



AVA Habitat et Nomadisme

Association Code Civil local Alsace-Moselle

DEMOLITION D'UNE MAISON INSALUBRE ET CONSTRUCTION D'UNE PIECE DE VIE EN BOIS

BOOFZHEIM

CHA/16-1

DEMANDE DE SUBVENTION

OCTOBRE 2016

Siège social : Maison des Associations – 1a, place des orphelins – 67000 STRASBOURG

Bureaux : 35 rue des Vosges – 67300 SCHILTIGHEIM

Tel : 03.88.19.69.45. – Mail : avahabitatetnomadisme@wanadoo.fr

Site web : www.avahabitatetnomadisme.org

DEMOLITION D'UNE MAISON INSALUBRE ET CONSTRUCTION D'UNE PIECE DE VIE EN BOIS

LIEU

29, rue de Benfeld à BOOFZHEIM (67860)
Références cadastrales : section n°6, parcelle n°69

BENEFICIAIRES

La demande émane :

- d'une part de la famille : Monsieur Henri REMETTER, né le 02/07/1967, et Madame Pierrette REMETTER, née le 31/01/1974, occupants. Monsieur et Madame sont frère et sœur, il s'agit donc de deux ménages fiscaux
- d'autre part de la commune de Boofzheim, propriétaire de la parcelle et du bâti.

REVENUS

Monsieur et Madame REMETTER sont autoentrepreneurs en qualité de ferrailleurs. Ils ne sont plus bénéficiaires du RSA depuis presque 3 ans. Leurs ressources sont toutefois très variables en fonction de la quantité de métaux récupérée et de leurs cours.

Pour exemple, sur les cinq derniers mois écoulés, la recette mensuelle moyenne a été de 1 133,40 € pour Madame REMETTER et de 540,20 € pour Monsieur REMETTER. (Recette mensuelle la plus faible sur cette période : 153 €, recette la plus importante : 1671 €)

La famille est à jour de paiement de ses différentes charges courantes (assurance locative, bois de chauffage, taxe d'habitation, gaz, électricité, eau, ordures ménagères, cotisations).

Monsieur et Madame REMETTER ont été non imposables ces deux dernières années.
Copie des avis d'imposition sur les revenus de 2014 et sur les revenus de 2015 en pièces jointes.

CONTEXTE

Monsieur et Madame REMETTER vivent au numéro 29 de la rue de Benfeld à Boofzheim depuis plus de 40 ans. La parcelle est occupée par une vieille maison (cuisine, salle à manger et petit salon) et de deux résidences mobiles (chambres).

La famille est suivie par l'ARSEA Espérance dans le cadre de la médiation sociale et habitat depuis mars 2012. Cet accompagnement s'est essentiellement concentré sur la régularisation de leur situation locative en partenariat avec la mairie et l'étude d'un notaire.

Jusqu'à fin 2014, Monsieur et Madame REMETTER occupaient le bien sans droit ni titre. En effet, depuis le décès de leur mère qui avait l'usufruit de la maison, les deux occupants résidaient à titre gratuit dans le bien, ayant perdu tous les droits possibles en matière d'occupation des lieux.

C'est finalement la commune de Boofzheim qui a racheté la parcelle à l'ensemble des héritiers retrouvés.

Le terrain et la maison appartiennent désormais à la commune de Boofzheim et Monsieur et Madame REMETTER ont signé une convention d'occupation précaire pour régulariser leur présence sur site. La maison actuelle étant très dégradée, la commune ne peut ni assurer ni louer le bien mis à disposition de la famille. L'installation électrique de la maison est vétuste et non sécurisée. Il n'y a pas de sanitaire, ni WC, ni douche, dans la maison.

En 2015, le Conseil Départemental du Bas-Rhin a chargé l'Association AVA de concevoir un projet d'amélioration des conditions de vie sur site (sécurisation et accès à des sanitaires). Le projet est monté parallèlement à destination :

- de la commune de Boofzheim en tant que propriétaire du terrain et de l'actuelle maison qui est délabrée et qui commence à représenter un danger pour les occupants ;
- et de la famille REMETTER en tant qu'occupants qui vivent pour le moment dans des conditions précaires et qui bénéficieront ainsi d'un accès à des sanitaires dans une construction sécurisée.

Dans le cadre de ses projets de droit commun, l'Association AVA a étudié les aspects techniques et financiers et a monté le projet suivant.

PROJET

Au vu de l'état de vétusté et de délabrement de la maison :

- structure des pignons inquiétante,
- charpente qui montre des signes de faiblesse,
- infiltrations d'eau à travers la couverture,
- affaissement du plafond dans les pièces de vie,
- installation électrique vétuste,
- absence de sanitaire,

le projet s'est rapidement orienté vers la démolition de la maison actuelle et la construction d'une pièce de vie en bois possédant le confort sanitaire de base.

Photos de la maison actuelle





La couverture et le tableau électrique de la maison actuelle



Afin de dessiner les contours d'un projet viable, l'Association AVA a étudié plusieurs hypothèses : chalet T3 ou pièce de vie, neuf ou occasion, divers modes constructifs (ossature bois, madriers massifs, habitation légère de loisir). Les hypothèses les plus hautes se chiffrant entre 100 000,00 et 125 000,00 €, l'Association AVA s'est orientée vers l'essentiel : la mise en place d'une pièce de vie comportant les espaces de vie et les pièces humides, tandis qu'un mobile home déjà présent sur le site et en très bon état sera conservé pour une chambre.

Il est à noter également que l'Association AVA a préféré rester sur une surface construite de moins de 50 m² afin d'éviter que le projet soit soumis à la Réglementation Thermique (RT) 2012 qui entraînerait encore un surcoût.

Lors des recherches, l'Association AVA a rencontré l'entreprise FLECK basée à DUTTLENHEIM. Celle-ci a proposé le rachat du petit local où elle accueille aujourd'hui ses clients.

Cette solution d'occasion est la plus adaptée à la situation de la famille REMETTER et aux budgets mobilisables. Elle a été adoptée lors d'une réunion qui s'est déroulée en mairie le 16 septembre 2016 en présence de Monsieur le Maire, du Service Habitat du Conseil Départemental du Bas-Rhin, de l'ARSEA Espérance, de l'Association AVA Habitat et Nomadisme et de Monsieur et Madame REMETTER.

Les grandes étapes du projet seront ainsi les suivantes :

1 – La démolition de la maison insalubre

C'est une entreprise qui sera chargée de la démolition et de l'évacuation des gravats à la décharge. En amont, l'Association AVA s'occupera de faire réaliser un diagnostic amiante et plomb.

Il existe actuellement une différence de hauteur assez importante (environ 60 cm) entre le niveau de la route de Benfeld et la parcelle en contrebas. La maison actuelle ayant un pignon implanté en limite de propriété le long du trottoir, il est probable que lors de la démolition, une reprise en sous œuvre soit nécessaire pour empêcher un affaissement du trottoir. Ce point a fait l'objet d'un devis à part qui ne figure pas dans ce plan de financement et que la commune a proposé de prendre en charge.

La nouvelle pièce de vie sera implantée à 3 mètres de la limite de propriété par rapport à la rue. Une bande de végétation pourra éventuellement être créée par la famille.

2 – La création d'un vide sanitaire

L'Association AVA a proposé de créer un vide sanitaire en béton banché avec la pose d'une dalle à environ 80 cm au-dessus du niveau de la parcelle. Bien que la construction de la pièce de vie ne soit pas prévue sur la limite séparative, cela permettra tout de même d'élever un peu la construction pour éviter des problèmes de ruissellement d'eau pluviale ou d'humidité depuis la voirie et de mieux s'insérer, en termes de hauteur, dans le tissu pavillonnaire environnant.

C'est une entreprise qui sera chargée de créer ce vide sanitaire et d'amener sous cette emprise les réseaux d'eau usée, d'eau potable et d'électricité.

3 – La pose de la pièce de vie

La construction retenue pour ce projet est le local d'accueil actuellement utilisé par l'entreprise FLECK. Le local a 4 ans et il a été bien entretenu. L'entreprise souhaite aujourd'hui le vendre car elle a besoin de plus d'espace. Cette construction avait été prévue dès le départ pour être démontable et remontable ailleurs. Il s'agit d'une construction avec des madriers de bois massif empilés. Les menuiseries intérieures et extérieures sont comprises, ainsi que la toiture et la zinguerie.

La construction possède aujourd'hui une petite terrasse extérieure couverte. Il a été convenu que l'entreprise transforme la structure de telle sorte que cette terrasse soit supprimée et que cette surface vienne agrandir l'espace intérieur.

L'architecte de l'Association AVA a étudié l'aménagement intérieur du local. Il abrite aujourd'hui des bureaux, des classeurs, des archives et des échantillons de matériaux mais il peut être très

facilement aménagé en pièce de vie avec au rez-de-chaussée un séjour-cuisine, une chambre et une salle d'eau (WC, douche, lavabo) pour un total de 35,86 m² habitables. Le local possède également un espace sous comble qui peut servir d'espace de stockage d'une surface de plancher de 8,59 m² mais dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.

L'entreprise FLECK a établi un devis pour :

- Rachat du local en l'état, compris menuiseries intérieures et extérieures, couverture et zinguerie
- Démontage et remontage à Boofzheim
- Ponçage extérieur et traitement lasure (prochain traitement à prévoir 10 à 15 ans plus tard)
- Porte d'entrée neuve
- Isolation toiture épaisseur 20 cm neuve
- Installation électrique en l'état avec 2 convecteurs
- Transformation de la partie terrasse extérieure pour agrandissement de l'espace à l'intérieur.

4 – Les travaux intérieurs à réaliser par la famille avec un encadrement de l'Association AVA

Pour réduire le coût global, quelques travaux seront réalisés par la famille avec l'encadrement de l'intervenant technique de l'Association AVA : la pose des revêtements de sols, des équipements sanitaires (évier, ballon d'eau chaude, cabine de douche, WC, lavabo, branchements) et du petit escalier extérieur pour accéder à l'entrée.

Pour ces tâches, seul le prix de la fourniture du matériel est prévu dans l'estimatif.

5 – Divers

L'installation électrique étant livrée en l'état par l'entreprise FLECK, l'Association AVA a chiffré en plus l'intervention d'un électricien pour révision de l'installation et mise sous tension.

L'Association AVA a également prévue dans le chiffrage l'intervention d'une entreprise pour la pose d'un conduit d'évacuation des fumées neuf ainsi qu'une plaque de support. La fourniture et pose du poêle à bois seront à la charge de la famille.

Une ligne budgétaire a également été prévue en cas d'imprévu de chantier et pour la gestion des consommables (carburant, outillage, petit matériel).

6 – La partie administrative

En plus du montage technique et financier du projet, l'architecte de l'Association AVA s'occupera de la réalisation des démarches administratives :

- dossier de demande de Permis de Construire avec annexe pour la partie démolition,
- demande d'intervention d'ENEDIS (anciennement ERDF) pour dépose du branchement électrique aérien, coffret provisoire et pose du branchement définitif,
- demande de déversement dans le réseau des eaux usées auprès du SDEA.

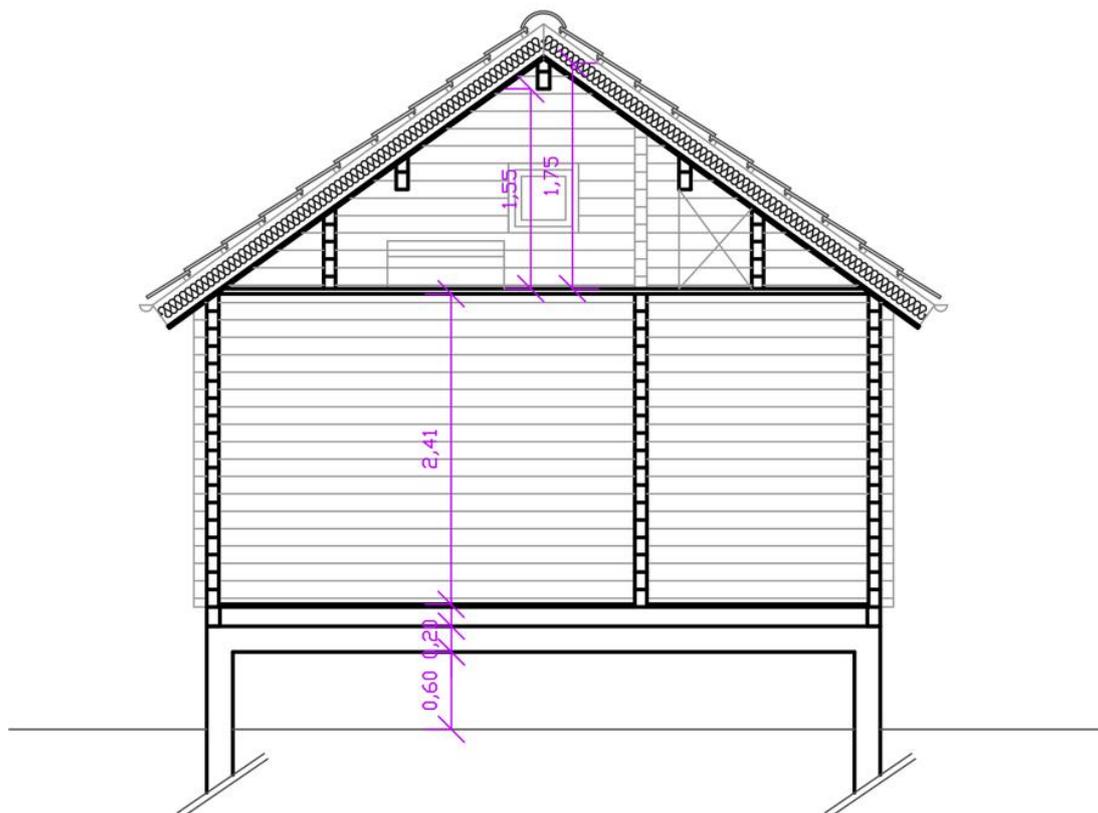
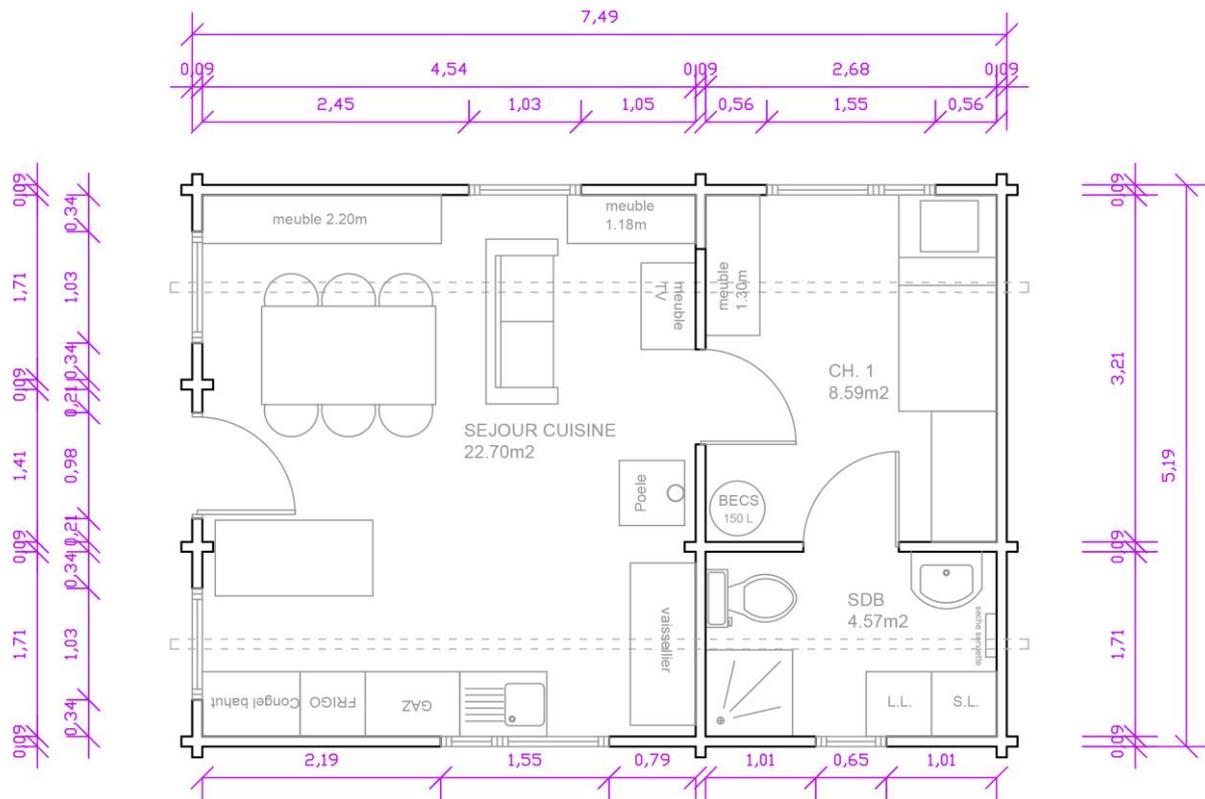
Ces tâches administratives pourront être réalisées durant l'hiver 2016/2017 en temps caché en attendant les accords de subvention des différents partenaires.

Le chantier pourra se dérouler au printemps 2017.

Photos du local d'accueil actuel de l'entreprise FLECK



Plans et coupe du local d'accueil réaménagé en pièce de vie pour la famille REMETTER par l'Association AVA



COUT PREVISIONNEL

| | |
|---|-------------------|
| Chapitre A – Préparations (réalisées par entreprises) | 4 500,00 € |
| Chapitre B – Démolition de la maison (réalisée par entreprise) | 7 176,00 € |
| Chapitre C – Réseaux EU, EP, AEP, électricité (réalisés par entreprise) | 5 718,12 € |
| Chapitre D – Terrassement et vide sanitaire (réalisés par entreprise) | 9 565,50 € |
| <i>Escompte de 3% de l'entreprise KEMPF pour chapitres B, C et D</i> | <i>- 673,79 €</i> |
| Chapitre E – Pièce de vie en bois (réalisée par entreprise) | 23 638,00 € |
| Chapitre F – Revêtements de sol (réalisé par AVA + famille) | 751,86 € |
| Chapitre G – Installation électrique (réalisée par entreprise) | 1 500,00 € |
| Chapitre H – Installation sanitaire (réalisée par AVA + famille) | 1 790,00 € |
| Chapitre I – Conduit d'évacuation des fumées (réalisé par entreprise) | 2 000,00 € |
| Chapitre J – Escalier extérieur bois (réalisé par AVA + famille) | 500,00 € |
| Chapitre K – Divers, imprévu, gestion des consommables | 1 000,00 € |

TOTAL **57 465,69 €**

L'estimatif détaillé du coût global des travaux est en pièce jointe.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

| | |
|---|-------------|
| Participation du Conseil Départemental 67 (48,72 %) | 28 000,00 € |
| Participation de la Commune de Boofzheim (38,29 %) | 22 000,00 € |
| Participation de la Fondation Abbé Pierre (3,48 %) | 2 000,00 € |
| Participation de Procivis Alsace (2,55 %) | 1 465,69 € |
| Participation de la famille (6,96 %) | 4 000,00 € |

TOTAL **57 465,69 €**

La nouvelle construction sera propriété de la commune de Boofzheim. Monsieur et Madame REMETTER paieront un loyer mensuel pour l'occupation de la pièce de vie et l'utilisation de la parcelle. Une convention d'occupation est établie entre la commune et la famille pour le long terme.

INTERVENANTS

Jessica BECKER, Yves JÉZÉQUEL et l'intervenant technique

DOCUMENTS JOINTS

Devis des entreprises FLECK et KEMPF

Estimatif détaillé du coût des travaux : entreprises + autoconstruction famille encadrement AVA.

Copie des avis d'imposition sur les revenus de 2014 et sur les revenus de 2015.