



Nos logements ont de l'impact



TERRITOIRE
MARSEILLE
PROVENCE



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT ENGAGÉ POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN

Février 2022

L'art d'habiter le site de la Pelouque





L'Art d'habiter la Pelouque
Février 2022

Notre projet en 5 idées clefs :

L'art d'habiter la Pelouque, c'est la capacité à articuler le besoin d'intimité, la sécurité apportée par le logement, au besoin d'interactions sociales, de collectif, de communs. L'ambition est d'analyser ce rapport intime/communs aux différentes échelles, de la « pièce » à la ville, en passant par le logement et le quartier

1

2

La qualité d'usage repose autant sur l'expertise sociologique que sur la conception architecturale : mobiliser la recherche en sciences sociale et en architecture de manière séquencée, et le traduire de manière opérationnelle et fonctionnelle dans le projet

La qualité du processus comme celle de l'opération reposent largement sur l'implication de l'ensemble des parties-prenantes dans une démarche collaborative à toutes les échelles, associant maître d'ouvrage, collectivité, habitants, acteurs des quartiers, chercheurs, experts, AMO.

3

L'enjeu est de sortir des « produits logements » formatés. Ceci se traduit dans notre projet par deux idées :

4

Celle d'articuler dans le processus de production différentes modalités (BRS, SCI-APP, logement social) assemblées au sein d'une démarche d'habitat participatif

Celle d'initier une démarche de design-thinking impliquant les futurs occupants, qu'ils soient accédants ou locataires du parc social, avec une logique de conception « par le dedans », c'est-à-dire par le logement, pour imaginer une architecture qui « permet » ces logements.

5



« *l'art
d'habiter la
Pelouque* »

Sommaire

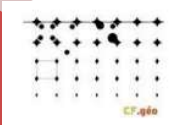
L'écosystème : une équipe multipartenariale et pluridisciplinaire	7
Erilia , bailleur engagé, chef de file de l'équipe.....	7
L'art d'habiter à La Pelouque : de l'habitant à l'habiter.....	8
Une opération exemplaire et expérimentale inscrite dans le nouveau programme de renouvellement urbain Castellane- Bricarde.....	10
Le pari de faire levier au cœur des quartiers nord marseillais pour offrir des opportunités nouvelles aux habitants.....	13
L'expérimentation : inventer le logement de demain , dans son processus, dans son montage comme dans ses usages.....	14
Comment nous allons mener l'expérimentation ?.....	16
Réinventer le processus de projet : expérimenter de nouvelles relations entre les différents acteurs de la production du logement, de nouvelles modalités de conception.....	18
Une mobilisation de la recherche dans l'opérationnalité, croisant sciences sociales et architecture	18



AMO
Habitat
Participatif :
Regain



Équipe d'AMO NPNRU :
Agence DMP
+ La Condition Urbaine
+ CF Géo



Architecte
du Patrimoine
Stéphane
BAUMEIGE

Autre bailleurs
du territoire



Équipe d'AMO NPNRU :
Jornet-Llop-Pastor
+ l'Adéus
+ Setec

Démarche
de ré-emploi :
Raedificare

Acteurs
associatifs

Démarche « Urbanisme
Et Réussite Educative » :
l'Adéus



Chargée de recherche au sein de l'Adéus :
Marie Filippi ; docteur en sociologie
Assure le lien avec le laboratoire
Mesopolhis (CNRS, Aix Marseille)



Concours de
Maîtrise d'Oeuvre

Sélection d'une
équipe associant :
Architectes
Paysagistes
BET
Équipe de recherche

Projet
**L'art d'habiter
le site de la
Pelouque**



L'écosystème : une équipe multipartenariale et pluridisciplinaire

Cette candidature s'appuie sur une ambition collective, portée par les acteurs publics de la Ville de Marseille et de la Métropole AMP.

L'équipe (schéma ci-contre) est composée des partenaires du projet urbain (bailleurs sociaux, Métropole, Ville) et des structures (assistance à maîtrise d'ouvrage de la métropole, des bailleurs) qui les accompagnent, ainsi que d'expertises spécifiques en regard du contexte de l'opération (architecte du patrimoine notamment) et des ambitions d'innovation et d'expérimentation (équipe de recherche) : Puissante et agile, expérimentée et novatrice, connaissant bien le terrain et les publics, au service des Habitants.

La richesse et la pertinence des projets naissent de la complémentarité et des différences des équipes qui les conduisent. Cet écosystème de partenaires s'agrège aux partenariats existants : centre social de la Castellane, crèche, groupes scolaires, association " les rudologistes associés", association 3.2.1

Erilia, bailleur engagé, chef de file de l'équipe

Erilia est une Société anonyme HLM présente sur tout le territoire métropolitain. Consciente que le logement est structurant parce qu'il apporte stabilité et épanouissement à celui qui y accède, et parce qu'il participe à la vie locale, Erilia entend rendre le logement accessible à tous pour changer la vie et contribuer à l'attractivité des territoires. Entreprise Sociale pour l'Habitat à compétence nationale et Société à mission, Erilia conçoit, construit et gère sur la durée des lieux de vie à fort impact social, te

rritorial et environnemental. Avec 61 946 logements et un réseau de 18 agences et la création récente de 5 Directions régionales en France, Erilia se positionne comme acteur majeur du pôle immobilier social des Caisses d'Épargne – Groupe Habitat en Région.



**Nos logements
ont de l'impact**

L'art d'habiter à La Pelouque : de l'habitant à l'habiter

Erilia est présente sur le grand territoire des quartiers Nord Marseillais et inscrit son action dans le cadre de grands projets de rénovation urbaine engagés depuis plusieurs décennies. Erilia impulse des projets de diversifications à forte valeur ajoutée sur ces territoires en besoin de mixité et fait la démonstration de la diversification sur deux projets du Plan d'Aou à proximité : le Monticole et le Carré Sud pour lesquels deux candidatures vous sont également proposées. Erilia engage la

Le projet présenté ici illustre comment nous allons co-concevoir sur cette parcelle exceptionnelle mais contraignante, des logements mixtes et typologiquement variés, entre dedans et dehors, entre intimité et ouverture sur un quartier en pleine mutation urbaine, une vue sur la ville, et un prolongement vers la mer, pour offrir une nouvelle forme d'habitat qui répond aux besoins de vivre une certaine présence au monde.

reproductibilité de la démarche sur le secteur de la Castellane - inscrit au NPNRU - avec ce projet "**L' Art d'Habiter le site de la Pelouque**". Un projet qui repense la dimension sensible de l'habiter et qui favorise les parcours résidentiels ascendants des habitants - en particulier ceux concernés par un relogement - en proposant des logements locatifs sociaux implantés dans une Bastide emblématique des quartiers nord de Marseille et des modèles innovants de l'accession sociale dès le démarrage du PRU.

Ce projet offre une approche sensible du territoire qui répond à des besoins de diversification du logement et fait naître différents modes d'habiter. L'Art d'habiter la Pelouque impulse la dynamique de renouvellement urbain de la Castellane en travaillant la petite échelle pour fabriquer la grande échelle. Le logement est alors vu comme matière de la ville, au service du projet urbain et la diversification comme outil de ce projet, ne venant pas en bout de chaîne après 30 ans de renouvellement urbain, mais étant proposée dès le démarrage.

C'est une expérimentation nouvelle de la manière dont est vécu l'espace à travers

divers types d'habitations. **Tout d'abord la Bastide datant de la seconde moitié du XXème siècle accueillant du logement collectif social protégé par les Architectes bâtiment de France.** La Bastide est de petite taille et ne permet pas de concevoir des logements de grandes surfaces. Les logements seront proposés à un public jeune dans un collectif où les normes PMR seront compliquées à adapter. Nous favoriserons les parcours de décohabitation de personnes issues de la Castellane et proposerons une conception de logement adaptée à cette jeunesse qui a souvent du mal à équiper un nouveau logement.

L'enjeu réside donc dans la manière de concevoir les logements depuis l'intérieur avec une dimension esthétique et fonctionnelle des logements, afin de faire évoluer l'usage du logement par une offre nouvelle d'équipement d'intérieur. Le design d'intérieur sera donc au service du social afin d'améliorer les conditions d'habiter et le confort à l'intérieur du logement. Il nous faudra également optimiser les mètres carrés habitables tout en préservant la conservation du patrimoine et en favorisant le confort pour nos locataires. L'objectif pour ERILIA est de favoriser l'expression d'un lieu où l'on se sent bien. Le logement n'est alors plus le lieu du repli, mais constitue une expérience d'habiter.

Concernant les projets de maisons individuelles en acquisition, celles-ci répondront aux forts enjeux de parcours résidentiels ascendants des habitants vivant déjà sur ce territoire révélés par les études de peuplement menées par Christophe Noyer sur le programme NPNRU de la Castellane. Les nombreux ménages concernés par les projets de démolition du projet urbain de la Castellane à proximité demandent à être relogés sur le quartier. Le projet permettra un accompagnement vers la notion de propriété à travers un suivi engagé de ce public fragile qui se situe loin des dispositifs d'accession.

Pour ce faire, il sera question de concevoir un projet participatif en **SCI-APP ou en bail réel solidaire**, un modèle qui permettra de sécuriser les futurs accédants grâce à la présence de l'OFS ERILIA qui pourra selon certaines conditions racheter le bien. Ce qui permet de sécuriser le parcours du ménage et d'éviter une évolution vers de la copropriété dégradée.

Le modèle économique sera également optimisé afin de promouvoir au maximum l'accès à la propriété pour les ménages les plus modestes ayant peu accès aux crédits bancaires (exemple : personnes handicapées ou ayant peu de ressources). 5 maisons seront proposées en locatif social afin de répondre également à des besoins de relogement.

Les maisons en accession et en locatif social proposeront une **excellence conceptuelle prenant le prisme de la santé, du bien-être et du confort comme levier de conception**. Une qualité architecturale avec le moindre impact sur le paysage et une intervention réduite sur son environnement immédiat. **En ce sens, le concours de maîtrise d'œuvre associera une équipe de conception et une équipe de recherche, dans l'objectif d'une transposition concrète des avancées de la recherche architecturale dans l'opération.**

Les constructions privilégieront une conception en filière sèche, biosourcée, BBC, de qualité supérieure. Nous proposerons une façon d'habiter le paysage, des maisons avec vue sur mer, des maisons qui tissent le lien entre l'intérieur et l'extérieur, des maisons en résonance avec la Bastide comme identité et lieu d'appartenance.

Le dernier enjeu de ce projet réside dans sa faculté à garantir le bon vivre ensemble des locataires et des copropriétaires. Il sera question de favoriser toutes les démarches collaboratives et de co-production des habitants (reproduction de la méthode Design Thinking employée par ERILIA pour concevoir les espaces extérieurs – et jardins partagés). Il sera également question de favoriser la création d'un

conseil syndical social ou les locataires pourraient siéger au même titre que les propriétaires, afin de garantir le bien vivre ensemble et la cohabitation ainsi que le dialogue entre propriétaire et locataire.

La maîtrise du foncier par Erilia de ce terrain confère au projet proposé un niveau de maturité permettant de passer rapidement aux phases d'étude de conception et de réalisation.

Une opération exemplaire et expérimentale inscrite dans le nouveau programme de renouvellement urbain Castellane-Bricarde

À cheval entre le 15ème et 16ème arrondissement de Marseille, ouvert au grand paysage et sur les collines du Verduron, ce projet se situe à proximité immédiate de la cité Castellane. Le terrain est desservi par le chemin de Bernex.

Le terrain qui accueillera ce projet est bordé de zones pavillonnaires à l'est et à l'Ouest ; au Nord, se situe la colline du Verduron avec un espace naturel protégé; au Sud, directement en limite, deux parcelles avec des maisons individuelles qui séparent le terrain du chemin de Bernex ; de l'autre côté de ce chemin, mais plutôt éloigné et en contrebas se situe l'ensemble résidentiel «La Castellane».

Ainsi délimité, ce terrain sis 81 Chemin de Bernex, dans le 16ème arrondissement de Marseille, est constitué de deux propriétés réparties en quatre parcelles, le tout pour une surface cadastrale de 13 483,56 m².

Ce site s'intègre dans le territoire plus vaste de Saint-Antoine à l'Estaque, situé à l'extrémité Nord de la commune (environ 10 km du Vieux-Port), il est caractérisé par une topographie très chahutée, un positionnement géographique central à l'échelle métropolitaine, une bonne accessibilité routière et une dynamique économique (GPMM, Hôpital Nord, Zone Franche). L'élément marquant de ce territoire est son tissu urbain fortement hétéroclite et extrêmement disjoint, composé alternativement de noyaux villageois, de zones pavillonnaires, des cités HLM, d'équipements de rayonnement (Grand Littoral), et traversé par une structure viaire configurée principalement pour une fonction de transit. L'organisation du territoire par grandes plaques typologiques, articulées immédiatement au réseau primaire, confère une importance fonctionnelle et formelle à ce réseau de grande voirie.

Au centre du territoire, entre 3 noyaux villageois, se trouvent les grands ensembles de La Castellane, la Bricarde et Plan d'Aou qui ont été réalisés au début des années 1970, longtemps après un concours dit « 4 000 logements » lancé en 1958. Le Plan d'Aou a bénéficié du premier programme de rénovation urbaine, tandis que Castellane & Bricarde sont inscrit au NPNRU.

La population de ce secteur se caractérise par sa grande jeunesse (la moitié de la population a moins de 25 ans à la Bricarde et La Castellane), sa proportion élevée de familles nombreuses et de grands logements (74% de T4 et plus), la faiblesse de la qualification de ses habitants (51% de la population est sans diplôme) et du taux d'emploi en particulier chez les jeunes et les femmes (TE des femmes : 21%), et sa dépendance aux transports en commun (un ménage sur deux seulement est motorisé).

La prégnance des réseaux de trafic de stupéfiants asphyxient la vie locale. Cette situation crée une forte souffrance psychique chez les habitants, nuit au travail des professionnels intervenant sur site (retrait des services publics) et pose avec acuité la question de l'accès aux droits des familles. La mise en place de moyens policiers renforcés dans le cadre de la ZSP a permis d'améliorer la situation ; toutefois elle a eu également pour conséquence la reconfiguration des réseaux sur ce secteur.

Le secteur est également caractérisé par des dysfonctionnements urbains majeurs : Une mobilité difficile pour les personnes dépendantes des transports en commun, malgré la mise en service d'une halte ferroviaire à Saint Antoine et de la nouvelle ligne du BHNS. Les déplacements internes à l'arrondissement (Grand Littoral- centre commercial, Lycée, etc.) comme les échanges inter quartier (temps de parcours vers le centre-ville = 1h00 environ) sont contraignants

L'offre d'équipements publics est obsolète ou vieillissante, parfois inadaptée aux besoins (groupes scolaires, accueil petite enfance par exemple).

Face à ces constats, le projet de renouvellement urbain fait le pari d'une ambition extrêmement forte, articulant comme enjeux centraux réussite éducative, mobilités (arrivée du tramway prévue pour 2028), développement durable et diversification de l'habitat.

**Site de l'opération
La Pelouque**

*Plan-guide du projet de renouvellement urbain (NPNRU) Castellane-Bricarde
(Jornet-Llop-Pastor + l'Adéus)*

Le pari de faire levier au cœur des quartiers nord marseillais pour offrir des opportunités nouvelles aux habitants

Ce quartier, autrefois à la marge de la ville, se trouve aujourd'hui **au cœur d'un secteur en plein développement urbain et économique**, à l'intersection avec le nord-ouest de la métropole. Fort des acquis du PRU de Plan d'Aou, qui ont permis de métamorphoser durablement le site et sa vie sociale, il s'agit de poursuivre cette transformation à plus large échelle à Castellane Bricarde.

Dans son ensemble, c'est un territoire dynamique en termes démographique, de construction et de développement économique. Il bénéficie d'un environnement paysager singulier et valorisant, mais est marqué par de nombreuses coupures urbaines (infrastructures, topographie) qui participent à sa fragmentation et font que les quartiers prioritaires profitent mal de ce potentiel.

La proximité aux infrastructures autoroutières, routières, ferroviaires et portuaires génère de nombreuses nuisances (pollution de l'air, sonore, visuelle ...) et des risques sanitaires pour les futures populations. Les enjeux et

contraintes qui reposent sur ce site sont importants. Par ailleurs, le réchauffement climatique couplé au phénomène d'îlot de chaleur font peser un risque fort sur le confort d'été et les consommations d'énergie, au risque de renforcer la précarité énergétique. Ce sont autant de contraintes et d'enjeux qui nous poussent à faire de ce projet une exemplarité en termes environnementale et patrimoniale.

Cette offre innovante en diversification que nous proposons vient renforcer l'affirmation de la volonté de rattrapage de ces quartiers, donnant à ce projet une véritable dimension territoriale qui participe de la rénovation urbaine du grand secteur.

Nous avons cet objectif de dynamiser ce site, de valoriser tout son potentiel, ce qui a été amorcé par le NPNRU de la Castellane et doit être conforté par la vocation résidentielle afin d'apporter une réponse globale aux défis de transformation de ce secteur qui catalyse des enjeux socioéconomiques et environnementaux très importants.

L'expérimentation : inventer le logement de demain, dans son processus, dans son montage comme dans ses usages

*L'idée directrice de base, la problématique que nous souhaitons expérimenter est celle de **l'articulation de l'intime et du commun**, à tous les niveaux : pièce, logement, résidence, quartier, territoire, processus, gestion. Cet axe nous semble être un levier essentiel si l'on considère l'adaptation de « l'habiter » aux enjeux sociétaux : l'analyse des besoins en interactions sociales montre une oscillation entre recherche de protection, cocooning, voie individualisme et à l'inverse aspiration à plus de collectif, de partage, de mutualisation, de communs.*

Expérimenter pour promouvoir la qualité d'usage

L'expérimentation de la qualité d'usage sera explorée sous différents angles :

- **la qualité d'usage par l'implication des futurs occupants à la conception** des logements, avec l'idée d'un « processus inversé », c'est à dire partant de l'intérieur des logements et non de la conception architecturale d'une « enveloppe »
- **la qualité d'usage par la mixité sociale**, avec une inscription du projet dans la stratégie de diversification, de peuplement et de mobilité résidentielle. Le projet mixe des types de produits différents (logement social, accession, petits et grands logements, collectif et semi-individuel.
- **La qualité d'usage par l'accompagnement et la sécurisation des parcours.** Tout ce qu'il y a « autour » du logement est majeur dans la perception de l'habitat : dispositifs de gestion urbaine, accompagnement

social, sécurisation des parcours des accédants, etc.

- **la qualité d'usage par l'innovation architecturale, avec un projet de concours associant équipe de maîtrise d'œuvre et laboratoire de recherche en architecture**, autour des 4 axes suivants :
 - Se ressourcer par l'intimité, se socialiser par les communs
 - Vivre avec le paysage, avec le dehors, vivre dedans-dehors
 - Habiter et travailler, le logement comme nouvel espace de travail, le logement comme déterminant de réussite scolaire
 - Évoluer avec son logement, faire évoluer le logement avec sa situation.

Ces 4 axes de recherche devront guider le travail de l'équipe, qui les réinterprétera et proposera des dispositifs constructifs, techniques, de gestion, d'animation pour se saisir de ces enjeux.

Expérimenter pour adapter l'habitat aux enjeux sociétaux et de la transformation des modes de vie

L'adaptation aux enjeux sociétaux et aux transformations des modes de vie sera largement abordée par les 4 axes proposés pour le concours mixte maîtrise d'œuvre – recherche. In fine, l'enjeu est de **proposer une « adaptabilité » du logement à la situation et aux besoins des ménages, lesquels évoluent.**

Un deuxième axe est celui de promouvoir, sur le secteur de la Bastide, de **petits logements singuliers, co-conçus avec des jeunes en situation de décohabitation issus des ménages à reloger** suite aux

démolitions du NPNRU. L'objectif est donc d'expérimenter pour proposer un logement adapté à ces jeunes en tout début de parcours résidentiel.

Un troisième axe est constitué par la **dimension environnementale.**

Constructions exemplaires, faible empreinte environnementale, très haute performance énergétique, matériaux biosourcés, réemploi, conservation du patrimoine de la Bastide, intégration paysagère.

Expérimenter pour interroger la chaîne de production

Le troisième registre d'expérimentation est fondamental dans notre proposition. Il s'agit de permettre la diversité citée précédemment par de nouvelles modalités de production.

L'objectif est de développer **un programme mixte par les produits** (cf. collectif / individuel), **les statuts** (cf. accession / locatif), **le mode partagé de co-conception** (cf. habitat participatif, design social) **et la gestion** (cf. concept de syndicat ouvert - implication locataires/bailleur). Prenant appui notamment sur l'Office Foncier Solidaire d'Erilia, nous souhaitons en particulier **expérimenter sur des modes d'accession sociale pérenne,**

sécurisée et inclusive. Notre idée : rechercher au sein d'une même opération tous les leviers pour des parcours d'accession innovant, permettant de prendre en compte les situations de ménages susceptibles de s'inscrire dans un parcours d'accession sociale à la propriété mais pouvant en être exclu en raison de situations spécifiques (cf. critères bancaires...). Au-delà du **BRS**, le modèle de **SCI-APP** sera étudié et expérimenté le cas échéant. Notre AMO spécialisé sur l'habitat participatif sera chargée de l'animation du processus, avec l'ambition de conseiller et intégrer des ménages issus du relogement des quartiers Castellane Bricarde".

Comment nous allons mener l'expérimentation ?

Expérimenter pour promouvoir la qualité d'usage

Le croisement des expertises et des processus, de la recherche à la mise en œuvre.

- Une dimension « recherche en sciences sociales », avec l'implication du laboratoire Mesopolhis. Nous avons fait le choix de ne pas axer notre approche uniquement sur la recherche architecturale, mais de mobiliser des chercheurs spécialisés en sciences sociales, dans l'objectif d'inscrire cette question des usages dans les transformations des modes de vie.
- Une dimension « action » avec un AMO dédié à l'habitat participatif et la mobilisation d'opérateurs sur l'accompagnement en économie sociale et familiale pour les accédants. Le principe est d'être dans la recherche et dans l'action, donc dans le « faire » propre à l'expérimentation. Nous mobiliserons ainsi deux dispositifs d'accompagnement. Sur la co-

conception et le design-thinking, avec un projet s'inscrivant dans les modalités de l'habitat participatif, aussi bien avec les accédants qu'avec les futurs locataires du parc social, un dispositif d'ateliers collaboratifs sera mis en place. Egalement un dispositif d'accompagnement en économie familiale, pour sécuriser les parcours des accédants.

- Une dimension qui se décline dans la conception avec un concours de maîtrise d'œuvre qui associera des équipes de recherches en architecture autour de nos 4 axes. C'est à notre sens une expérimentation très intéressante et innovante que celle d'associer une équipe de recherche directement dans la conception. Le règlement du concours fixera les modalités de partenariat entre groupement de maîtrise d'œuvre et laboratoire ou équipe de recherche.

Expérimenter pour adapter l'habitat aux enjeux sociétaux et de la transformation des modes de vie

Le programme **de maîtrise d'œuvre, avec ses 4 axes de recherche**, viendra questionner et proposer des solutions innovantes pour adapter le logement aux nouveaux modes de vie et à la dimension

cruciale de l'évolution des besoins et des situations. Deux des axes seront particulièrement explorés sur ce registre : celui de l'articulation entre travail / éducation et habitat ; et celui de

l'évolutivité, de l'adaptabilité des logements, et des enjeux de mutualisation. Encore une fois, le programme devra explorer le rapport de l'intime au commun.

Pour notre deuxième axe d'expérimentation, nous initierons un processus avec des jeunes potentiellement intéressés par un petit logement dans la Bastide suite à décohabitation. Nous mobiliserons ici l'équipe de Maîtrise d'Oeuvre urbaine et sociale en charge du relogement pour identifier les jeunes, et constituerons un groupe pour travailler le projet.

Nous envisageons de travailler sur plusieurs volets : dans un premier temps sur les besoins inhérents et spécifiques à la situation de décohabitation parentale, puis des impacts sur les conditions de logement, avant de travailler avec eux dans le cadre d'atelier de design-thinking sur l'aménagement des logements. Possiblement, en fonction de la dynamique créée, nous pourrions envisager un processus de co-construction du mobilier intérieur avec un opérateur spécialisé (Pôle Eco-Design)

Qui dit adaptation aux enjeux sociétaux dit forcément dimension environnementale. L'objectif que nous poursuivons avant toute chose est de

penser ce projet avec les contraintes du site qui nous obligeront à concevoir des maisons légères en filière sèche (bois, matériaux biosourcés) qui auront le moindre impact sur l'état et la qualité des sols. La mise en œuvre de systèmes constructifs très bas carbone est un enjeu fort du projet, induit par la RE 2020. La poursuite des objectifs d'amélioration de la performance énergétique et de diminution de l'impact sur le climat sur l'ensemble du cycle de vie des constructions nécessite d'explorer de nouvelles pistes adaptées aux contraintes du territoire (proximité à la mer, sécheresse, qualité des sols). Ces nouvelles constructions devront également contribuer à améliorer le confort d'été passif et s'inscrire en cohérence avec l'identité architecturale et les modes d'habiter en méditerranée. La réussite de la rénovation de la Bastide est également un enjeu important. Nous souhaitons réaliser dans la Bastide des logements bien isolés et bas carbone qui répondent aux enjeux de la réhabilitation et de la conservation du patrimoine protégé par les Architectes Bâtiment de France. Nous mobiliserons de nouveaux systèmes constructifs afin d'optimiser les usages et le confort à l'intérieur des logements avec un concept de logements conçus depuis l'intérieur prenant l'ergonomie et le design d'intérieur comme levier d'intervention.

Expérimenter pour interroger la chaîne de production

Nous mobiliserons ici toutes les expertises nécessaires pour réaliser cette opération mixte couplant BRS, SCI-APP et Logement locatif social au sein d'un même programme en habitat participatif. Ces expertises reposeront sur notre AMO

spécifique « habitat participatif », ainsi que sur des experts juridiques. Nous sollicitons dès à présent un « droit à l'expérimentation » pour tester le couplage SCI-APP – BRS, qu'il n'est actuellement pas possible de mettre en œuvre.

Réinventer le processus de projet : expérimenter de nouvelles relations entre les différents acteurs de la production du logement, de nouvelles modalités de conception

Notre projet, au cœur des quartiers Nord de Marseille en lien avec le quartier la Castellane, va donner lieu à une mise en place de nouvelles relations participatives nécessaires entre les acteurs de la production du logement : MOA – futurs locataires / MOE / chercheurs / Territoires / entreprises

Par ces enjeux humains, architecturaux et environnementaux, dès la phase de programmation, un travail collaboratif sera mis en place à l'aide d'un AMO spécialisé mettant en musique tous les acteurs de la production du logement.

Le choix de la SCI APP, du BRS et d'un habitat participatif pour les 30 villas nous engage fortement dans cette dimension collaborative : avec l'équipe de MOE et

l'AMO, avec les résidents de la Castellane, la mairie de secteur, la ville de Marseille, la Métropole. L'ambition, mais également le processus reposent sur des conceptions partagées, ce qui garantit que tous les acteurs se sentent concernés par ce projet.

La « mise en mouvement » de ce processus de projet reposera sur des outils participatifs multiples, des plus « low-tech » (visites de sites...) aux plus élaborés (ateliers prospective, design-thinking...)

L'ambition, c'est un « projet de quartier » avec un processus participatif qui implique aussi bien les habitants que les entreprises, afin de les intégrer dans le processus par des visites de chantier organisées pour les écoles, les associations du quartier.

Une mobilisation de la recherche dans l'opérationnalité, croisant sciences sociales et architecture

Les travaux de recherche sur le logement sont largement axés ces dernières années vers les disciplines architecturales. Par notre approche, nous avons souhaité remettre au premier plan la question sociale. Notre partenaire l'Adéus assurera ainsi le lien avec le laboratoire Mesopolhis dans le cadre du partenariat que les lie.

C'est cette dimension sociologique qui orientera dans un second temps le travail demandé au maître d'œuvre : comment des chercheurs en architecture peuvent-ils « traduire » spatialement et fonctionnellement les besoins identifiés par les chercheurs en sciences sociales ?

Erijia

Nos logements
ont de l'impact

METROPOLE
**Aix
Marseille
Provence**
— 

TERRITOIRE
**Marseille
Provence**
—

VILLE DE

Marseille

**LA CASTELLANE
LA BRICARDE**

CB

**PROJET DE
RENOUVELLEMENT
URBAIN**