

# ENSEMBLE A BOULOGNE- SUR-MER

Rénovation de 60  
maisons au Chemin Vert.

Fiche projet mars 2013

## CONSTRUIRE

Patrick BOUCHAIN  
Loïc JULIENNE  
Sébastien EYMARD  
avec  
Sophie RICARD

[www.construire.cc](http://www.construire.cc)  
[construire@construire.cc](mailto:construire@construire.cc)



## PRESENTATION

### Présentation

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.



## La commande

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.

## Sophie Ricard

*« Durant nos études d'architecture, il nous est rarement donné la possibilité d'être en contact avec une réalité. La réalité d'un projet en marche, inscrit dans la ville, dans la vie avec des gens. Bien décidée à provoquer la rencontre qui n'existait pas au sein de l'école, je me suis intéressée aux hommes qui avaient décidé de faire autrement, de « Construire Autrement ».*

*Patrick et Loïc m'interpellent alors sur un projet en étude à Boulogne-sur-Mer. Une réhabilitation de 60 petites maisons en frange d'un quartier de tours et de barres, délaissées depuis plusieurs années par le bailleur. Ils me demandent alors si je ne connaîtrais pas un jeune architecte de la région pour mener à bien ce projet.*

*Il me paraissait alors évident de me proposer.*

*Un projet dans une ville inconnue, un projet où il faut construire avec les gens, quelque chose de nouveau, je n'allais pas laisser filer cela.*

*Alors je lui ai rétorqué, mais j'y vais moi !!*

*De là est né l'incroyable aventure de la permanence architecturale.*

*Patrick m'a alors dit pour que ce projet fonctionne je devrais y vivre.*

*Si j'y allais c'était pour y habiter, pour y vivre, y travailler, y manger, y dormir...*

*Il m'était donné l'occasion de vivre un projet en son cœur, vivre le processus de construction comme jamais il en était question au fil de nos études. Habiter sur le site même du projet, habiter en construisant.*

*Une formidable aventure humaine se dessinait : faire de l'architecture avec des gens, sur place, partager leur propre culture, des modes de vie différents, des habitants en attente, des habitants heureux, des habitants usés par la vie...*

*Boulogne-sur-Mer, terre inconnue ; ... Moi, vierge de tous préjugés, j'allais à bras ouverts entrer dans cette aventure*

*Habiter sur place est un engagement permanent. Aujourd'hui je ne suis pas seulement « l'architecte » comme le disent les enfants mais bel et bien une voisine, une locataire, une habitante, en confrontation avec la réalité d'une rue délaissée, d'une rue vivant repliée sur elle-même et*



*fonctionnant en autarcie avec son propre réseau social, sa propre économie. »*

*« Nous sommes en juin 2010 et avec mon ami Benoît nous habitons maintenant au n°5 rue Auguste Delacroix.*

*Le lendemain nous organisons avec l'agence et le bailleur une réunion publique sous la forme de la pendaison de crémaillère de notre ancrage dans cette rue pour annoncer publiquement et institutionnellement le démarrage des travaux tant attendus.*

*Il est 8h00 du matin, il fait froid et le vent s'engouffre dans les maisons. Nous descendons la rue accompagnés du maire et frappons aux portes des habitants pour les convier à venir nous rejoindre au coin de rue dans la petite école maternelle Fabre d'Eglantine.*

*Les enfants jouent, s'amusent ; crient et dévalent la rue en nous devançant comme pour nous ouvrir les portes de leur monde. Ce sont les garants d'une ambiance garantie.*

*Tout le monde vient, ils veulent s'exprimer accompagnés de leurs pouceuses, enfants, tantes, et chiens.*

*Les habitants sont en attente, une fenêtre qui fuit, pas de système de chauffage, des murs remplis d'humidité, mais aussi des problèmes de voisinages, de mode de vie, d'hygiène, de handicap, de désocialisation... Que de cas particuliers.*

*Le premier acte de transformation de cette rue révélé par Patrick Bouchain auprès de l'assistance : faire de l'architecture ensemble avec un projet commun pour les urgences, il faut rhabiller ses maisons par l'extérieur. Pour qu'une maison soit saine il faut un toit qui ne fuit pas, des fenêtres étanches et un bon mode de chauffage et un projet diagnostiqué au cas par cas pour l'intérieur de chaque maison correspondant aux attentes et aux modes de vie des habitants.*

*L'assistance marmonne, hoche de la tête, se rassure, s'excite aussi mais au bout de 30 ans d'attente, elle veut des preuves. La première est la permanence, pourquoi une architecte irait-elle s'installer dans cette rue si ce n'est pour y travailler. Le projet se fera alors tout au*

*long de cette permanence, pour le moment rien n'est dessiné, et ce sera au cours de ce bout de vie passé ensemble que nous pourrons avec les envies et les savoirs faire de chacun réaliser un projet correspondant au renouveau de cette petite rue oubliée. La permanence peut alors commencer.*

*(...)*

*Pour élaborer ces diagnostics les premiers mois passés dans la rue ont été nécessaires pour comprendre les modes de vie et les histoires de chacun. Après j'ai pu commencer à rentrer dans les maisons faire un état des lieux. Mais j'ai d'abord commencé par donner un plan de la maison à chacun. Dans le logement social, il est bien rare que les habitants aient le droit d'avoir un plan de leur maison ou appartement. Ici, le but était qu'ils se familiarisent avec la lecture du plan de leur maison pour pouvoir y indiquer les dysfonctionnements mais aussi pour leur permettre de voir les choses autrement et penser au renouveau de cette maison. Lorsque les gens ne savaient pas écrire, ils stipulaient à l'aide d'une croix ou d'un dessin les choses à changer ou améliorer, type le toilette est à changer, les papiers peints sont à refaire, le lino est craqué... Ou bien pour les plus érudits, certains allaient jusqu'à écrire le nombre de prises manquantes par rapport à l'installation de l'électro ménager. Il fallait que lorsque j'arrivais pour faire le diagnostic avec eux, qu'ils aient déjà réfléchi aux problèmes et à l'aménagement futur. Ensuite nous pouvions échanger et établir une fiche technique par corps d'état réalisée à partir de photos et croquis. Les diagnostics prirent alors la forme d'un petit classeur romancé pour chaque famille avec la photo de l'habitant devant sa porte pour la première page avec son nom et numéro de maison et pour la deuxième page, l'histoire écrite de l'habitant et sa famille dans la maison. Depuis combien de temps il y vit, avec qui, à quoi il se chauffe, à quoi il cuisine, quelle est la typologie de la maison, est-ce trop petit ou trop grand, qu'ont-ils déjà fait comme travaux d'entretien, quelle est la décoration dans la maison, qu'est-ce que nous pouvons apporter en plus.... »*





## ACCOMPAGNEMENTS

### Chantiers participatifs

- Sophie RICARD et Kanaé OTANI construisent avec les enfants du quartier le jardin qui sera celui de la maison de chantier.
- Durant deux semaines les habitants ont réalisés un jardin commun entre constructions et plantation sous la direction artistique de Kinya Maruyama.

### Conceptions participatives

- En collaboration avec l'artiste coloriste et architecte d'intérieur Anne Sophie Lecarpentier, choix des couleurs de façade des maisons avec les habitants.
- Soutenu par le DSU, en collaboration avec Marion de CREATIF Sophie réalise le projet d'aménagement intérieur de chaque intérieur suivant les demandes des habitants.

### Insertion

- Travail avec le PLI en amont et durant tout le chantier.
- Des habitants de la rue sont embauchés par les entreprises du chantier dans le cadre de clauses d'insertion professionnelle.
- Avec les associations CRE ACTIF et RIVAGES PROPRES, accompagnement et qualification de certains habitants aux métiers de la peinture. Francis Poule, Sandy Mourmand, Christophe Delpierre et Mr Queval ont pu apprendre chez eux et chez leur voisin à poser les papiers ainsi

qu'à peindre les fournitures choisies par l'habitant.

### Culture

- Atelier crochet avec Pierre Bernard, architecte d'Etat et artiste du crochet.
- L'association ARTCONNEXION organise un voyage des habitants volontaires vers l'Angleterre pour « voir sa maison d'en face ».
- Jacques Kebadian et Sophie Ricard ont obtenu le soutien du CNC (Centre National du Cinéma) pour la réalisation d'un film documentaire sur le projet.
- L'artiste architecte japonais Kinya Maruyama réalise un projet de toit commun pour les habitants du quartier à l'invitation de la Fondation de France.
- Dans le cadre des résidences d'artistes menées par la CAB pour l'arrivée du Pompidou Mobile à Boulogne sur Mer, Flavie Cournil s'est engagée à réaliser un atelier peinture sur la façade de la cité de chantier avec les enfants.

### Actions sociale

- Mon logement mode d'emploi: Atelier organisé avec le soutien du DSU. Monique de l'épicerie sociale organise des rencontres autour des questions d'entretien et d'usage de son intérieur.
- Meubles en carton: Soutenus par le DSU, les ateliers cartons sont menés par Marion de l'association CREATIF. Chacun réalise un élément de mobilier de son choix en carton.



# TRAVAUX

## TRAVAUX D'EXTERIEUR

- 1- lot Maçonnerie / Gros œuvre
  - Isolation extérieure des façades, parpaing et polystyrène.
  - Réalisation d'encadrements de fenêtres en béton
  - Reprise des regards et marches d'accès
- 2- Lot Charpente bois
  - Ossature bois et isolation extérieure des belles voisines
  - Réalisation de structures support des auvents
- 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
- 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

## COUT TRAVAUX :

2.300.000 €Ht pour 60 maisons et 4800 m<sup>2</sup>

Soit 38.000 €/maison en moyenne et 480 €/m<sup>2</sup> de travaux

Pour mémoire démolition / reconstruction = 1.400 €/m<sup>2</sup> (sans compter le prix des relogements)

## TRAVAUX D'INTERIEUR

- 6- Lot Plâtrerie / Carrelage / Sol
  - Remplacement de sols pvc dégradés.
  - Remplacement de sols carrelage dégradés.
  - Réalisation d'enduits plâtres sur les murs ou cloisons
  - Dépose de papiers peints ou dalles de plafonds trop anciens.
  - Mise en œuvre d'une isolation sous les fenêtres
- 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
  - Détalonnage des portes pour la ventilation
- 8- Lot Plomberie / Chauffage
  - Fourniture d'un poêle à bois
  - Remplacement du meuble de cuisine
  - Remplacement de WC et lavabos
  - Remplacement de baignoires ou douches
  - Remplacement de robinetterie
  - Installation de VMC hygrorégulables simple flux de type B
  - Remplacement du ballon d'eau chaude
- 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)
  - Papiers peints (choisi par les habitants)
  - Faïence murale (choisi par les habitants)

## COUT MAITRISE D'OEUVRE

Honoraires à Boulogne : 8% (10% réel) des travaux

Montant de la permanence architecturale négociée : 1% (1,5% réel) du montant des travaux



# DUREE

## Construire ensemble

la rue Auguste Delacroix à Boulogne sur mer

[illegible]



## SITUATION





# PLAN MASSE



## H & L

### maître d'ouvrage

30 av Charles de Gaulle  
62311 Boulogne-sur-mer  
t : 03.21.99.00.50  
f : 03.21.80.70.30

HDL@wanadoo.fr

### CONSTRUIRE

#### architectes

16 rue rambuteau  
75003 paris  
t : 01.42.71.40.89  
f : 01.42.71.30.33

construire@construire.cc

### DELACROIX

#### PLAN MASSE

Type: Rue delacroix/molinet  
Phase : DCE  
échelle: 1/1000 ame  
date : 05/12/10

## PLAN DE TYPOLOGIE







Souche de cheminée maçonnée

## PRINCIPES CLOS COUVERT

Sortie de cheminée Inox  
+ souche en acier galvanisé

Structure bois isolée recouverte  
d'une tôle ondulée avec  
chapeau saillant de protection  
volets coulissants tôle ondulée  
sur cadre bois

Encadrement béton préfabriqué  
saillant en façade

Menuiserie PVC  
avec volet roulant intégré

Menuiserie bois  
avec volets bois

Aggloméré de béton enduit  
et peint par les habitants

Belle voisine avec  
menuiseries bois  
bardage bois et  
joué en fibro-ciment

Doublage extérieur  
isolant + parpaing enduit  
Couleur aux choix des habitants



### H & L

#### maître d'ouvrage

30 av Charles de Gaulle  
62311 Boulogne-sur-mer  
t : 03 21 99 00 50  
f : 03 21 80 70 30

HDL@wanadoo.fr

### CONSTRUIRE

#### architectes

16 rue rambutau  
75003 paris  
t : 01 42 71 40 89  
f : 01 42 71 30 33

construire@construire.cc

### DELACROIX

Vue du projet AV/AP

Type: PRINCIPE

Phase : DCE

échelle:

date : 05/12/10



# EXTRAIT ELEVATION



LES DIMENSIONS SONT INDIQUATIVES - SE REFERER AUX EXISTANTS

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| <b>H &amp; L</b>                                  |
| <b>maître d'ouvrage</b>                           |
| 30 av Charles de Gaulle<br>62311 Boulogne-sur-mer |
| t : 03 21 99 00 50<br>f : 03 21 80 70 30          |
| HDL@wanadoo.fr                                    |
| <b>CONSTRUIRE</b>                                 |
| <b>architectes</b>                                |
| 16 rue rambuteau<br>75003 paris                   |
| t : 01 42 71 40 89<br>f : 01 42 71 30 33          |
| construire@construire.cc                          |
| <b>DELACROIX</b>                                  |
| <b>FACADES</b>                                    |
| Type: GENERAL<br>Phase : DCE                      |
| échelle: 1/200ème<br>date : 05/12/2010            |
| n° :                                              |



## LA MAISON DE SYLVIE COUSIN

Le grand ensemble à Boulogne sur Mer

6  
RUE MOLINET

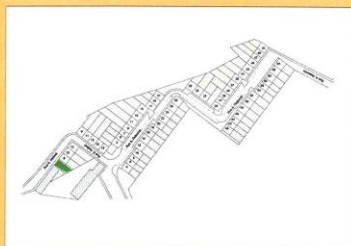
n° parcelle: SHON existante:

Date de construction: 1975 Chauffage: Poêle charbon  
Dernière occupation: 2000-2011 Cuisinière: Gaz

Propriétaire: H.L. Occupation:

Superficie parcelle: Typologie: T.4

Superficie jardin: Surface: 84 m²



### SYLVIE DANS SA MAISON

Sylvie habite depuis 11 ans dans cette maison en compagnie de ses 5 enfants, Dorine, William, Mel, Bérédine et Killian. La première Karine a déménagé dans la même rue pour fonder une famille. Sylvie voudrait pouvoir déménager pour une plus grande maison mais toujours dans la rue Delacroix.

Sylvie a tout refait dans sa maison avec l'aide d'amis et voisins. Aujourd'hui elle veut bien continuer de poser son papier peint et faire les peintures. Pour l'enduit et le carrelage elle préfère laisser faire les professionnels.

### LA MAISON DE SYLVIE AUJOURD'HUI

Dans le couloirs, de petits luminaires sont incrustés dans le doublage au plafond, un aquarium est lui aussi encastré dans la paroi entre le cellier et le couloir.

Sylvie a doublé par l'intérieur tous ses murs en façade.

Dans la cuisine, les enfants sont attablés pour le déjeuner.

Au salon rose et jaune, on observe les moulures autour du plafonnier, les gros canapés blancs qui recouvrent la pièce...

Dans le rangement qui donne sur le jardin, Sylvie a aménagé son arrière cuisine, elle vient d'acheter du carrelage pour refaire son sol et attend que des professionnels viennent lui poser.

Dans l'escalier, il faudra refaire l'enduit et le papier.

Au premier niveau, Sylvie voudrait remplacer son vieux linoléum par du stratifié qu'elle est capable de poser seule.

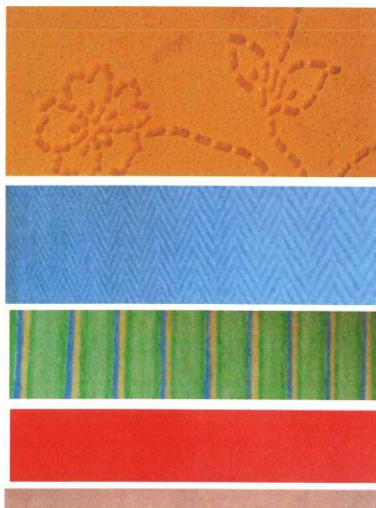
Les papiers peints des chambres ont été changés il n'y a pas longtemps mais en vu des travaux d'intérieur elle voudrait les changer.

Dans la salle de bain, la baignoire a été remplacée par une plus grande, elle voudrait y ajouter une paroi de douche et un kit douchette. Sylvie a entièrement carrelé sa salle de bain. Avec les travaux tout un mur sous la menuiserie va sauter c'est pourquoi elle voudrait refaire entièrement son carrelage.

Si on ne lui propose pas de maisons dans la rue, elle voudrait pouvoir déplacer sa salle de bain au rez de chaussée à la place du cellier pour pouvoir faire une chambre en plus au premier.

Sa fille Dorine est revenue vivre à la maison avec son ami William et dorment alors dans la même chambre que la petite Bérédine.

Dans le jardin, Sylvie a construit une extension qu'elle voudrait consolider en parpaings.



## LA MAISON DE SYLVIE COUSIN

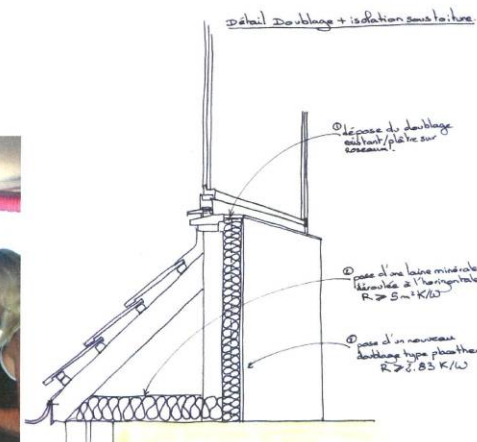
Le grand ensemble à Boulogne sur Mer

## FICHE MAISON

6  
RUE MOLINET  
PREMIER NIVEAU  
1/100ème

TRAVAUX /// LOT PLATRERIE / CARRELAGE / SOL

- Revêtement de sol à changer
- Enduit du plafond à refaire
- Enduit Mural à refaire



Sophie RICARD / CONSTRUIRE