

**Boulogne-sur-Mer**  
**Quartier d'habitat de la rue DELACROIX**

*Partenariat de développement de projet*  
*Habitat du Littoral – Association NAC*

*Relatif aux études préalables techniques et financières - économiques, sociales et culturelles*

**Entre**

Habitat du littoral (HL)

**Et**

L'association "Notre Atelier Commun" (NAC), sise Belle de Mai, 41 rue Jobin, 13 003 Marseille, représentée par sa Présidente Claude RENARD

**Il est exposé et convenu ce qui suit**

La ville de Boulogne-sur-Mer mène sur le quartier dit de Transition un projet de renouvellement urbain qui est mis en œuvre entre autre par l'organisme HLM Habitat du littoral.

Cet organisme a la propriété d'un ensemble de maisons situées rue Delacroix dans l'emprise de ce projet sur lequel elle doit promouvoir un projet de réhabilitation et de développement du quartier en conformité avec les enjeux sociaux, culturels, urbain et de développement durable de la politique menée par la ville.

Habitat du littoral estime qu'il peut, en se positionnant en tant que maître d'ouvrage de cette opération, à la fois lui donner un contenu programmatique et mettre un œuvre un processus de réalisation, qui sont esquissés ci-après.

Toutefois, avant de décider de s'engager sur un tel projet, Habitat du littoral doit en préciser le contenu et en mesurer la faisabilité, ce qui implique la mobilisation de moyens tant internes que de la part d'intervenants extérieurs.

Pour mener cette étude de montage et de faisabilité Habitat du littoral a décidé de travailler en partenariat avec l'association NAC afin de réunir les moyens et de partager les risques de cette phase d'étude qui décidera de la capacité de l'organisme HLM à s'engager dans cette opération.

## I. OBJECTIFS DE L'OPERATION

---

La collaboration entre HL et NAC vise à expérimenter "en vraie grandeur" une méthode de production de logements :

- Qui prenne en compte les besoins d'une population modeste, non pas appréciée de façon générale et théorique, mais exprimée directement par les habitants présents et futurs, associés au processus de conception des logements.
- Qui fasse une juste place aux capacités productives de ces habitants, soit qu'ils soient intégrés aux entreprises qui concourront à la réalisation des logements, soit que les maisons leur soient livrées "à finir", soit qu'ils soient directement responsables de la réalisation des travaux et bénéficient d'un appui et d'un encadrement ad hoc.
- Qui intègre de ce fait une dimension apprentissage/formation : à la conception d'un ensemble de logements, morceau d'un quartier en recomposition, et à la réalisation des travaux.
- Qui prenne en compte les exigences du développement durable, mesurées au regard de ce que sont les réels besoins et les moyens de la population concernée.
- Qui soit associée à une ingénierie financière et de montage permettant de rendre les logements produits financièrement accessibles aux futurs résidents : mobilisation de subventions, prêts personnalisés, différés fonciers, recours à des tiers investisseurs, ...
- Qui fasse du processus de production à la fois un acte culturel en soi, et une occasion de rencontres culturelles et festives.

Un tel processus n'est envisageable que dans la mesure où il y a rencontre entre :

- Un maître d'ouvrage – L'organisme HLM Habitat du littoral – qui a fait sienne ces préoccupations dans le cadre plus large du quartier de Transition, et souhaite définir un territoire d'application prioritaire.
- Une association – NAC - qui réunit les compétences de conception et d'animation nécessaire, s'est engagé dans ce processus et en a fait sa priorité d'action.
- Un lieu – Le quartier Delacroix –qui offre de réelles possibilités de requalification avec des habitants déjà engagés et dont l'état impose d'agir vite avec un mode de faire spécifique.

Cette convergence conduit à établir un partenariat entre NAC et HL, qui repose sur un investissement partagé sur une phase d'études préalables techniques et financières - économiques, sociales et culturelles, et qui devra se prolonger, si cette phase d'investigations-débouche, sur une phase opérationnelle.

## **II. CONTENU DES ETUDES PREALABLES – REPARTITION DES MISSIONS**

---

Les études préalables objet des présentes ont pour objet de définir le contenu et les conditions de réalisation d'une opération de rénovation de logements rue Delacroix et rue à Boulogne-sur-Mer selon les principes exposés ci-dessus.

### **a) Missions assurées par NAC**

Sur la base des éléments transmis par HL, NAC :

Analyse le site

Propose un schéma directeur d'aménagement

Etablit le programme de l'opération

Envisage les typologies de transformation possibles des habitats existants

Effectue une première estimation des coûts

Elabore un calendrier de mise en œuvre

Etablit les caractéristiques écosophiques de l'opération

Propose un schéma d'organisation du chantier entre entrepreneurs et futurs acquéreurs

Etablit une liste des actions de dénormation nécessaires

### **b) Missions assurées ou prises en charge par Habitat du littoral**

Etablissement d'un état foncier identifiant les parcelles maîtrisées par la collectivités publique et les maisons occupées devant être associées au processus de production d'un projet global.

Etablissement de relevés des maisons et parcelles quand nécessaire

Etablissement du bilan de l'opération sur la base des estimations de travaux remises par NAC

Approche des subventions mobilisables sur l'opération

Définition des conditions économiques et juridiques de cessions des immeubles selon différents niveaux de finition

Montage global de l'opération

### **c) Missions assurées conjointement par HL et NAC**

Approche du projet culturel associé au projet de réhabilitation, évaluation des coûts, modalités de mise en œuvre et solutions de financement.

Animation de la relation aux habitants

Repérage des acteurs nécessaires à l'accompagnement de l'opération

Liste des partenaires susceptibles de participer à l'ensemble de ces actions.

Etude de la forme que pourrait prendre la maison du projet.

### **III. EVALUATION DU COUT DES MISSIONS ET MODALITES FINANCIERES**

---

La durée de l'étude est évaluée à 4 mois à compter de la signature du présent document.

Les coûts d'intervention des partenaires pour ces études préalables sont évalués comme suit :

NAC : 100 000 €HT

Habitat du littoral : P.M. (les moyens étant pris en charge en interne)

Dans le cas où à l'issue de ces études préalables, l'opération ne pourrait pas être engagée Habitat du littoral verserait à NAC une indemnité forfaitaire non actualisable de 50 000 € HT. Habitat du littoral ne pourrait de son coté prétendre à aucune indemnité.

Au cas où, à l'inverse, Habitat du littoral déciderait d'engager l'opération, elle verserait à NAC la somme de 50 000 €HT à titre d'avance sur les honoraires qui seront dus en phase de réalisation de l'opération qui seront définis pendant les études préalables conformément aux dispositions du II.a) 5<sup>ème</sup> alinéa et qui intégreront le coût total des études préalables.

### **IV. SUITE DES ETUDES PREALABLES**

---

Il est expressément convenu, comme condition du présent partenariat et comme suite aux risques d'étude partagés par les partenaires que :

Si la faisabilité est établie, Habitat du littoral confiera, sans qu'il y ait lieu à mise en concurrence, la mission de maîtrise d'œuvre de l'opération à NAC ou au(x) maître(s) d'œuvre associé(s) aux études préalables. HL s'oblige à transmettre cette obligation à toute structure qu'elle constituerait ou agréerait afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Si la faisabilité n'était pas établie, Habitat du littoral resterait propriétaire de toutes les études préalables conduites sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre, autre que celles définies au III ci-dessus.

Fait en deux exemplaires à Boulogne-sur-Mer, le

Pour l'association NAC

Pour Habitat du littoral

Claude Renard

Philippe Charton