

Ensemble à Boulogne-sur-Mer

Les belles voisines

Rédaction : L'École du terrain, septembre 2022 Entretien avec Sophie Ricard / la Preuve par 7

60 chantiers pour 60 maisons : dénормer le logement social en le rénovant sur mesure, en site occupé, avec la participation active de ses habitantEs



En résumé

Initiateur de la démarche : Ville de Boulogne-sur-mer - Frédéric Cuvillier, maire de Boulogne sur Mer
Maître d'ouvrage : Office Public d'Habitations à Loyer Modéré (OPHLM) Habitat du Littoral
Maître d'œuvre : Loïc Julienne et Sébastien Eymard, agence Construire
Architecte en permanence : Sophie Ricard, agence Construire
Budget de la permanence : 1,5% réels du budget de l'opération sur les 10% réels d'honoraires de l'agence sur le coût total des travaux
Coût de l'opération : 2 300 000€ HT (soit 38 000€ HT / maison ; soit 480€ /m²)
Acteurs et actrices associés à l'opération :

Rivages Propres et Habitat Actifs, association d'insertion pour les chantiers écoles
Cré'Actifs pour les ateliers d'accompagnements à l'aménagement intérieur et la décoration
Anne Sophie Le Carpentier, artiste coloriste pour les ateliers autour du choix des couleurs des maisons
Le Développement Social Urbain pour les ateliers « Mon Logement Mode d'emploi »
Pierre Bernard pour les ateliers tricot
Les Nouveaux Commanditaires de l'Art de la Fondation de France avec Kinya Maruyama
Architecte constructeur pour la création et l'aménagement d'un terrain de jeux paysagers aux abords du quartier
Kanae Otani, paysagiste
Jacques Kébadian, cinéaste

Chronologie

2010 :

Contrat de maîtrise d'œuvre à l'agence Construire suite à un appel d'offre restreint à trois candidatures
Emménagement de Sophie Ricard en permanence architecturale pour trois ans
Diagnostic social et architectural avec les habitantEs
Ouverture du jardin collectif avec les enfants et préparation de la cité de chantier
Lancement de l'appel d'offre sur le clos couvert ; ateliers en tout genre

2011 :

Passation des marchés avec les entreprises pour les travaux de clos couvert
Ateliers d'aménagement intérieur et de couleurs des façades avec les habitantEs
Ateliers « mon logement mode d'emploi », de réparation de meubles et de création de meubles en carton
Lancement de l'appel d'offre pour les travaux d'aménagement intérieurs avec les fiches maison

2012-2013 : Chantier collectif des travaux individuels dans chacune des maisons, chantiers écoles et chantier d'insertion.

Dans le Nord de la France, on appelle « belles voisines » ces lucarnes en saillie sur le toit des maisons, dans l'alignement de la façade. Mais l'expression pourrait aussi désigner les 60 maisons des petites rues Delacroix et Molinet de Boulogne-sur-Mer, au cœur de la démarche conduite par le laboratoire de l'agence Construire « Comment Construire Ensemble le Grand Ensemble ou Dénormer le logement social ». Situées dans un quartier délaissé de certains services publics depuis plusieurs années suite à des dégradations (plus d'éclairage public ni de ramassage d'ordures), insalubres pour la plupart, et habitées par des populations socialement et économiquement marginalisées, ces maisons, construites en 1970, devenues propriétés de l'Office public d'Habitations à loyer modéré (OPHLM) local depuis 1990, étaient vouées à la démolition en 2004 dans le cadre d'un des premiers grands projets de la toute nouvelle Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). 15 ensembles de barres d'immeubles du quartier du Chemin Vert ont déjà été détruites aux fins de construire moins densément et avec une plus grande mixité sociale, mais reloger les habitantEs devient impossible. Le mode de vie en collectivité des deux cent cinquante habitantEs du quartier (parmi elles et eux, des familles de travailleurs et travailleuses de la pêche aujourd'hui âgés et à la retraite, peu à peu élargies à cinq grandes familles de gens du voyage lentement sédentarisés, pour la plupart fêraillers) rend mortifère leur dissémination dans toute la ville. Surtout, démolir est un aveu de faiblesse face aux enjeux culturels et sociaux de la rénovation urbaine. Le maire de Boulogne-sur-Mer décide donc de changer d'angle et de réparer ces maisons en y maintenant leurs habitantEs le temps de la rénovation. L'Anru sort ainsi les deux rues de son programme de rénovation urbaine, et donc de ses financements d'investissement (essentiellement liés à la démolition), remplacés par les fonds propres de l'Office Public d'HLM, qui initie l'expérimentation de rénover les 60 maisons en site occupé par le lancement d'un appel d'offre restreint à trois agences d'architecture. L'agence Construire y répond avec pour seule idée directrice, avant toute programmation¹ *ex-nihilo* et uniformisante, que l'architecte viendrait habiter le site même du projet afin de travailler *in-situ*, dans le quotidien d'une rue et de la vie des habitantEs, sur l'appropriation du logement social.

En 2010, Sophie Ricard, jeune architecte de l'agence Construire, décide alors de quitter Paris et s'installe dans une des maisons vacantes du quartier, où elle entame une permanence architecturale qui s'étalera sur trois ans et amènera progressivement au chantier de rénovation des 60 maisons avec la participation active de leurs habitantEs. Dès lors, comment le temps long de la permanence permet-il de redéfinir la commande publique² et les normes uniformes et standardisées du logement social ? Comment le fait d'habiter constitue-t-il une valeur d'usage par le travail d'appropriation du logement et un savoir à cultiver pour sa transmission ? Comment ce savoir-habiter et cette valeur d'usage pourraient-elles être reconnues comme un investissement et une valeur travail pour le locataire ? Comment lui conférer alors une plus grande responsabilité dans la gestion de son espace de vie intime ? Comment tresser à nouveau les liens vers la grande ville de Boulogne, ses services et ses institutions, et faire aussi revenir d'autres acteurs et actrices de la société civile dans cette zone de non-droit en permettant l'ouverture du quartier sur l'extérieur ? Comment associer les principaux acteurs et actrices du logement social à ces interventions, en commençant par les locataires, puis la gestion locative et la gestion technique de l'OPHLM, mais aussi les actrices et acteurs sociaux et culturels ?



Les couvreurs sur les toits des maisons - couvertures et isolation des nouveaux haut-vents en charpente-bois en tôle ondulée métallique. Entreprises ESN Couverture et Charpente Cénomane © agence Construire

Le temps long de la permanence permet de redéfinir la commande publique et les processus de normalisation et de standardisation du logement social

Comme l'enquêtrice ou la scientifique, l'architecte a un terrain. Mais celui-ci ne se limite pas aux mètres-carrés à construire ni au bâti à rénover. Son terrain est autant fait d'espace que de temps, c'est-à-dire de liens. Voilà pourquoi, plutôt que d'imaginer un projet au loin pour 60 maisons, l'architecte s'est installée sur place, dans un studio laissé vacant, au milieu des habitantEs du quartier à rénover. La commande publique est déjà actée et le budget voté. Mais la permanence, par son implantation locale, quotidienne et dans la durée, va permettre à Sophie Ricard d'approprier ce territoire qui excède celui du chantier. Les habitantEs vont et viennent dans sa maison et la font ainsi entrer progressivement dans leurs différents modes de vie.

Les marins pêcheurs, ouvriers de marée ou fileteurs qui, les premiers, ont occupé ces maisons sont aujourd'hui à la retraite et leurs enfants sont partiEs. Robert est veuf et serait sans doute installé plus confortablement dans un studio que dans son T3 mais il préfère le conserver pour accueillir ses petitEs-enfants qui le rassurent le week-end. Il n'est pas le seul et il transmet. Avec ces pionniers et pionnières vit une population de gens du voyage peu à peu sédentarisés, au mode d'habiter tourné vers l'extérieur et la débrouille, qui se chauffent au bois et font de la mécanique et de la ferraille sur la voie publique. Cette diversité d'histoires explique aussi les grandes disparités parmi les 60 maisons, certaines ne nécessitant que de menus travaux, d'autres une transformation plus conséquente. Un plan général de rénovation semble donc improbable et inapproprié pour une telle variété de situations.



Les maisons recouvertes d'une double peau isolée par l'extérieur ; pose par l'extérieur de nouvelles menuiseries en saillie sur le nouvel encadrement béton ; mise en œuvre d'une nouvelle charpente protectrice des intempéries et isolation des belles-voisines. Entreprises SACOB Construction, Tellier menuiseries, Charpente Cénomane et Fumisterie © agence Construire

Le temps long de la permanence, trois années, organise ainsi l'écoute d'une parole, celle des habitantEs, à laquelle les pouvoirs publics ont longtemps été sourds, dépassés par l'échelle des transformations de la rénovation urbaine et de la précarité. Ce patient travail de dentelle au cas par cas retourne la commande publique comme un gant : dédier tout le budget de la destruction des maisons à leur transformation et plutôt qu'un chantier de 60 logements, il s'agira de 60 chantiers d'un logement adapté au mode de vie de chacune des familles. Alors que le logement social est le type de construction le plus uniformisé qui soit, ces chantiers réécrivent les normes de standardisation dans un travail sur-mesure afin de permettre une appropriation nouvelle et multiple des logements par leurs habitantEs. Chaque habitantE devient responsable de son propre chantier, comme unE propriétaire, libre de ses choix et en site occupé. Il ou elle est même gardienNE de ses matériaux en permettant aux entreprises de les stocker au fur et à mesure dans son jardin et d'éviter ainsi les vols. Puisqu'une réunion de chantier mensuelle ne suffit pas pour travailler dans la dentelle d'une appropriation en site occupé, Sophie Ricard décide que les réunions de chantier avec les entreprises peuvent se faire tous les jours dans la réalité du quotidien et de ses problématiques, comme une discussion permanente incessamment ajustée. Ainsi, la gestion locative du bailleur social¹, au fait des loyers et des autres informations concernant les locataires, est associée dès le départ à l'équipe de gestion technique de la rénovation.

Cette diversité d'histoires explique aussi les grandes disparités parmi les 60 maisons, certaines ne nécessitant que de menus travaux, d'autres une transformation plus conséquente. Un plan général de rénovation semble donc improbable et inapproprié pour une telle variété de situations.

Habiter constitue une valeur d'usage et un savoir à

cultiver

Si les BoulonnaisEs de ce quartier ne sont pas propriétaires de leur logement, l'habiter trente ans durant, l'occuper et se l'approprier lui a tout de même conféré une valeur d'usage - un lieu vacant n'en a guère. Habiter un lieu, qui n'est d'ailleurs pas nécessairement celui où on loge, l'enrichit. On parle alors d'habitabilité. Tel ou telle locataire plante un beau poirier dont l'habitantE suivantE récoltera les fruits. Tel ou telle autre avait déjà fait de nombreux travaux chez lui ou chez elle. Le ou la locataire devient gestionnaire et responsable de son logement, il ou elle le conserve, l'entretient et le transforme, diminuant ainsi souvent les coûts d'entretien pour le bailleur. **C'est pour cette raison que la rénovation a été pensée comme autant de chantiers singuliers en associant les envies et savoir-faire de chacunE.**



Les habitantEs en contrat de travail et d'apprentissage avec les associations d'insertion pour le chantier-école des peintures, faïences et papiers peints intérieurs des maisons. Associations CreActif et Rivages propres. © agence Construire

Fait inhabituel dans le logement social, à la suite du premier grand chantier de réparation du clos et couvert commun à tous et toutes, chaque habitantE a reçu un plan de sa maison afin

d'en pointer les dysfonctionnements intérieurs. Chaque chantier d'aménagement et de rénovation intérieure des maisons a été conçu autour d'une « fiche maison » personnalisée (fiches maison d'Édouard, Marie José, William) rédigée par Sophie Ricard en lien étroit avec l'habitantE, tel un guide d'une vingtaine de pages, mélange de roman-photo, de dessins techniques à main levée, de cahier des charges et de tableaux estimatifs indiquant aux entreprises sollicitées les travaux à effectuer.

Le chantier n'est pas considéré comme ce moment pénible et bruyant mais comme une école ouverte à tous et à toutes les habitantEs.

Le choix est fait que chaque « fiche maison » fasse alors l'objet d'un appel d'offre spécifique intégrant tous les lots intérieurs mais à destination d'entreprises en corps d'état séparés afin de favoriser les entreprises locales spécialisées qui n'ont pas accès d'ordinaire aux gros chantiers de rénovation urbaine. Et lorsqu'une entreprise de menuiserie, par exemple, ne pourra répondre que pour vingt maisons, elle s'associe à d'autres petites entreprises pour se partager le chantier. Dans ce cadre, et grâce au travail de l'équipe de gestion de projet de l'OPHLM, le chantier redynamise l'économie locale.

Les habitantEs avaient déjà réfléchi aux problèmes et aux aménagements futurs de leur logement. CertainEs ne sachant pas écrire les pointaient d'une croix ou s'aidaient d'un dessin. D'autres plus instruitEs allaient jusqu'à écrire le nombre de prises manquantes. **Habiter est aussi un savoir. Et cette connaissance s'approprie et se transmet dans l'action.** D'où le choix de ne pas considérer le chantier comme ce moment pénible et bruyant mais comme une école ouverte à tous et à toutes les habitantEs, dans l'esprit de cette rue où le travail de mécanique et de réparation des filets de pêche se faisait déjà à la vue de tous et toutes. D'où, également, le choix de commencer par l'aménagement du jardin de la maison de Sophie Ricard, laissé à l'abandon par l'ancien locataire et devenu repère de chiendent. Les enfants venaient tous les jours dans ce chantier-école apprendre à jardiner et à construire des serres avec le rebut, cuivre, bois, parpaings, tôle, du chantier voisin de destruction de tours et de barres. Le dialogue devenait possible.



Sophie Ricard et Bénédictine Royer s'attellent à mettre en œuvre le jardin commun de la Maison de Sophie © agence Construire



Les enfants jouent dans la rue pendant la rénovation des maisons. © agence Construire

Tresser à nouveau les liens en faisant (re)venir de nouveaux acteurs et actrices dans cette zone de non-droit et en ouvrant le quartier sur l'extérieur

Une nouvelle étape s'est alors engagée : il faut lancer l'appel d'offre. Au vrai, il y en aura deux,

divisant d'autant l'enveloppe globale des travaux. Un premier, commun à toutes les maisons, pour réparer l'urgence sanitaire et assurer le clos couvert (isolation extérieure, changement des menuiseries extérieures, réparation de la couverture, changement des cheminées et des tubages, amélioration de la charpente des belles voisines...). Puis un second, l'année suivante, pour les travaux de rénovation intérieure à partir des 60 « fiches maison ».

Plutôt que de faire appel à de grosses entreprises tout corps d'état qui sous-traitent aux petites, le choix se porte directement sur ces dernières, locales et spécialisées, instaurant un esprit de proximité. Une cité de chantier, ancienne maison vacante adossée à la maison de la permanente Sophie Ricard, voit le jour dès le départ de la permanence afin de fédérer tous les acteurs et actrices, de se rencontrer, d'expliquer le projet et de lier entre elles et eux entreprises, habitantEs, bailleur social et architectes mais aussi d'instaurer des ateliers divers autour du logement, de la vie de quartier, de la jeunesse et ainsi faire rentrer de nouveaux et nouvelles actrices et acteurs sociaux et culturels....

Les ouvriers partagent le café au fil des jours du chantier avec les habitantEs. Le travail est au cœur du chantier, et permet d'ouvrir à nouveau le quartier sur l'extérieur. **Les travaux d'aménagement intérieurs liés aux « fiches maisons » vont permettre le montage de deux grands chantiers-école à destination d'associations d'insertion qui vont embaucher et former une vingtaine d'habitantEs de la rue, rémunéréEs et sortant avec une qualification.** CertainEs habitantEs se forment et retrouvent un emploi pour rénover leur maison et celles de leurs voisinEs. D'autres réalisent elles et eux-mêmes les finitions, peinture, papier peint et faïence. Dans le cadre des marchés à bon de commande passés avec des entreprises locales pour l'entretien du parc locatif du bailleur, un contrat est signé avec une entreprise de fournitures pour l'aménagement intérieur. Lorsque les habitantEs réalisent elles ou eux-mêmes la pose, Sophie Ricard leur transmet un bon de réception des fournitures choisies, assorti d'un délai de cinq mois.

Sophie Ricard n'a pas obtenu son habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre (HMONP) au motif que son travail relèverait davantage d'une architecture sociale que de l'architecture tout court puisqu'elle avait très peu dessiné.

De nouveaux acteurs et actrices en lien avec la rénovation de cette petite rue sont accueilliEs dans la maison de Sophie Ricard : au moment du choix des couleurs pour les façades, un universitaire venu parler de leur histoire et de leur symbolique et une artiste coloriste ; une décoratrice d'intérieur ; une éducatrice « Mon logement mode d'emploi » ; un architecte constructeur japonais pour l'élaboration d'un jardin commun ; un urbaniste et un réalisateur.

C'est ainsi que petit à petit, les habitantEs, qui ont rarement quitté la rue, ont pu visiter le Centre Pompidou Mobile venu exposer sur le port de Boulogne sur Mer des œuvres sur la couleur (Picasso, Klein, Agam...) et traverser la Manche avec les Nouveaux commanditaires de l'Art pour voir comment on habitait en face de chez elles et eux.



Les travaux intérieurs et extérieurs en cours de finition. Été 2012 © agence Construire

Au fond, ce que révèlent la permanence et le chantier, c'est un tressage d'actions touchant des populations très diverses (anciens ouvriers, gens du voyage, des femmes, des hommes et des enfants) et que les choix les plus ténus (confier aux habitantEs un plan de leur logement, commencer le chantier par le jardin de la maison de l'architecte en permanence, partager un café, ouvrir une maison pour les ouvriers...) ont des conséquences inattendues longtemps après (l'appropriation de son espace de vie, l'embauche d'unE habitantE en insertion professionnelle, la transformation de la vie de quartier...).

Sophie Ricard, jeune diplômée de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles, a suivi ce chantier dans le cadre de son habilitation à la maîtrise d'œuvre³ en son nom propre (HMONP), dernier « examen » du cursus permettant de s'inscrire à l'Ordre des Architectes et de pouvoir signer les permis de construire⁴. Elle ne l'a pas obtenu, au motif que son travail relèverait davantage d'une architecture sociale que de l'architecture tout court puisqu'elle avait très peu dessiné. C'est oublier qu'avant le XVIII^e siècle, *dessein* et *dessin* étaient un même mot et que l'architecture se fait autant, sinon plus, par le premier que par le second.

Bibliographie

- Agence Construire - projet de Boulogne sur le site
Associations Renaissance des Groux, Appui et collectif Tenaces, *Lutter pour la cité - Habitant·es face à la démolition urbaine*, Éditions de la dernière lettre, 2022.
- KÉBADIAN Jacques et RICARD Sophie, *Construire ensemble la rue Auguste Delacroix – La maison de Sophie*, La Fédération romande de l'animation, 2014, 1h08 (film).
- KROLL Lucien, « Un quartier banal, Les Vignes blanches, à Cergy-Pontoise », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°32, *Compositions urbaines*, p. 67-77, 1986.
- RICARD Sophie, *Pas de toit sans toi, réinventer l'habitat social*, Arles : Éditions Actes Sud, 2016.
- RICARD Sophie, *La permanence pour un urbanisme vivrier*, Frugalité heureuse et créative, 2016, 2h26 (vidéo).
- DELEVOYE Vanessa, « L'architecte habite ici » dans *Urbis le mag*, 2016. [En ligne]
- DIAZ Isabel, *Terrains d'entente*, Palmarès des jeunes urbanistes 2020, propos recueillis par Antoine Petitjean, Marseille : édition Parenthèses, 2020.
- HALLAUER Édith, « Ma Voisine cette architecte » dans *Strabic*, 2011. [En ligne]
- MALLET Sandra et MEGE Arnaud, « Les temps de l'urbanisme durable » dans *Revue sur mesure*, n°6, 2020. [En ligne]
- ABITTAN David, « Pour réhabiliter, il faut connaître le terrain. » 14 juin 2022, *Podcast Hors Concours*, Tema archi, 1h12 (podcast). La Manufacture d'idées, *Construire en habitant, habiter en construisant*, Débat entre Edith Hallauer, Sophie Ricard et Joy Sorman, Vimeo, 2016, 1h36 (vidéo)
- L'Union Sociale pour l'Habitat « Episode 3 - Des HLM pour une ville plus responsable » 10 janvier 2022, Bienvenue dans mon HLM, 15 minutes (podcast).

Notes de bas de page

1. Document écrit dans lequel le maître d'ouvrage définit l'ensemble des objectifs d'une opération. Le contenu du programme présente les idées directrices de l'opération, clarifie les enjeux sociaux, culturels, économiques, établit une hiérarchie des objectifs, donne une définition des performances à atteindre. Il indique les principes de fonctionnement, l'affectation des espaces, les objectifs qualitatifs, les contraintes de délais et de coûts. Les programmistes sont les professionnel·les qui assistent le maître d'ouvrage dans l'élaboration de ce programme. Cette programmation peut aussi se réaliser in situ, en actes, en mettant en œuvre par le biais d'une permanence architecturale une programmation ouverte. Ainsi, la personne qui mène la permanence, souvent architecte, se met au service de la communauté politique, usagère et habitante pour bâtir le programme.
2. La commande publique correspond à l'ensemble des contrats conclus à titre onéreux par un acheteur public ou ayant une mission de service public, pour répondre à ses besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services, avec un ou plusieurs opérateurs économiques. Les contrats peuvent prendre la forme de marchés publics (l'ensemble de la prestation est financée par le pouvoir public) ou de concession (délégation d'une activité de service public où le gestionnaire se rémunère en partie par l'activité du service). Les procédures de la commande publique dans le domaine de l'urbanisme et de la construction entraînent souvent un séquençage très important dans la temporalité des projets. Les responsabilités portées par les acteurs et actrices des projets sont également rigides : politiques, technicien·NEs, spécialistes, usager·Es se trouvent dans des rôles déterminés. Itération et formulation de la commande à partir des besoins et usages, contextualisation du projet par mises à l'épreuve progressive et appel aux ressources locales pour construire semblent mission impossible. Pourtant une formulation de la commande de manière collective, un affinage progressif et sur le terrain sont aujourd'hui nécessaires et réalisables et permettent aux nouvelles manières de faire à l'œuvre, d'exister et d'entrer en agilité avec les cadres établis.
3. Le maître d'œuvre désigne la personne physique ou morale, qui, en raison de sa compétence technique, est chargée par le maître de l'ouvrage d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini, de concevoir le projet, de diriger l'exécution des travaux et d'en assurer le suivi jusqu'à la réception des travaux. Pour répondre aux différents

aspects de la commande urbaine ou architecturale, la maîtrise d'œuvre est constituée, dans la plupart des cas, d'une équipe : architecte(s), paysagiste(s), écologue(s), bureaux d'études techniques, économistes,...

4. Lorsque unE propriétaire souhaite mener des travaux (construction, démolition, modification de façade, changement de destination, ...), il ou elle doit formuler une demande auprès de la commune. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme dépend du type de bâtiment concerné (logement, établissement recevant du public, immeuble de grande hauteur, ...) de la nature et de l'ampleur des travaux menés (permis de construire, d'aménager, déclaration préalable,...) et permet à la commune qui instruit la demande de vérifier a priori que les travaux sont bien conformes à la réglementation (règles locales d'urbanisme, règles d'accessibilité et de sécurité incendie pour les établissements recevant du public, ...).