



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Candidature à l'AMI *Engagés pour la qualité du logement de demain*

*l'Art d'habiter la Pelouque*

**Equipe :**

*Métropole Aix-Marseille-Provence | Ville de Marseille*

*Erilia*

*l'Adéus + laboratoire Mesopolhis*

*CF Géo*

*Regain Habitat Participatif en PACA*



*Marseille*

*Bouches-du-Rhône*

*Intimité, communs, expertise sociologique, processus, parcours résidentiels, patrimoine, participatif, innovation, BRS, SCI-APP*

Février 2022



GOUVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# Notre projet en **5** idées clefs :

- 1** 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
- 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
- 3** 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.  
*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
- 5** 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.



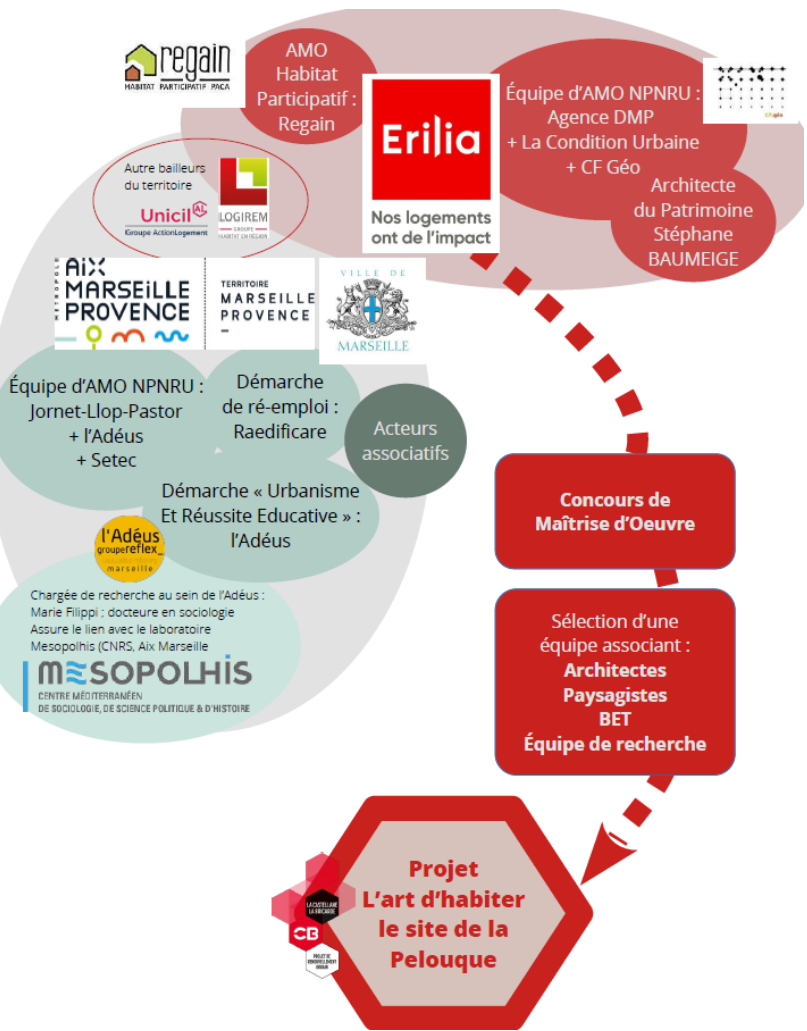
**GOUVERNEMENT**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# L'écosystème :

## une équipe multipartenariale et pluridisciplinaire



Cette candidature pilotée par **Erilia**, SA HLM présente sur tout le territoire métropolitain, Entreprise Sociale pour l'Habitat à compétence nationale et Société à mission, s'appuie sur une ambition collective, portée par les acteurs publics de la Ville de Marseille et de la Métropole AMP.

L'équipe 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





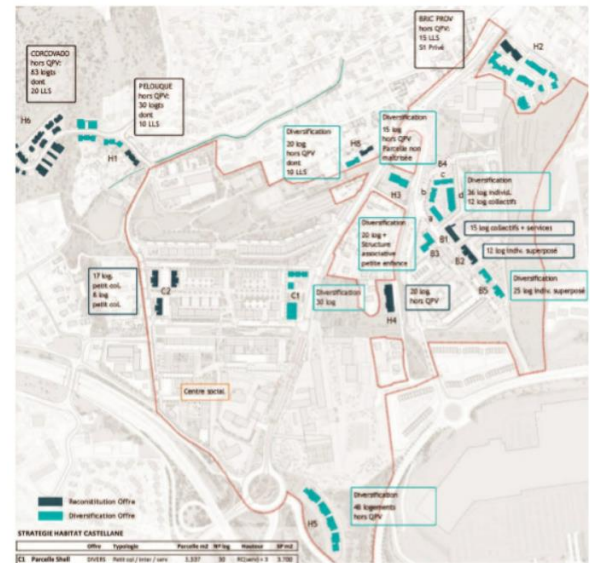
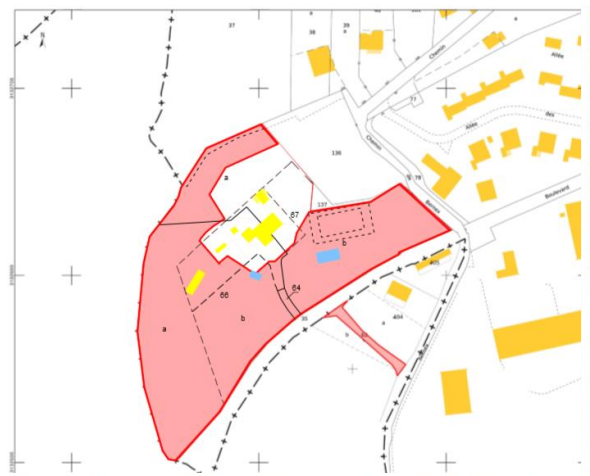
GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



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

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, communs 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.



L'Art d'habiter la Pelouque



**GOVERNEMENT**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# 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, voire individualisme et à l'inverse aspiration à plus de collectif, de*

### **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 mixte des types de produits différents (logement social, accession, petits et grands logements, collectif
- 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 ré-interprétera 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

### **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 syndic 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".



GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# Budget travaux prévisionnel de l'opération

## **Réhabilitation Bastide / ( permis d'origine)**

Nombre de logements = 5 PLUS

Surface Habitable = 334,52 m<sup>2</sup>

Budget travaux prévisionnel 2018 = 381 716 euros HT

## **Projet Neuf Villas /**

Nombre : 30 Villas (8T3/ 20T4 / 2T5)

Surface Habitable = 2306,49 m<sup>2</sup>

Budget travaux prévisionnel 2018 = 4 670 000 euros HT

**TOTAL : 35 LOGEMENTS**





GOUVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Le calendrier prévisionnel de l'opération

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.

- Concours et Lancement équipe MOE / AMO : 2ème Trimestre 2022
- Démarrage Phase Étude : 3ème Trimestre 2022
- Dépôt PC : 1ème Trimestre 2023
- Démarrage des Travaux / Pose 1ere Pierre : 2ème Trimestre 2023