

LA TULIPE



DOSSIER DE PRESSE



LATULIPE



LA TULIPE, UN LIEU POLYMORPHE INSCRIT DANS SON QUARTIER

« Le respect, la trace et la transmission »

À **Marseille**, le quartier « **Les Crottes** » est un véritable village populaire, avec une église en son milieu et des maisons ouvrières qui ont vu grandir Yves Montand.

Aujourd'hui, **Les Crottes** s'invente un avenir en revitalisant en son cœur deux friches industrielles, la savonnerie **La Tulipe** et la **manufacture Moncada** autour d'un lieu en devenir : **LA TULIPE**.

En combinant culture hip-hop, logements et hôtellerie lifestyle au sein d'un écosystème local, **La Tulipe** ambitionne de dynamiser le « village » sans le brusquer, sans occulter son histoire ni araser son présent.

Autour de la **place Moncada**, à terme, la rotule du quartier, on trouvera **la Savonnerie**, un centre national du graffiti et des disciplines hip-hop, huit **Sohos** ou ateliers de créateurs, un dispositif d'hébergement, entre l'hôtel et l'auberge de jeunesse. Et pour finir **La Manufacture** et sa quarantaine de logements.

« Le respect, la trace et la transmission », c'est autour de ces valeurs que **La Tulipe** jouera son rôle de cœur battant et s'inscrira dans ce quartier des Crottes.



© L'Aerosol, Paris



© Itinéraires photo



© Lili in wonderland

LE TULIPE DANS UN QUARTIER HISTORIQUE : LES CROTTES

Positionné entre le port et la voie ferrée, entre le marché aux puces et les passerelles autoroutières, « **Les Crottes** », est un village dont la spécificité réclame une attention particulière au centre d'un quartier principalement dévolu aux affaires.

Alors que la **skyline** est dominée par les tours CMA-CGM (dessinée par l'architecte **Zaha Hadid**) et La Marseillaise (par **Jean Nouvel**), il s'agit ici de préserver une placette, une église et des maisons typiques, tout en incorporant au projet les habitants – de nombreuses consultations ont été organisées – sans qui ces rues perdraient leur âme. C'est fragile, une âme.

Pour ne pas qu'elle se brise au contact des tours de bureaux et de logements qui poussent alentours, les aménagements – dont certains sont transitoires, à titre expérimental – se couturent en **prenant soin de considérer les problématiques urbanistiques, architecturales et humaines.**

D'autant plus délicat que le quartier n'est pas sans problèmes – paupérisation, délabrement, incivilités – malgré des atouts indéniables, dont ses multiples connexions routières ou ferrées (métro et futur tramway dans la rue de Lyon) à la ville toute entière. Une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) facilitera, à partir de 2023, la réhabilitation des logements existants. Une démarche volontariste à laquelle contribue **La Tulipe** : métamorphose d'une friche industrielle en un pôle culturel attractif, doublé d'hébergements et de logements, le projet veut créer un effet levier pour le quartier qui gagnera en qualité de vie.

LATULIPE

& SON ECO-SYSTEME





LA SAVONNERIE : CULTURE HIP-HOP

Marseille étant la deuxième capitale de la culture hip-hop, dont le graffiti est un pilier au même titre que le rap et le breakdance, l'idée d'y transposer **L'Aérosol** a fait son chemin. **Maquis-art** s'empare donc de la savonnerie **La Tulipe**, bâtiment construit au dernier quart du XIXe siècle, témoin d'une industrie florissante : en 1900, 30 % de la population marseillaise était employée à la fabrication des savons. **L'ancienne fabrique de 5 500m²** est découpée en trois nef. L'une abritera un musée du street art, augmenté d'expositions temporaires ; l'autre un espace pour les spectacles, conférences ou ateliers ; enfin, la nef centrale sera découverte pour créer une rue piétonne intérieure, au centre de laquelle un patio sera le théâtre de concerts, créations chorégraphique et défilés de mode, compétitions de sports de combat ou de e-sport, marchés solidaires, etc. Le tout sur une surface importante, plantée de containers modulables et sertie de murs propices à la pratique du graffiti. Soit un outil polyvalent, avec bar et food trucks, connecté au quartier alentours et au milieu hip-hop marseillais... tout en rayonnant partout ailleurs.



© Guillaume Servos



© L'Aérosol, Paris

Derrière La Savonnerie, L'AÉROSOL (haut lieu du street art à Paris pendant 2 ans, MAQUIS-ART et son fondateur David Benhamou.

David Benhamou a fondé en 1997 **Maquis-art**, webzine destiné à archiver la trace photographique des graffiti – éphémères par nature – à travers le monde. Ayant totalisé jusqu'à 50 000 visiteurs par jour, distributeur de bombes de peinture, connecté au marché de l'art, **Maquis-art** s'est structuré en une société dont le principal fait d'armes est la création de **L'Aérosol**, grâce à un partenariat avec la **SNCF**, dans le 18e arrondissement parisien, en 2017. Pendant dix-huit mois, le tiers-lieu est devenu un haut-lieu du graffiti, non seulement parce qu'il mettait des murs extérieurs à la disposition des artistes, mais aussi parce qu'il intégrait un musée de 300 œuvres de street art dont des pièces de **Banksy, Obey, Invader, Futura 2000, Mode 2 et Jonone.**

LATULIPE : LES **ACTIVITÉS** ARTISTIQUES ET CULTURELLES

UNE PROGRAMMATION PUBLIQUE AU RAYONNEMENT NATIONAL

Expositions · Street art · Expression libre · Festivals · Life style · Bar ·
Street food · Shop · Graffiti high tech · Enseignement · Concerts · Soirées

UNE PROGRAMMATION DE VIE LOCALE AVEC UNE INTÉGRATION DANS LE QUARTIER DES CROTTES

Les écoles · Associations locales · Marchés solidaires · Evenements populaires

UNE PROGRAMMATION SPORTIVE

E-sport · Roller disco et sportif · Sport hip-hop · Tournoi de foot · Street art · Skate
· Bmx · Street golf

UNE PROGRAMMATION PRIVÉE, POUR ATTIRER LES MARQUES ET LES SOCIÉTÉS DE LA MÉTROPOLE

Séminaires · Plénières d'entreprises · Team building · Plateau tv, série, film · Défilé de
mode · Lancement de produits · Lancements d'événements · Pop up store · Clips





© Ronen Bekerman



LES SOHOS : LES ATELIERS

Au sein de **La Savonnerie, les Sohos** se présentent sous la forme de six cellules de 100m² chacune, avec des mezzanines pouvant servir de bureau ou de logement d'appoint.

Attribués à la suite d'un appel d'offres, ces ateliers seront particulièrement destinés aux créateurs reliés à la culture hip-hop par l'entremise de la musique, des arts plastiques, du stylisme, des bijoux... qui trouveront dans cet environnement des sources d'inspiration et un réseau propice au développement de leur activité.



© Louis Vuitton



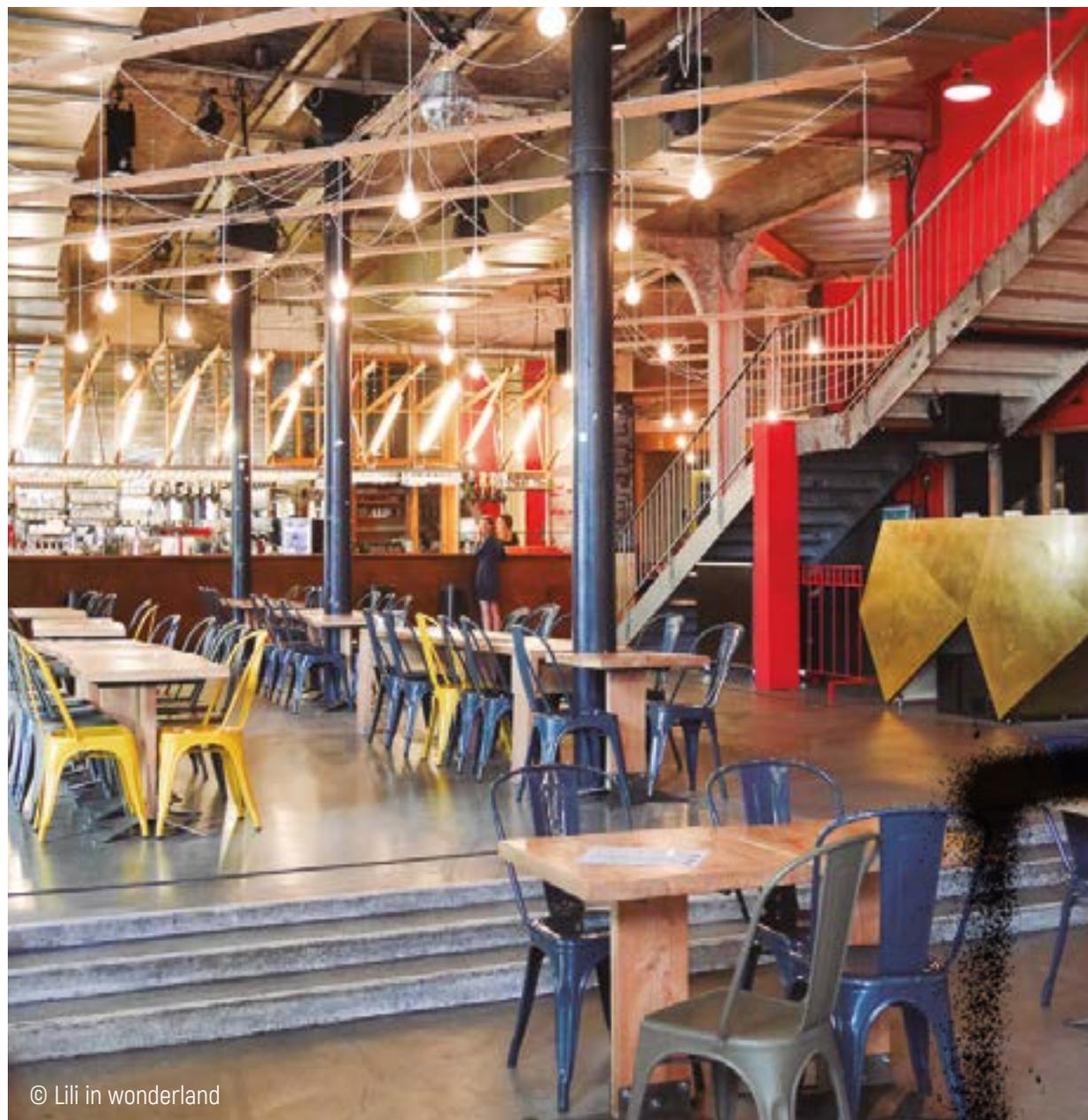
HÔTELLERIE : TENDANCE LIFESTYLE

La Tulipe, au sein du quartier **Les Crottes**, se démarque nettement des axes touristiques marseillais que sont le Vieux-Port et la façade littorale. C'est donc un public bien différent que vise son projet lifestyle, à mi-chemin de l'auberge de jeunesse et de l'hôtellerie sociale et solidaire, accessible au plus grand nombre, compatible avec le quartier. C'est **Captown** qui portera la promotion de l'hôtel en collaboration avec le futur exploitant.

Le bâtiment de trois étages proposera plus de soixante-dix chambres décorées avec du mobilier chiné, articulées autour d'un patio méditerranéen végétalisé, comme un jardin suspendu ouvert sur la **place Moncada**.

Bar, restaurant et boutiques y trouveront leur place, toujours dans l'intention de recevoir une clientèle la plus large possible, en lien avec les activités de **la Savonnerie**, alors que deux rooftops domineront l'ensemble en offrant la possibilité d'organiser des événements.

Un hôtel pas comme les autres, qui n'aura rien du bunker enfermant ses résidents, mais tout du poumon pour le quartier qui y gagnera un nouvel espace de convivialité.



© Lili in wonderland



LA MANUFACTURE : SE LOGER

Histoire & Patrimoine, une marque du groupe Altarea, est un opérateur spécialisé dans la rénovation et réhabilitation de l'immobilier ancien. Son action, qui place l'intérêt privé de ses clients au service de l'intérêt général, en insérant la sauvegarde du Patrimoine dans la politique du logement, se prête idéalement à la reconversion de l'ancienne **manufacture Moncada** (2 257m²), laquelle a déjà connu plusieurs vies puisqu'elle fut aussi une salle d'événements et de mariages.

Le projet, qui se veut ambitieux par sa modestie, préconise une transition douce pour s'insérer dans le fragile quartier **Les Crottes**. Le bâtiment lui-même sera respecté, qu'il s'agisse de ses façades où de rares balcons seront apposés, ou de la plus plupart des planchers conservés et son caractère guidera l'organisation des logements atypiques et généreux.

Derrière les spectaculaires façades de l'ancien bâtiment industriel, une quarantaine de logements seront aménagés, du T1 au T4, dont une majorité de grands volumes et des plus petites surfaces augmentées de mezzanine sous de hauts plafonds, tandis que des jardinets agrémenteront les rez-de-chaussée. Le tout en respectant les exigences du développement durable et la démarche Happen qui fixe une amélioration des consommations énergiques d'au moins 60%, grâce à la mise en œuvre de solutions de rénovation innovantes qui s'appuient sur les spécificités du climat méditerranéen (ensoleillement, exposition...), et renforcent le confort de vie des futurs résidents

Ainsi **La Manufacture**, majoritairement habitée par des familles et ouverte sur la **place Moncada** (porosité visuelle et accès piéton), respectera le passé industriel du site et la personnalité de son quartier dans lequel elle viendra s'inscrire, en douceur.





ARCHITECTURE : LA PATTE **MONCHECOURT**

L'**Atelier Monchecourt**, de Bertrand Monchecourt, est un cabinet d'architecture spécialiste de la réhabilitation du patrimoine dont il s'attache à respecter les structures et les matériaux.

Dans un quartier ouvrier qui relève presque de l'auto-construction, la savonnerie **La Tulipe** et la manufacture Moncada sont des bâtiments remarquables où interviennent des briques et pierres du pays, extraites notamment des carrières de Cassis, de lourds planchers destinés à supporter les machines-outils, ainsi que des charpentes de bois et de métal qui supportent les typiques tuiles de Marseille.

Devant cette architecture fonctionnelle, l'**Atelier Monchecourt** a retenu une approche structurelle consistant à conserver un maximum le bâti existant pour l'adapter aux nouvelles affectations des lieux.

Une réhabilitation sur-mesure, à la fois respectueuse du passé et connectée aux enjeux contemporains, symbolisée par la conservation sur la façade de la grande céramique en émail bleu qui, depuis le XIXe siècle, accueille le visiteur en lui indiquant qu'il est bien arrivé à **La Tulipe**.





DERRIERE LA TULIPE

Dans le périmètre de la gigantesque opération de rénovation urbaine (480 hectares), l'établissement public d'aménagement **Euroméditerranée** (EPAEM) a confié la nouvelle affectation au groupement formé par **Captown**.

Mandataire principal du projet, la société de conseil en stratégie immobilière **Captown** est coutumière des opérations innovantes singulières, notamment dans les lieux à forte identité patrimoniale. Ses cofondateurs, Frank Gauthier et Michel Cohen, sont des intuitifs qui s'engagent où leurs émotions les guident. Or, ils ont vibré en arpentant le secteur dont la décrépitude ne rompt pas le charme, dont les difficultés n'obèrent pas le potentiel.

Ils se sont entourés de partenaires ciblés : l'agence d'architecture **Monhecourt & Co**, les sociétés **Histoire & Patrimoine** (pour les logements) et **Maquis-art** (pour les actions culturelles et artistiques).

Leurs savoir-faire cumulés promettent une transition douce mais une réinvention profonde à ce territoire hors du commun.

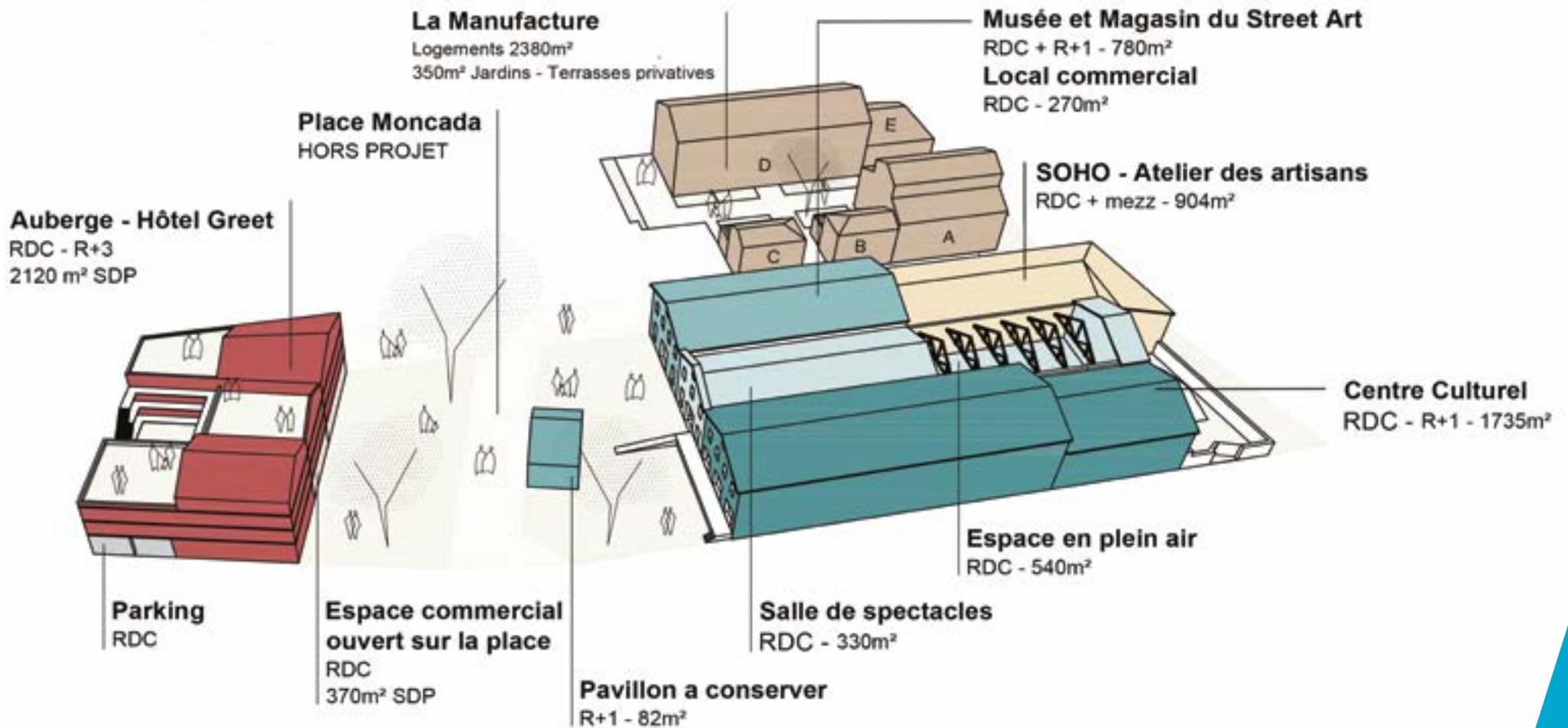
Alors que le groupement lauréat a été désigné en février 2021, les trois lots seront progressivement livrés, dans cet ordre, en 2024-2025.

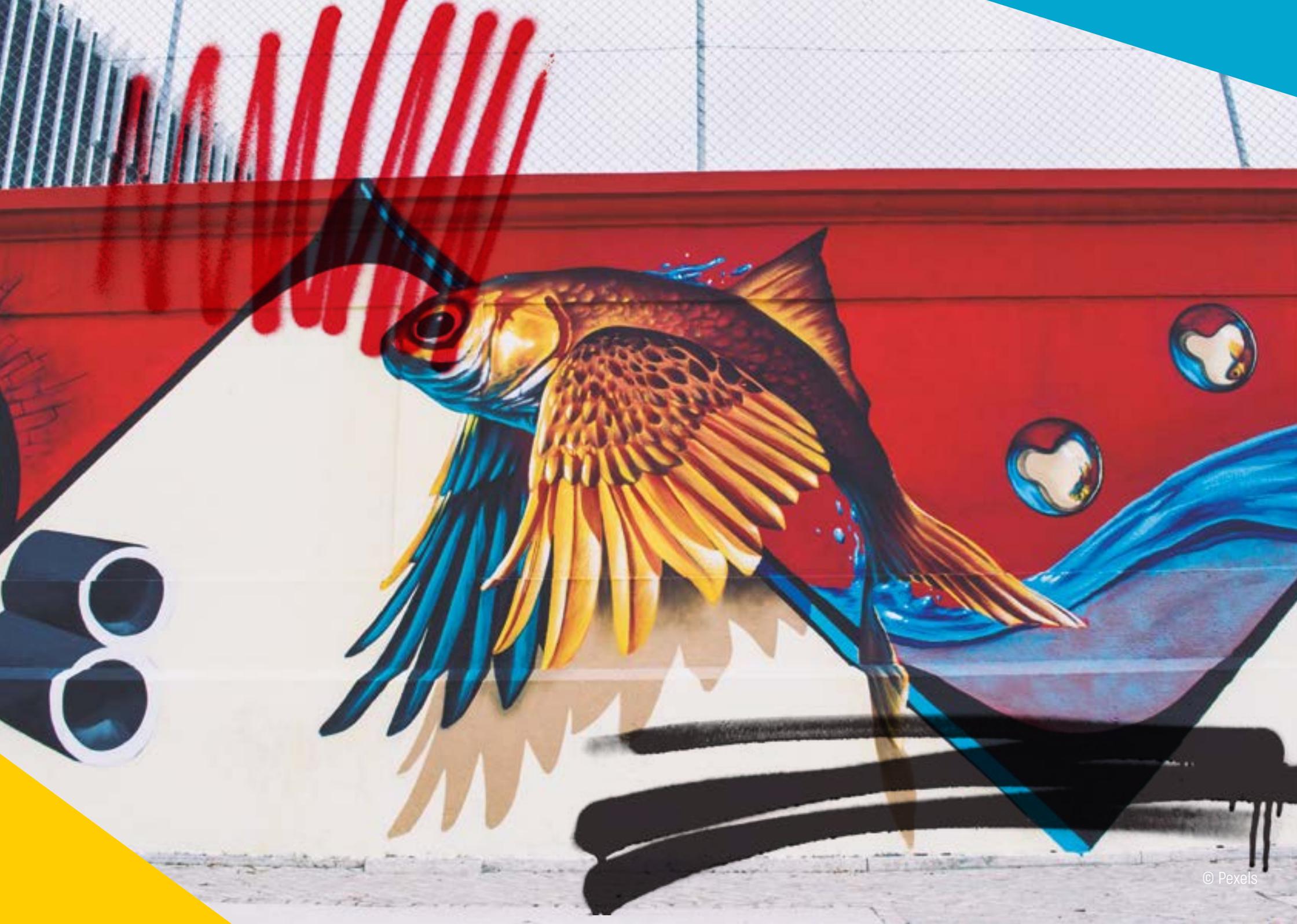


Atelier Monhecourt & Co
Architectes du Patrimoine



LA TULIPE







© Deborah Rushton



CONTACTS

lollypop+

Vero Broyer

verob@lollypopcommunication.com

CAPTOWN
Repos Food Estate

Jon Larregaray

communication@captown.fr



Léa Brieu

lbrieu@hpre.fr

