

CONSTRUIRE

architectes

16 rue rambuteau
75003 paris

t 01 42 71 40 89
/ 01 42 71 30 33

construire@construire.cc

Paris le 12 juillet 2013

OBJET : Réhabilitation de 60 maisons rues Delacroix et Molinet

LA COMMANDE DE MAITRISE D'ŒUVRE

Avec la publication du Manifeste Construire Ensemble Le Grand Ensemble, le maire de Boulogne a souhaité que l'agence réponde à une consultation que l'office d'HLM, Habitat du Littoral, préparait. Il s'agissait de sauver les 60 maisons de transition des rues Delacroix et Molinet.

Le marché de maîtrise d'œuvre est passé en mars 2010 après une consultation en procédure adaptée (MAPA) sur référence et moyen. L'agence Construire est sélectionnée suite à une négociation.

Une ligne de l'acte d'engagement décrit la mission d'accompagnement à l'auto-réhabilitation.

La commande de maîtrise d'œuvre de réhabilitation a représenté 8% du montant des travaux.

Auquel s'est ajouté 1% de ce montant pour la permanence architecturale.

Les coûts réels en bilan auraient dû être 10% pour la maîtrise d'œuvre et 2% pour la permanence.

OBJECTIFS ET METHODE

Les actions et les recherches effectuées par Notre Atelier Commun (NAC) depuis six ans ont permis de mettre en évidence la nécessité de faire de chaque projet et de chaque chantier un véritable acte culturel, facteur de dynamique, de rassemblement et d'échange.

A Boulogne, pour les habitants des 60 maisons de la rue Auguste Delacroix, ceci est apparu comme une nécessité : cette « Cité de Promotion Familiale », dont la gestion est assurée depuis peu par Habitat du Littoral, est en effet occupée par une population fortement marginalisée – économiquement, socialement et géographiquement – qui attendait avec impatience une occasion de reprendre en main son destin.

La demande était criante, l'attente énorme, le besoin évident.

Pour cela, il a fallu impliquer les habitants dans le projet et faire en sorte qu'ils se l'approprient :

- Mettre en place une maison commune, à la fois atelier de travail et d'apprentissage, espace de réunion, lieu d'élaboration du projet, salle de conférences et de débats, café, cantine, salle de fêtes et de spectacles, cité de chantier.
- Assurer dans cette maison une permanence de la maîtrise d'œuvre et des autres intervenants.
- Associer au projet les structures culturelles et sociales locales dont les activités ont pu se dérouler au cœur du chantier.

- Réaliser un chantier d'insertion en faisant appel à des entreprises d'insertion ou en imposant des critères de performance importants aux entreprises du bâtiment qui ont pu prendre en insertion des habitants de la rue.
- Mettre en œuvre une démocratie active par la participation de chacun au projet (conception assistée), à sa réalisation (autoréhabilitation) et à sa gestion (autogestion).

Si le projet est bien un acte collectif de transformation à l'échelle du quartier, chaque habitation a fait l'objet d'un projet particulier : rénovation, transformation, choix des matériaux, des couleurs, etc, ont été établis dans le cadre de relations tripartites entre un foyer habitant, son maître d'œuvre et un propriétaire soucieux de la conservation de son patrimoine.

L'ensemble de ce processus, qui peut paraître plus complexe, plus lent et plus contraignant que les procédures classiques, s'est avéré à l'usage porteur d'une Haute Qualité Humaine (HQH) plus proche des véritables objectifs de « développement durable » de la Cité. Ce que chacun y a donné comme temps (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, habitants et autres intervenants) a été largement compensé par ce qu'il a reçu dans le plaisir de l'accomplissement d'un projet commun.

LE DEROULEMENT

Commande de maîtrise d'œuvre :	mars 2010
Réhabilitation d'un studio pour en faire la maison de Sophie :	mars à mai 2010
Emménagement de Sophie et 1ere réunion publique :	juin 2010
Etudes du projet commun de sauvegarde des maisons :	mars à octobre 2010
Autorisations administratives et consultations :	décembre à juin 2011
Travaux d'extérieur et 2eme réunion publique :	juin 2011 à mai 2012
Diagnostiques et projets individuels :	sept 2010 à juillet 2011
Consultations et adaptation des marchés :	juillet à décembre 2011
Travaux d'intérieur individualisés	janvier 2012 à juin 2013
Dé pendaison de crémaillère de Sophie	avril 2013
Accompagnements du chantier :	
Le jardin avec les enfants, Kanae Otani, paysagiste :	avril à mai 2010
Ouverture de la maison de Sophie : convivialité et aides divers	juin 2010 à avril 2013
Atelier crochet, Pierre Bernard, artiste	août 2010
Sorties d'été	août 2010
Concours de torchon, l'Union à Tourcoing	septembre 2010
« Mon logement mode d'emploi », avec le DSU	mars 2011
Ateliers meubles en carton, avec Créactif	mai 2011
Voyage en Angleterre, avec la Fondation de France	juin 2011
Atelier couleur des façades, Anne-Sophie Lecarpentier	novembre 2011
Habitants en clause d'insertion dans les entreprises	depuis juin 2011
Atelier choix des intérieurs, avec Créactif	décembre 2011
Film documentaire, Jacques Kébadian avec le CNC	depuis janvier 2011
Atelier cerf-volant japonais, Kinya Maruyama avec la FF	février 2012
Chantier d'insertion avec les habitants	mars 2012
Atelier artistique couleur, Flavie Cournil	mars 2012
Visite du Pompidou mobile	juin 2012
Workshop jardin commun, Kinya Maruyama avec la FF	juillet 2012
Et tant d'autres...	

TRAVAUX EFFECTUES

TRAVAUX D'EXTERIEURS

1- **lot Maçonnerie / Gros oeuvre**

- Isolation extérieure des façades, parpaing et polystyrène. Finition enduit
- Réalisation d'encadrements de fenêtres en béton
- Reprise des regards et marches d'accès aux logements

2- **Lot Charpente bois**

- Ossature bois et isolation extérieure des belles voisines
- Réalisation de structures support des auvents de belle voisines

3- **Lot Couverture**

- Isolation des combles par soufflage
- Bardage en tôle ondulée des belles voisines
- Bardage en tôle ondulée des pignons des maisons
- Couverture en tôle ondulée des auvents des belles voisines
- Révision des tuiles de toitures existantes
- Remplacement des gouttières, descentes EP, cache moineaux.

4- **Lot Menuiseries extérieurs**

- Remplacement des fenêtres et portes fenêtres en pvc
- Remplacement des portes d'entrées côté rue et jardin
- Mise en œuvre de volets en bois.
- Remplacement des boîtes aux lettres

5- **Lot Fumisterie**

- Démolition et évacuation des cheminées maçonnées
- Remplacement des tubages des conduits de cheminée
- Mise en œuvre de sorties de toiture en Inox

TRAVAUX INTERIEURS

Les travaux d'intérieurs ont fait l'objet de fiches individuelles en fonction de diagnostic réalisés par le maître d'œuvre. Suivant l'état rencontré de ces intérieurs, les travaux suivants ont été engagés :

6- **Lot Plâtrerie / Carrelage / Sol**

- Remplacement de sols pvc dégradés.
- Remplacement de sols carrelage dégradés.
- Réalisation d'enduits plâtres sur les murs ou cloisons abîmés.
- Dépose de papiers peints ou dalles de plafonds trop anciens.
- Mise en œuvre d'une isolation sous les fenêtres des belles voisines.

7- **Lot Menuiserie Intérieures**

- Remplacement de portes et quincailleries dégradées
- Rabotage des portes pour la peinture lorsque nécessaire
- Réparations des escaliers et rambardes bois si nécessaire
- Réalisation d'ébrasements intérieurs autours des nouvelles fenêtres.
- Détalonnage des portes pour la ventilation

8- **Lot Plomberie / Chauffage**

- Fourniture d'un poêle à bois si le locataire n'a pas de moyen de chauffage
- Remplacement du meuble de cuisine en cas de dégradation par kitchenette.
- Remplacement de WC et lavabos lorsque ceux-ci sont dégradés.
- Remplacement de baignoires ou douches lorsque celles-ci sont dégradées
- Remplacement de robinetterie si l'existant est en mauvais état.
- Remplacement partiel des alimentations et évacuations
- Installation de VMC hygroréglables simple flux de type B

- Modification des attentes machine à laver si nécessaire
- Remplacement du ballon d'eau chaude si l'existant est défectueux.

9- Lot Electricité

- Remplacement complet de l'installation électrique. Du compteur aux prises. Installation en rénovation.

10- Lot Revêtement mural.

Les fournitures de ce lot sont commandées par le maître d'ouvrage et posées soit par les habitants eux-mêmes soit par une entreprise d'insertion.

- Peintures de façades suivant le choix de coloris des habitants
- Peintures intérieures (coloris choisi par les habitants) lorsque nécessaire
- Papiers peints (choisi par les habitants) lorsque le revêtement mural est changé
- Faïence murale (choisi par les habitants) lorsque nécessaire

COUT DE L'OPERATION

Le coût des travaux hors taxe est de 2.300.000 €HT

1- Etudes et permanence

Contrat de maîtrise d'œuvre négocié à Boulogne : 8% (10% réel)

Montant de la permanence architecturale négociée : 1% (2% réel)

2- Coûts travaux

Coût travaux : 2.300.000 €Ht / 60 maisons / 4800 m²

Soit 38.000 €/maison en moyenne

Soit 480 €/m² de travaux

Pour mémoire : Démolition = 200 €/m² + Construction = 1.200 €/m²

Soit pour démolition / reconstruction 1.400 €/m² (sans compter le prix des relogements)

LES ACOMPAGNEMENTS

L'INSERTION