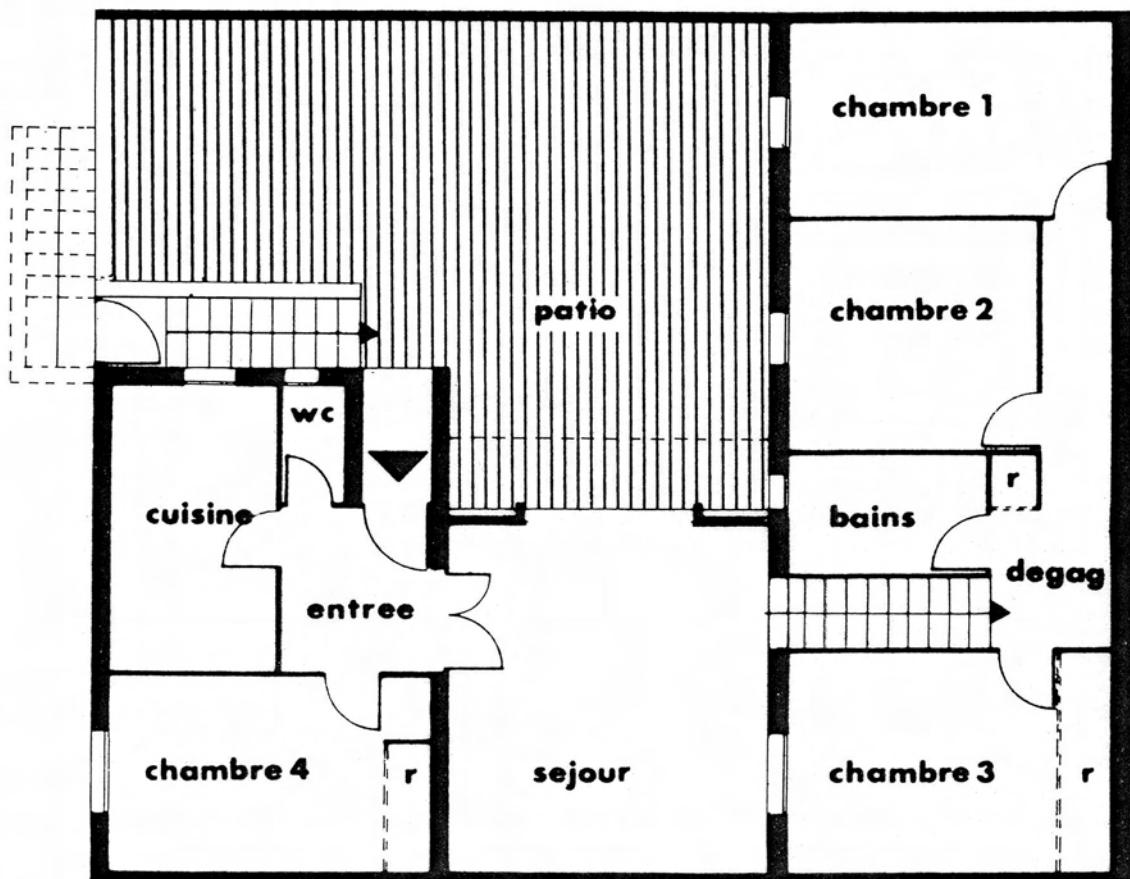
	T 3 (A)	T 4 (A)	T 5 (A)
Pièces principales d'habitation			
Séjour	14,27	14,27	18,24
Chambre 1	9,00	9,11	10,25
Chambre 2	9,28	9,00	9,26
Chambre 3		10,12	9,55
Chambre 4			9,23
<b>Total p.p. h.</b>	<b>32,55</b>	<b>43,50</b>	<b>56,53</b>
Pièces de service :			
Cuisine	7,26	7,38	7,84
Bains	3,75	3,64	3,75
W.C.	1,28	1,32	1,20
Entrée	6,52	6,52	4,01
Dégagements	4,24	10,28	8,60
Rangements	2,83	2,47	3,34
<b>Total pièces de service</b>	<b>25,88</b>	<b>31,61</b>	<b>28,74</b>
<b>Total surface habitable</b>	<b>58,43</b>	<b>75,11</b>	<b>85,27</b>
Annexes			
Cellier-séchoir	5,62	5,62	5,62
Patio-terrasse	22,41	22,41	45,72
<b>Total des annexes</b>	<b>28,03</b>	<b>28,03</b>	<b>51,34</b>

+ 26 garages de 15 m<sup>2</sup>

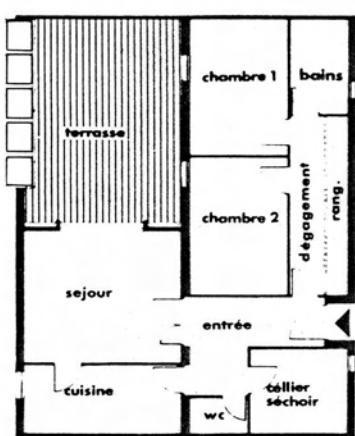
+ 17 jardins individuels de 100 m<sup>2</sup> en moyenne.

T 5

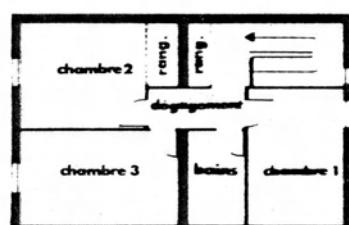
L'ESPACE PRIVATIF CONSTRUIT



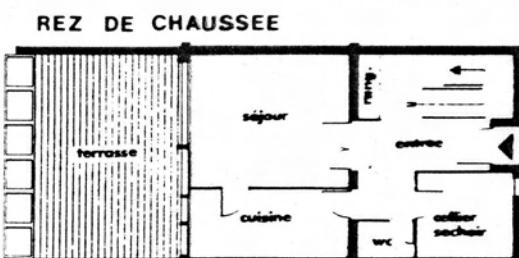
T 3



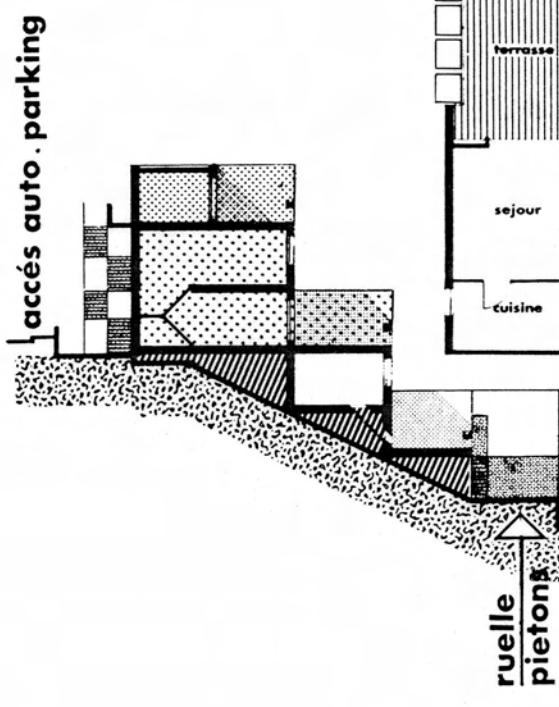
ETAGE



T 4



REZ DE CHAUSSEE



# ÉLABORATION, COÛT ET TECHNIQUES

## INTERVENANTS

### MAITRISE D'OUVRAGE :

C.O.P.R.O.G.I. - 6 rue des Fabres - 13001 MARSEILLE.  
S.E.M.I.C. (Société d'Economie Mixte Immobilière de La Ciotat) - Hôtel de Ville - 13 LA CIOTAT.

### MAITRISE D'ŒUVRE :

Concepteur (plan masse - cellules)  
M. VIENNE (S.O.A.A.)  
33 Galeries Vero-Dodat - PARIS.

## CHRONOLOGIE DE L'OPÉRATION

Début de l'étude : Février 1967  
Accord de P.C. : Décembre 1968  
Début des Travaux : Avril 1969  
Fin des travaux : Septembre 1971  
Première occupation : Avril 1971

## COÛT DE RÉALISATION

### MODE DE FINANCEMENT :

Principal : Crédit Foncier  
Terrain : prêt de la C.D.C.  
Construction : crédit relais de la S.M.C. accordé à la ville.

### MODE D'ATTRIBUTION :

Transfert du prêt spécial C.F.F.  
Prêt familial  
Apport personnel

### ÉLÉMENTS DU PRIX DE REVIENT : 1970

	Montant total	Incidence par logement	% du prix de revient
Terrain nu et frais sur terrain	644 000	3 788	5,7
Participation aux équipements publics			
Aménagement de l'espace collectif	126 000	741	1,1
dont espaces verts			
<b>Prix de revient terrain aménagé</b>	<b>770 000</b>	<b>4 529</b>	<b>6,8</b>
Prix Bâtiment	7 863 000	46 253	69,7
Divers et Honoraires techniques	2 656 000	15 624	23,5
dont :			
frais financiers environ	336 000	1 976	2,98
<b>Prix total de la construction</b>	<b>10 519 000</b>	<b>61 877</b>	<b>93,2</b>
<b>Prix de revient technique toutes dépenses confondues</b>	<b>11 289 000</b>	<b>66 406</b>	<b>100,-</b>

### PRIX DE VENTE (Juin 1970) (moyenne 1 200 en 1970)

T3 : environ 73 000 F en collectif :  $58 \text{ m}^2 = 1 258 \text{ F le m}^2$   
T4 : environ 92 000 F en collectif :  $75 \text{ m}^2 = 1 226 \text{ F le m}^2$   
105 000 F individuel avec jardin = 1 400 F le m<sup>2</sup>  
T5 : environ 101 000 F en collectif :  $85 \text{ m}^2 = 1 188 \text{ F le m}^2$

**PRIX DE VENTE MOYEN :** environ 1 200 F.

### COMMERCIALISATION :

Type de commercialisation prévue par la réglementation des logements prêts avec prêt spécial du Crédit Foncier.  
Publicité a été rendue obligatoire par la conjoncture : restriction de crédit, croissance du taux d'intérêt, réticences et détracteurs devant le caractère original de la réalisation.  
Rapidité de la vente et succès, malgré un démarrage lent.

## TECHNIQUE DE RÉALISATION

### ENTREPRISE :

E.G.T.H. (Entreprise de Grands Travaux Hydrauliques - Travaux publics et génie civil) devenue par la suite S.F.E.D.T.P. 10 Place de la Joliette - 13002 Marseille.  
Sur appel d'offre restreint (complexité et originalité du projet).

**TYPOLOGIE DE CONSTRUCTION :** traditionnelle.

### PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DESCRIPTIF TECHNIQUE :

Fondations : semelles filantes et poteaux en B.A.  
Vides sanitaires : très importants, souvent aménagés par les habitants en extension de la cellule.  
Planchers sur vide sanitaire : poutrelles et hourdis de ciment.  
Planchers courants : dalle pleine de B.A. 0,14.  
Ossature : poutre et poteaux B.A.  
Murs : agglomérés creux où pleins (murs mitoyens) de 0,15.  
Cloisons : sèches de type Prégypan.  
Toitures terrasses : étanchéité multicouche + gravillons...  
Revêtements de sol : carrelage céramique rouge.  
Enduits extérieurs : mortier batard peint en blanc.  
Menuiseries extérieures : bois.  
Chauffage : central individuel au gaz (+ production eau chaude) chaudière murale dans cuisine.