

À MARSEILLE, ICF HABITAT INAUGURE « LES JARDINS DE CAZAULX » ET LANCE LE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL DES 960 LOGEMENTS DE LA GRANDE BASTIDE CAZAULX

Ce mardi 30 juin 2026, ICF Habitat a inauguré la résidence « Les Jardins de Cazaulx » située dans le 12^{ème} arrondissement de Marseille en présence de Isabelle Epaillard, Préfète déléguée pour l'égalité des chances, Audrey Garino, Adjointe au Maire de Marseille et Conseillère métropolitaine, Olivier Rioult, Maire du 11^{ème} et 12^{ème} arrondissement de Marseille, André Cargnino Membre du comité régional Action Logement et Fairouz El Hayti, Directrice Territoriale ICF Habitat Provence Languedoc.

Avec cette livraison de 88 logements, ICF Habitat engage un programme de renouvellement patrimonial d'envergure : plus de 1 000 logements seront construits, reconstruits ou réhabilités d'ici 2050 dans le quartier de la Grande Bastide Cazaulx. ICF Habitat investit 131,5 millions d'euros pour ce projet qui vise à reconstruire durablement la ville sur la ville en proposant des logements plus performants et en accompagnant les parcours résidentiels de ses locataires.

Un projet de renouvellement patrimonial de 131,5 M€ pour transformer durablement la Grande Bastide



Depuis 2024, ICF Habitat mène à Marseille un projet de renouvellement patrimonial exceptionnel par son ampleur et sa durée. Dans le 12^{ème} arrondissement, le quartier de la Grande Bastide Cazaulx, ensemble résidentiel de 980 logements (379 pour la partie haute et 601 pour la partie basse) construit dans les années 1950-1960, fait l'objet d'**une métamorphose complète qui s'étendra jusqu'en 2050.**

Ce programme repose sur deux programmes de travaux complémentaires :

- **Sur la Grande Bastide haute** : un **programme de construction démolition en 7 phases permettra la construction de 450 logements neufs** répondant aux standards environnementaux les plus exigeants.
- **Sur la Grande Bastide basse** : **601 logements feront l'objet d'une réhabilitation énergétique** pour atteindre l'étiquette C, avec une attention particulière portée au confort d'été.

450 logements neufs en 7 phases pour renouveler durablement le quartier et accompagner les parcours résidentiels



ICF Habitat déploie une stratégie de renouvellement progressive fondée sur un principe simple : construire avant de démolir. Cette approche permet **d'accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel**, en leur offrant la possibilité, lorsqu'ils le souhaitent, de rester au sein de leur quartier tout au long des différentes phases du projet.

Grâce à la disponibilité foncière sur le site, la résidence Les Jardins de Cazaulx a pu être

réalisée avant les premières démolitions. Déjà, 29 ménages issus du premier bâtiment concerné par le programme ont pu intégrer ces nouveaux logements.

L'inauguration des Jardins de Cazaulx marque la première étape d'un programme qui se poursuivra par phases successives jusqu'en 2050. À chaque étape, de nouveaux logements seront construits avant les opérations de démolition. Ainsi, et d'ici la fin de l'année 2026, la phase 2 débutera avec la construction de 100 logements faisant suite à la démolition de 59 logements. La phase 3 (2030 - 2034) s'en suivra comprenant la construction de 64 logements et la démolition de 60 logements. Cette méthode sera reproduite jusqu'en 2050. (Tout le détail du projet [ici](#)).

Zoom sur Les Jardins de Cazaulx, première phase du projet : 88 logements alliant excellence architecturale et performance énergétique

Conçue par le cabinet Map Architectures et réalisée par Eiffage, la résidence Les Jardins de Cazaulx se compose de 88 logements sociaux (PLUS et PLAI) répartis dans 10 bâtiments.

Une architecture inspirée du territoire



La résidence est construite en restanque et prend la forme de petits hameaux implantés au cœur d'un parc paysager. Les **88 logements, du T2 au T5, disposent tous d'espaces extérieurs privés** (bacon, terrasse ou jardin). L'ensemble évoque l'**atmosphère d'un « petit village »**. Le projet a conservé un espace boisé classé existant et l'a enrichi d'aménagements favorables à la biodiversité, notamment des nichoirs et un hôtel à insectes. L'absence de circulation automobile au pied des bâtiments contribue également à la qualité des espaces extérieurs et au confort des résidents.

Un parking souterrain sur deux niveaux offre 127 places dont 113 garages et 8 places adaptées, complété par 24 emplacements deux-roues motorisés et 4 locaux vélos sécurisés.

Une accessibilité intégrée dès la conception

La résidence comprend 5 logements adaptés aux seniors et 3 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite travaillé en lien avec Handi Toit Provence. Trois bâtiments sont équipés

d'ascenseurs, complétés par un ascenseur extérieur facilitant les déplacements entre les différents niveaux du site.

Une résidence exemplaire sur le plan environnemental

Les Jardins de Cazaulx atteignent un **haut niveau de performance environnementale**, attesté par la certification **Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) niveau Argent**, la certification **Presta Terre BEE+** et une performance énergétique supérieure de 10 % aux exigences réglementaires de la RT 2012.

Cette performance repose sur des choix constructifs durables, avec notamment l'utilisation de **30 % de béton bas carbone** et de matériaux adaptés au contexte méditerranéen. Le confort d'été, enjeu majeur à Marseille, a fait l'objet d'une attention particulière grâce à l'installation de **brasseurs d'air réversibles, de brise-soleils orientables** et de systèmes favorisant la ventilation naturelle des logements tout en laissant entrer les rayons du soleil.

Réhabilitation énergétique de 601 logements dès juillet 2026

En parallèle de cette livraison, **ICF Habitat engage dès juillet 2026 la réhabilitation énergétique de 601 logements répartis sur 10 bâtiments de la Grande Bastide basse**. Les travaux, dont l'achèvement est prévu en 2028, permettront d'améliorer significativement la performance énergétique des bâtiments pour atteindre le niveau C.

Le programme comprend l'isolation thermique des façades, la rénovation des toitures, la modernisation des parties communes, réhabilitation des salles de bain et cuisine ainsi que la requalification des espaces extérieurs. Un dispositif d'accompagnement spécifique des locataires est également mis en place tout au long de l'opération.



Ce projet est particulier par son ampleur, mais aussi par le temps dans lequel il s'inscrit. ICF Habitat investit afin d'améliorer durablement le cadre de vie des habitants, en proposant des logements plus confortables, plus économes en énergie et mieux adaptés aux besoins d'aujourd'hui. Nous savons que de nombreux habitants vivent ici depuis longtemps et sont attachés à leur quartier. Notre enjeu est donc de faire évoluer le patrimoine sans rompre cet équilibre. Avec ce projet, nous démontrons qu'il est possible de construire de nouveaux logements, d'améliorer les bâtiments existants et d'accompagner les habitants dans la durée. C'est cette vision de long terme qui guide notre action à Marseille.



Fairouz El Hayti, Directrice
Territoriale d'ICF Habitat
Provence Languedoc



EN BREF

Les Jardins de Cazaulx :

Maitrise d'ouvrage : ICF Habitat

Architecte : MAP Architecture

Entreprise générale de travaux : Eiffage Construction Provence Résidentiel

Coût de l'opération : 17,6 M€ TTC

Financeurs : Anru, Métropole Aix Marseille, Ville de Marseille, Action logement, ICF Habitat

Réhabilitation Grande Bastide Basse :

Maitrise d'ouvrage : ICF Habitat

Architecte : Vierin Poggio Architectes

Entreprise générale de travaux : Bouygues Bâtiment Sud Est

Contact presse : Agence Hopscotch Décideurs - icf@hopscotch.fr - 06.66.80.44.37

À propos d'ICF Habitat

Avec un patrimoine de près de 105 000 logements, qui conjugue résidences sociales, logements sociaux, intermédiaires et à loyers libres, ICF Habitat répond aux besoins diversifiés des ménages en sécurisant et fluidifiant les trajectoires résidentielles. Présent à l'échelle nationale dans les grands centres urbains, ICF Habitat œuvre à la réalisation des politiques logement de l'État, des collectivités et de la SNCF, son actionnaire. Fort de ses expertises et de son appartenance au Groupe Public Ferroviaire, ICF Habitat est un acteur des mutations urbaines. Au-delà du logement social, son cœur de métier, ICF Habitat complète également son offre de services auprès des décideurs et acteurs immobiliers, à travers ses filiales SNCF Habitat (promotion immobilière et prêt pour l'accession à la propriété, notamment des cheminots) Novedis (property management) et Trans'Actif Immobilier (conseil et expertises en transactions immobilières). Pour en savoir plus : www.icfhabitat.fr