

Dossier suivi par : ALR/LC

Mail : [alourderocheblave@lafabriquedesquartiers.fr](mailto:alourderocheblave@lafabriquedesquartiers.fr)

Tel : 03.59.00.11.82

261-CSM-19  
**CAHIER DES CHARGES**

**Création et réalisation d'un bilan illustré du projet  
de requalification de la Cité Saint-Maurice dans une  
démarche artistique et d'implication des habitants**

# SOMMAIRE

## PARTIE 1 –Présentation du cadre du projet \_\_\_\_\_03

1. Présentation de La fabrique des quartiers \_\_\_\_\_03
2. La Cité Saint-Maurice \_\_\_\_\_03
3. Contexte de la mission\_\_\_\_\_05
4. Les habitants et associations au cœur du projet\_\_\_\_\_06
5. Le projet de requalification\_\_\_\_\_09

## PARTIE 2 – Mission de création d’un livrable-bilan \_\_\_\_\_10

1. Description de la mission \_\_\_\_\_10
2. Profil du candidat\_\_\_\_\_11
3. Calendrier\_\_\_\_\_11
4. Moyens et modalités\_\_\_\_\_12

# PARTIE 1 : Présentation du cadre du projet

## 1. Présentation de La fabrique des quartiers

---

Créée en 2010 par la Métropole Européenne de Lille (MEL) et les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing, La fabrique des quartiers est un outil métropolitain dédié au renouvellement urbain et à l'habitat ancien. Société de droits privés dont le capital est détenu par les collectivités locales actionnaires, les activités et la vocation de La fabrique des quartiers sont 100% dédiées à des projets qui relèvent de l'intérêt général. Elle intervient dans les quartiers d'habitat ancien dégradé, avec pour objectif d'y produire une offre de logements renouvelée, diversifiée et de qualité, afin de répondre aux besoins de tous les habitants.

Intervenir dans la ville habitée et vivante implique de développer des projets porteurs de réponses à la fois pour l'urbain et pour l'humain. La fabrique des quartiers favorise et soutient tous les dispositifs qui favorisent la coproduction. Ainsi, au-delà des opérations d'aménagement, des actions de réhabilitation et de rénovation du parc de logement privé ancien, les missions de La fabrique des quartiers ont une dimension sociale importante qui nécessite de placer l'humain, les habitants et la vie des quartiers au cœur de son métier et de ses préoccupations.

La fabrique des quartiers intervient sur la cité Saint-Maurice dans le cadre d'un mandat d'aménagement et agit au nom et pour le compte de la Ville de Lille.

## 2. La cité Saint-Maurice

---

La Cité Saint-Maurice, construite en 1854 par l'architecte Colpaert, est un patrimoine remarquable du XIX<sup>ème</sup> siècle situé à la jonction des quartiers Saint-Maurice Pellevoisin et Fives. Elle constitue un magnifique témoignage des utopies sociales du XIX<sup>e</sup> siècle qui ambitionnaient de répondre aux besoins des ouvriers : habitat salubre, laverie, restaurant, bains douches... Elle est inscrite au Patrimoine Architectural et Paysager de la Ville de Lille et a fêté ses 160 ans lors de l'édition 2014 des Journées Européennes du Patrimoine.

### Propriétaires

Soliha : bailleur social

Partenord Habitat : bailleur social

Privés : propriétaires occupants ou bailleurs privés

EPF : opérateur foncier propriétaires des logements vides

### En chiffres à mars 2019

71 logements au total dont

. 27 en collectif dont 5 encore occupés

. 44 individuels dont 12 vacants

Ces 71 logements se répartissent :

. 42 en locatif social

. 29 privés, dont 10 en maîtrise foncière publique en vue de travaux de réhabilitation puis de ventes en accession sociale à la propriété



▼ Porche d'entrée de la Cité  
 Porche intérieur îlot & Cœur d'îlot  
 Maisons individuelles & Cœur d'îlot

▼ Vue aérienne  
 Cœur d'îlot  
 Collectif côté voie ferrée

### 3. Contexte de la mission

---

A la demande des habitants et propriétaires, la Ville de Lille a engagé en 2012 une réflexion pour requalifier cette courée. Une double ambition est alors portée. L'objectif est de valoriser ce patrimoine exceptionnel tout en conservant sa mixité et sa vivacité sociale très ancrée dans le cœur de ville. Il s'agit également de renouer avec les utopies sociales initiales en faisant de cette Cité un exemple de la ville de demain [transition énergétique, adaptation au changement climatique, nature en ville...].

En mars 2013, la Ville confie ainsi à La fabrique des quartiers une étude pré-opérationnelle pour élaborer un projet global de requalification de la cité dans le cadre d'un processus ouvert à la concertation avec les habitants et les associations.

Cette première phase d'étude et de concertation ont défini les grandes lignes du projet. A partir de cette matière, une consultation de maîtrise d'œuvre est lancée en 2016 pour la mise en œuvre opérationnelle de la requalification de la cité et c'est l'équipe de Patrick de Jean et Jérôme Marin qui est retenue.

#### ACTEURS

Porteur du projet : Ville de Lille

Maîtrises d'ouvrage : Partenord habitat, Soliha et La fabrique des quartiers [en mandat, agissant au nom et pour le compte de la Ville de Lille]

Maîtrise foncière : EPF-NPdC

Financeurs : Ville de Lille, Métropole Européenne de Lille, Partenord Habitat et Soliha

Subventions : Ecocité [PIA Ville durable], FEDER Patrimoine

Maîtrise d'œuvre : Patrick de Jean et Jérôme Marin [mandataire], ASCIA, Cardonnel, Leblanc Vénacque et Richard Klein

Concertation : Ville de Lille

Mission d'accompagnement à l'animation du projet de requalification concertation : Graal

Associations : Paroles d'habitants et Jardins familiaux

Habitants

#### CHIFFRES

49 logements sur les 71 feront l'objet d'une réhabilitation lourde dans le cadre du projet.

2400 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs réaménagés [cour + passage] avec jardins et espaces minéraux.

## 4. Les habitants et associations au cœur du projet

---

### 4.1 – Démarrage de la concertation en 2013

La concertation, axe fort du projet, en est une des conditions de réussite. Les habitants, associations et propriétaires ont été impliqués dès le lancement des études ainsi qu'à toutes les étapes du projet. Les associations Paroles d'habitants et des jardins familiaux ont aussi été un levier de cette dynamique collective. Il a ainsi été réalisé en 2014 :

- 1 diagnostic en marchant et 1 voyage d'études
- 7 ateliers de travail (diagnostic et scénario)
- 2 présentations en conseil de quartier
- 1 réunion collective présentant les hypothèses d'aménagement du cœur d'îlot
- 1 réunion collective présentant le calendrier opérationnel prévisionnel de requalification
- 2 ateliers auprès des propriétaires occupants et bailleurs présentant les dispositifs d'accompagnement à la réhabilitation

La mobilisation s'est poursuivie tout au long de l'étude et a trouvé écho lors de l'édition 2014 des Journées du Patrimoine. Deux expositions, l'une consacrée au patrimoine de la Cité Saint-Maurice et l'autre présentant des portraits d'habitants ont été réalisées à cette occasion.

### 4.2 – Résultats de la première phase de concertation

Les ateliers menés avec les habitants et associations ont permis de dégager des lignes fortes du projet :

- VIE SOCIALE : Fort attachement des habitants à la cité et souhait de maintenir les jardins familiaux et des espaces de vie collective
- SECURITE : résidentialiser la Cité (pose d'une grille sous porche) pour améliorer la sécurité de la Cité et assurer un nouveau mode de gestion
- PROPRETE : Une nécessaire prise en compte la question de la propreté et la gestion des déchets
- PATRIMOINE : donner un nouveau souffle au bâti dégradé pour retrouver sa valeur patrimoniale (habitat, modes de déplacements et stationnement) et répondre à des critères énergétiques permettant de diminuer les charges.

### 4.3 – Principes et valeurs du projet

Ces temps d'échanges ont abouti à des propositions d'aménagement sous forme de scénario. Une réunion collective en mars 2015 a permis d'en retenir un.

Le projet met l'accent sur :

- Conserver la mixité et la vie sociale de la Cité en s'appuyant entre autres sur la placette centrale de la Cité. Aujourd'hui, cet espace est principalement utilisé pour le stationnement et le stockage des containers poubelles. Cet espace va retrouver ses fonctions initiales d'échange et de partage, avec l'aménagement d'espaces communs, de jardins partagés et de cheminements piétons.

- Valoriser ce patrimoine architectural et culturel exceptionnel, inscrit au Patrimoine Architectural et Paysager de la Ville de Lille et témoignage des utopies d'habitat du XIXème.
- Faire de ce lieu de vie un exemple de la ville de demain, adapté aux enjeux de la transition énergétique : diminuer les charges des occupants, améliorer le confort dans les logements, gérer durablement les déchets, retrouver de la biodiversité, permettre la récupération des eaux de pluie... Les travaux menés visent à rénover les logements (mise aux normes, isolation...) et le patrimoine architectural, et à aménager les espaces extérieurs de la Cité Saint-Maurice.

#### 4.4 – Deuxième temps de concertation pendant la phase opérationnelle

La phase opérationnelle s'est lancée fin 2016. La concertation se poursuit selon plusieurs moyens :

- Réunions collectives en présence des élus
- Ateliers avec les propriétaires de la cité pour la création d'une Association Syndicale Libre (ASL) qui assurera la gestion des parties communes et des équipements communs de la Cité : 9 ateliers ont ainsi été organisés.
- Cafés-voisins du mercredi après-midi : l'association Paroles d'habitants anime des réunions hebdomadaires, qui ont pu et peuvent être support de temps de co-production sur différents sujets. En 2018, 3 cafés-voisins ont permis de nouveaux échanges sur des points spécifiques concernant les aménagements extérieurs et la co-écriture des règles de vie collective de la Cité. : aménagement de la cour (28 février 2018), question des jeux pour enfants et du mobilier urbain (25 avril 2018), ...
- Enfin, depuis un an, la Ville de Lille a confié au GRAAL une mission d'animation afin de favoriser l'appropriation du projet par les habitants et propriétaires et assurer une présence régulière pendant les travaux. Des ateliers spécifiques sont proposés par le GRAAL : ('Triez vos déchets, à vous de jouer'). Une permanence sur site accueillera les habitants à compter de fin avril 2019 afin de répondre à leurs questions liées aux travaux.



▼ Atelier – 13 juin 2013  
 Portrait habitant - Journée du patrimoine septembre 2014  
 Visite du Familistère de Guise - 19 février 2014

▼ Atelier Diagnostic en marchant - 18 janvier 2014  
 Journée du patrimoine septembre 2014  
 Réunion publique - 4 février 2019

## 5. Le projet de requalification

---

### 5.1 –Programme de requalification patrimoniale

Fonctionnement de la cité, Vie collective et Qualité des espaces extérieurs :

- Mise en place d'une structure de gestion collective et autonome [Association Syndicale Libre]
- Maintien d'un local associatif ouvert sur le quartier à l'entrée de la cité
- Résidentialisation de la cité [pose d'une grille]
- Réaménagement l'espace central et du passage sous porche avec :
  - Suppression de la place de la voiture au profit du développement de frontages permettant une appropriation des espaces extérieurs par les habitants
  - Reprise des réseaux [assainissement avec gestion des eaux pluviales, éclairage, enfouissement des réseaux télécom, etc.]
  - Aménagement 16 parcelles de jardins familiaux et d'espaces verts communs permettant de créer des espaces de convivialité et d'échanges, dans une approche de biodiversité favorisant les espèces locales
  - Installation des conteneurs de déchets de façon intégrée dans un mobilier spécifique en bois englobé dans les haies arbustives

Habitat et Ambitions énergétiques :

- Accompagner les habitants dans leur parcours résidentiel [relogements, programmation renouvelée]
- Accompagnement les propriétaires à la rénovation durable du bâti en préservant la valeur patrimoniale dans une logique d'unité de l'enveloppe bâtie [façades, menuiseries, toitures, chéneaux, descentes d'eaux pluviales, ...] selon des préconisations architecturales établies
- Création d'un système de chauffage collectif au bois desservant potentiellement l'ensemble des logements de la cité par le biais d'une chaufferie située à l'arrière du Grand collectif et d'un réseau de chaleur desservant toute la cité.
- Réhabilitation complète d'une quarantaine de logements par les porteurs du projet [Ville de Lille et bailleurs sociaux] avec une amélioration des performances thermiques et du mode de chauffage, une valorisation des volumes générés par les voutains, des escaliers plus confortables, notamment.



### 5.2 - Calendrier

2016 / 2019 : animation, gestion collective, gestion urbaine de proximité, relogements par les bailleurs sociaux

2019 : début des travaux des réseaux [janvier à juillet] et de la chaufferie collective [à partir de juin]

Septembre 2019 jusqu'en 2020 : rénovation du bâti par les différents maîtres d'ouvrage

Fin 2019 / 2020 : réalisation des travaux des espaces minéraux et jardins

## PARTIE 2 : Mission de création du bilan illustré

### 1. Description de la mission

---

#### 1.1 – Objectif

Il s'agit de laisser une trace de ce grand chantier de requalification (dans son sens large) qui a démarré en 2013 sous l'impulsion des habitants et de la ville de Lille. C'est mettre **de la sensibilité dans la communication**, sortir du « papier glacé » pour donner à voir la réalité opérationnelle. **Rendre vivant et concret le chantier** qui a eu lieu. Proposer un **contenu appropriable et dans lequel se reconnaissent les habitants** de la cité.

Le livrable devra faire un bilan des actions et aborder les différentes thématiques emblématiques du projet : développement durable, concertation, valorisation patrimoniale, conservation de la mixité sociale.

#### 1.2 - Destinataires

Les habitants eux-mêmes, que nous souhaitons autant que possible valoriser en leur donnant voix dans ce livrable. Nous souhaitons que les habitants gardent une trace pérenne et sensible de ce qu'aura représenté le bouleversement d'un tel chantier. Les habitants contribuent à la production du livrable et en sont à la fois les destinataires.

Les partenaires institutionnels et financeurs à qui nous communiquons, à qui nous souhaitons faire un retour d'expérience et aussi transmettre des éléments factuels.

#### 1.3 - Objectifs de réalisation

Il est demandé au prestataire de réaliser deux types de supports dans une forme et un processus de réalisation originaux et sensibles :

- **livrables périodiques** : ces livrables seront des rendus d'étapes du bilan final. Ils seront alimentés par les données recueillies au fur et à mesure (ex. les recueils de paroles, des photographies prises, des dessins...) L'objectif de ce support est de donner à voir rapidement aux habitants le fruit de leur participation.

Format : format simple (A4, A5...) à définir avec le prestataire. La quantité sera à affiner en fonction de la matière collectée mais nous imaginons une par trimestre.

Ce support sera à présenter à La fabrique des quartiers qui assurera l'impression simple et la distribution en lien avec la ville de Lille et le GRAAL.

- **Bilan final** : ce livrable présentera l'ensemble des éléments recueillis pendant le temps de la mission. Il y aura ainsi les éléments déjà publiés dans les livrables périodiques plus d'autres matières récoltées mais pas encore exploitées.

Format : nous souhaitons un livrable qui se distingue dans sa **forme finale**, il devra intégrer des dessins, photos, paroles... émanant des habitants et des acteurs du projet.

Ce support sera à présenter à La fabrique des quartiers avant toute impression mais celle-ci est comprise dans la mission. Le document final sera à éditer en 500 exemplaires par le titulaire du marché.

### 1.3 – Contenu

La production devra mettre en lumière l'**intervention publique** [données factuelles], la démarche projet mise en place ainsi que le **ressenti des habitants** [données sensibles], croisé à celui d'autres professionnels impliqués dans le projet [architectes, entreprises, etc] et des éléments graphiques [illustrations, photos].

#### Données factuelles\* [cf. article 5.1]

- Calendrier du projet
- Acteurs du projet
- Budget
- Les chiffres de la Cité : nombre de logements au total, nombre et type de logements réhabilités, vacance, superficie des espaces privés/communs,
- Coproduction : nombre d'ateliers de concertation réalisés en amont,
- Performance énergétique atteinte, matériaux durables utilisés, etc

#### Données sensibles\*

- Recueil de paroles d'habitants, de la Ville, de la SPLA, des bailleurs, des architectes, des entreprises, de futurs acquéreurs...

#### Données graphiques\* :

- Illustrations produites dans le cadre de la présente mission
- La ville de Lille réalise un reportage photographique suivi de chantier. Le titulaire du présent marché pourra compléter ce reportage avec des photos en lien avec ses missions [ex. portrait de personnes interviewées]

\* à affiner avec le prestataire retenu

## 2. Profil du candidat

---

Le candidat pourra être une **personne unique** en capacité de répondre à tous les aspects de la commande [réception des données factuelles, récolte de la parole sensible habitante, illustrations et/ou photos, graphisme...] ou un **groupement de personnes** présentant des compétences complémentaires pour fournir le travail demandé.

Seront particulièrement appréciées les profils déjà dans une démarche de création, présentant des **qualités d'écoute** et une **expérience au contact d'habitants**, dans des conditions sociales parfois difficiles.

## 3. Calendrier

---

Démarrage de la commande avant l'été 2019.

Réalisation au fil de l'eau

Livrables périodiques : une fois par trimestre à partir de novembre 2019

Bilan final : à la fin des travaux [fin 2020 environ]

## 4. Moyens et modalités

---

### 4.1 – Les moyens

La fabrique des quartiers et la Ville de Lille fourniront au prestataire toutes les informations factuelles relatives au projet. Elles lui transmettront les calendriers d'ateliers, rencontres habitants et contacts des acteurs. De son côté, le prestataire sera maître de son calendrier. Mais il devra adapter ses interventions en fonction du déroulement des travaux, et des animations organisées par les associations et par le GRAAL missionné par la Ville de Lille sur site. C'est à lui d'organiser son emploi du temps.

### 4.2 – Les modalités du contrat

Contrat d'une durée de minimum 20 mois [jusqu'à la fin des travaux].

Budget estimé à 11 000 €HT. Dans ce budget est compris : la prestation intellectuelle [coordination technique, mobilisation des habitants, réalisation d'interviews, récolte de paroles et retranscription, créations d'illustrations, de dessins, photographies], la création des livrables périodiques, la création graphique du bilan illustré et son tirage en 500 exemplaires.

Le candidat devra fournir :

- Note synthétique : compréhension des enjeux de la mission
- Présentation des compétences de l'équipe candidate étayée d'un cahier de références similaires en termes de démarche
- Proposition d'une méthodologie de travail dans ses grandes intentions

### **Délais de réponse pour le 17 mai à 12h**

Réponse possible par

- via marcheonline
- par mail à l'adresse : [alourderocheblave@lafabriquedesquartiers.fr](mailto:alourderocheblave@lafabriquedesquartiers.fr)
- par courrier enveloppe cachetée à La fabrique des quartiers 5 rue Louis Blanc 59000 Lille, avec la mention 'Cité Saint-Maurice – Bilan illustré – Marché n°261 -CSM-19'
- par remise en main propre sous enveloppe cachetée à La fabrique des quartiers contre récépissé, avec la mention 'Cité Saint-Maurice – Bilan illustré – Marché n°261 -CSM-19'

Les offres seront sélectionnées selon les critères et la pondération suivants :

- Prix : 40 %
- Méthodologie [compréhension des enjeux / méthodologie de travail] : 60%

Pour toute information, vous pouvez contacter :

Audrey Lourde-Rocheblave

Chargée de communication

03 59 00 11 82 ou 06 19 28 14 38

[alourderocheblave@lafabriquedesquartiers.fr](mailto:alourderocheblave@lafabriquedesquartiers.fr)