

# BILAN A MI-PAROURS DU PREMIER PROGRAMME DES « CITES-PILOTES » DU BASSIN MINIER

DOCUMENT 1 RAPPORT



**SOMMAIRE :**

<b>1/ ATTENDUS D'UN BILAN A MI-PARCOURS</b> .....	P3
<b>2/ POURQUOI UNE DEMARCHE « CITES-PILOTES » ?</b> .....	P3
A/- <u>Le rôle central des cités minières dans la candidature Unesco et l'atteinte des objectifs stratégiques régionaux pour la transformation du Bassin</u> .....	p3
B/- <u>Eléments de diagnostic</u> .....	p4
1- Un patrimoine social exceptionnel à valoriser.....	p4
2- Le décrochage social des cités minières.....	p6
3- Un parc ancien très énergivore.....	p8
C/- <u>La démarche « cités-pilotes »</u> :.....	p9
1- L'aboutissement d'un travail entamé en 2003.....	p9
2- Le choix des 5 « cités-pilotes ».....	p10
3- Les objectifs de cette démarche.....	p11
<b>3/ BILAN FACTUEL DES REALISATIONS (JANVIER 2017):</b> .....	P13
A/- <u>Gouvernance et pilotage des projets</u> .....	p13
1- Une gouvernance technique et politique dédiée.....	p13
2- La construction d'une approche intégrée : urbaine, sociale, environnementale et patrimoniale.....	p14
3- La concertation des habitants.....	p16
B/- <u>Sur le plan de l'habitat</u> :.....	p18
1- La redistribution des logements.....	p19
2- La question de la mixité sociale.....	p21
3- La valorisation patrimoniale.....	p22
4- La rénovation thermique des logements.....	p25
a- Les logements Maisons et Cités.....	p26
b- L'accompagnement des propriétaires occupants.....	p28
5- Les opérations de constructions neuves.....	p29
C/- <u>Sur un plan urbain, paysager et environnemental</u> :.....	p31
1- La valorisation des espaces publics.....	p31
2 - Une meilleure prise en compte de l'environnement.....	p34
3 – La valorisation des jardins privés.....	p35
4 - La mixité des fonctions.....	p36
5- Accès aux Techniques de l'Information et de la Communication (TIC).....	p37
D/- <u>Eléments financiers</u> :.....	p38
1- Un programme multi-sites à l'ingénierie financière complexe.....	p38
2- Des opérations pluri-maîtrises d'ouvrage et pluri-financements.....	p39
<b>4/ QUELQUES ELEMENTS DE CONCLUSION : AVANCEES, FREINS ET ASPECTS A AMELIORER</b> .....	P40-47

## 1/ ATTENDUS D'UN BILAN A MI-PARCOURS

---

L'opération « cités-pilotes » a démarré en 2010 sans cadre préétabli, ni en termes de référentiel, ni en termes de financement. Il s'agissait en effet de répondre à un enjeu qui jusqu'alors n'avait jamais été posé en ces termes : comment concilier protection d'un patrimoine exceptionnel inscrit à l'UNESCO et contraintes de gestion d'un parc social ancien ? Cette question nouvelle était inscrite dans le Plan de gestion UNESCO qui venait d'être déposé par l'Etat au Comité du Patrimoine mondial en vue d'une inscription du Bassin minier sur la Liste du patrimoine mondial. Cette question s'est très vite traduite par une ambition de l'ensemble des partenaires de faire des 5 cités choisies, des exemples de rénovation réussie aussi bien d'un point de vue patrimonial, social qu'environnemental. S'en était suivie la mise en place d'une gouvernance, d'une ingénierie financière, et d'un pilotage technique spécifique.

Ce bilan est donc une étape nécessaire attendue par l'ensemble des partenaires de la démarche pour mesurer les avancées d'un projet qui s'est construit « en marchant » (répondant à la fois à des urgences opérationnelles et à la nécessité d'inventer), en identifier les limites, les freins, faire une synthèse minutieuse des engagements financiers consentis, et enfin dessiner les contours d'une programmation prochaine sur la base cette fois d'un référentiel qui tirera parti des enseignements de cette première vague de projets.

## 2/ POURQUOI UNE DEMARCHE « CITES-PILOTES » ?

---

### **A/- Le rôle central des cités minières dans la candidature « UNESCO » et l'atteinte des objectifs stratégiques régionaux pour la transformation du Bassin minier :**

Les cités minières tiennent un rôle central dans le dossier « UNESCO » du Bassin minier. 563 cités minières ont été recensées dans le Bassin minier (soit environ 70 000 logements) et 124 d'entre elles (soit 27 000 logements) ont été retenues dans le périmètre du Bien inscrit au Patrimoine mondial. Parmi ces 27 000 logements, 23 500 sont propriété de Maisons & Cités SOGINORPA, soit 38% du patrimoine global de ce bailleur, 3 500 logements propriété de SIA Habitat, soit plus de 10 % du patrimoine global de ce bailleur.

Reconnues aujourd'hui comme un patrimoine culturel exceptionnel, elles n'en demeurent pas moins un parc social qui doit faire face à des défis d'envergure ciblés par le Schéma régional climat air énergie et largement repris par le CPER 2015-2020. Ainsi au travers de l'opération « Cités pilotes », l'ambition est de dépasser la période de mise aux normes des espaces publics et de rénovation d'équipements alimentée dès 1972 par les financements GIRZOM. Elle vise à désormais privilégier une approche intégrée et la qualité dans l'aménagement pour actionner les leviers d'attractivité résidentielle et de transition du Bassin minier et ainsi répondre aux enjeux régionaux de :

- Lutte contre la péri-urbanisation : en favorisant la densité et au travers le renouvellement des logements dégradés ;
- Lutte contre le desserrement des centres urbains : en favorisant la mixité fonctionnelle, notamment par l'accessibilité via les transports en commun aux services et zones d'emplois depuis les cités ;
- Lutte contre la précarité énergétique et la paupérisation continue de ces espaces : en améliorant le confort d'usage et la qualité de l'habitat, son adaptation face aux besoins actuels et phénomènes de long terme (décohabitation, vieillissement de la population...)

mais aussi par le traitement visuel des abords, façades et espaces publics. L'ensemble constituera un levier essentiel au nécessaire regain d'attractivité de ces espaces.

A cela s'ajoutent les contraintes et enjeux spécifiques de rénovation d'un parc social très ancien. Ainsi, la prise en compte des cités minières dans le plan de gestion UNESCO dépasse les enjeux de protection d'un patrimoine bâti « classique ». Leur transformation doit prendre en compte des enjeux sociaux, urbains, culturels et patrimoniaux, environnementaux, afin d'assurer un meilleur confort à ces habitants, améliorer l'image et l'attractivité résidentielle de ces quartiers, s'inscrire dans les projets de mutation du territoire et ainsi y contribuer activement.

## **B/ Eléments de diagnostic**

### 1- Un patrimoine social exceptionnel à valoriser :

- Un livre ouvert sur 150 ans d'inventions techniques, architecturales, urbaines et paysagères.

Le Bassin Minier est un territoire de contrastes. Il a été pendant longtemps l'exemple d'un développement non durable. Ce territoire a été perçu, dans le contexte de l'époque, avant tout comme une ressource de matière première à exploiter, coûte que coûte. Cependant, cette extraction intensive a également engendré, outre les innovations dans les domaines scientifiques, techniques, sanitaires et sociales, un paysage culturel spécifique, un patrimoine bâti de qualité, un habitat innovant, riche d'enseignements. Au-delà des grands sites d'exploitation, des réseaux d'infrastructures, des terrils, les Compagnies minières ont laissé au territoire un héritage social exceptionnel. En effet, les 563 cités minières qui ponctuent encore plus de 120 kilomètres du Bassin minier, sont non seulement un livre ouvert sur l'histoire de l'habitat patronal de la naissance de l'hygiénisme à l'avènement de l'architecture moderne en passant par l'invention des cités-jardin, mais encore l'une des composantes fondamentales du territoire.



- Un potentiel d'attractivité à développer

Le développement de la péri-urbanisation des franges du Bassin minier ainsi qu'un grignotage des « poches agricoles » en son sein, sont observés. Ce phénomène se nourrit des besoins en logements des catégories sociales intermédiaires et supérieures du Bassin minier et de la métropole lilloise. Or, sous réserve d'un traitement de qualité et d'une stratégie de promotion auprès de nouvelles cibles, les cités minières, situées en cœur urbain et à proximité des grands axes de transport, proposant un habitat individuel doté d'un jardin privatif, sont susceptibles d'offrir une alternative crédible à l'étalement urbain qui se nourrit en grande partie de l'attrait pour le lot-libre. Certaines d'entre elles sont situées à proximité immédiate de grands sites néo-naturels issus de la requalification de friches minières. Elles offrent à leurs habitants, sous réserve que les liens entre les quartiers et ces « espaces de nature » soient valorisés, mis en réseau, des lieux précieux de détente et de loisir.

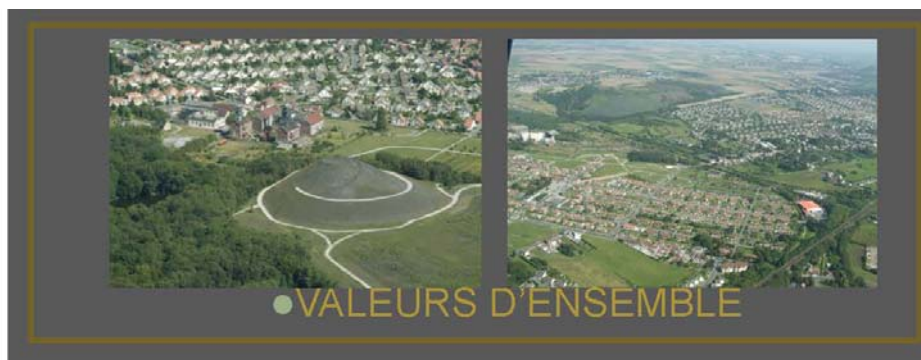
- Un patrimoine reconnu par l'UNESCO

En intégrant la prestigieuse Liste du patrimoine mondial, le traitement des cités minières du Nord Pas de Calais prend nécessairement une dimension qui dépasse les questions classiques de gestion d'un parc social. Aux enjeux urbains, sociaux, et de rénovation thermique vient s'ajouter une nouvelle exigence de protection de la valeur patrimoniale du parc reconnue dans la Déclaration de Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E). Cette VUE, reconnue par le Comité du patrimoine mondial en 2012 doit être transmise aux générations futures grâce notamment à une gestion adéquate. L'état du Bien est évalué tous les 6 ans par le Comité du patrimoine mondial et des atteintes trop importantes à la VUE peut entraîner un retrait de la Liste du patrimoine mondial.

● HIERARCHISER L'ENSEMBLE DES 563 CITES SUR DES CRITERES VALIDES PAR LES EXPERTS ET LES BAILLEURS... 

VALEURS INTRINSEQUES

	● Critères architecturaux
	● Critères urbain
	● Critères paysagers



## 2- Le décrochage social des cités minières.

- La disparition des ayants-droit de mines au profit d'une population de plus en plus fragilisée  
Jusqu'au début des années 2000, les logements miniers, qu'ils appartiennent au principal bailleur Maisons & Cités Soginorpa ou à la SIA, étaient majoritairement occupés par les ayants-droit du régime minier (anciens mineurs ou leurs veuves). A partir de 2002, le rapport s'inverse au profit des locataires « classiques » ; ceux-ci représentent aujourd'hui de l'ordre de 70% des occupants du parc contre 30% pour les ayants droit des mines. D'ici 10 ans, la population des ayants-droit aura quasiment disparu, la moyenne d'âge actuelle atteignant les 79 ans et la moitié d'entre eux étant âgée de plus de 80 ans.

Progressivement, le statut du parc minier a donc évolué ; il s'est « banalisé », passant d'un parc de logements d'entreprise destiné à l'origine à loger exclusivement les mineurs à celui de parc locatif classique ouvert à tous. Cette évolution s'est accompagnée d'une modification en profondeur du peuplement des cités minières. La population initiale, constituée par les mineurs puis par les pensionnés, dispose de ressources certes modestes mais qui leur permettent néanmoins de vivre correctement ; d'autant que le statut de mineur leur conférait un certain nombre d'avantages sociaux (logement gratuit - « bon de chauffage » - couverture santé). Le profil des locataires entrant actuellement dans le parc est lui radicalement différent. Il s'agit majoritairement de ménages très marqués socialement, confrontés dans bien des cas à de (très) grandes difficultés socio-économiques.

Quelques chiffres pour illustrer cette situation ; en moyenne sur ces 10 dernières années, 40% des chefs de famille « nouveaux entrants » dans le parc de Maisons & Cités Soginorpa sont demandeurs d'emploi, 25% des nouveaux entrants sur la période récente 2009 – 2011 ne disposent d'aucun revenu salarié mais vivent exclusivement des prestations sociales, sur la même période, plus de 85% des nouveaux entrants disposent de revenus inférieurs au plafond PLA Insertion... Ces chiffres montrent à eux seuls l'étendue des difficultés rencontrées par les ménages accédant au parc minier et confirment, s'il en est encore besoin, le statut éminemment social de ce parc.

- Un parc social stigmatisé une paupérisation diffuse et homogène

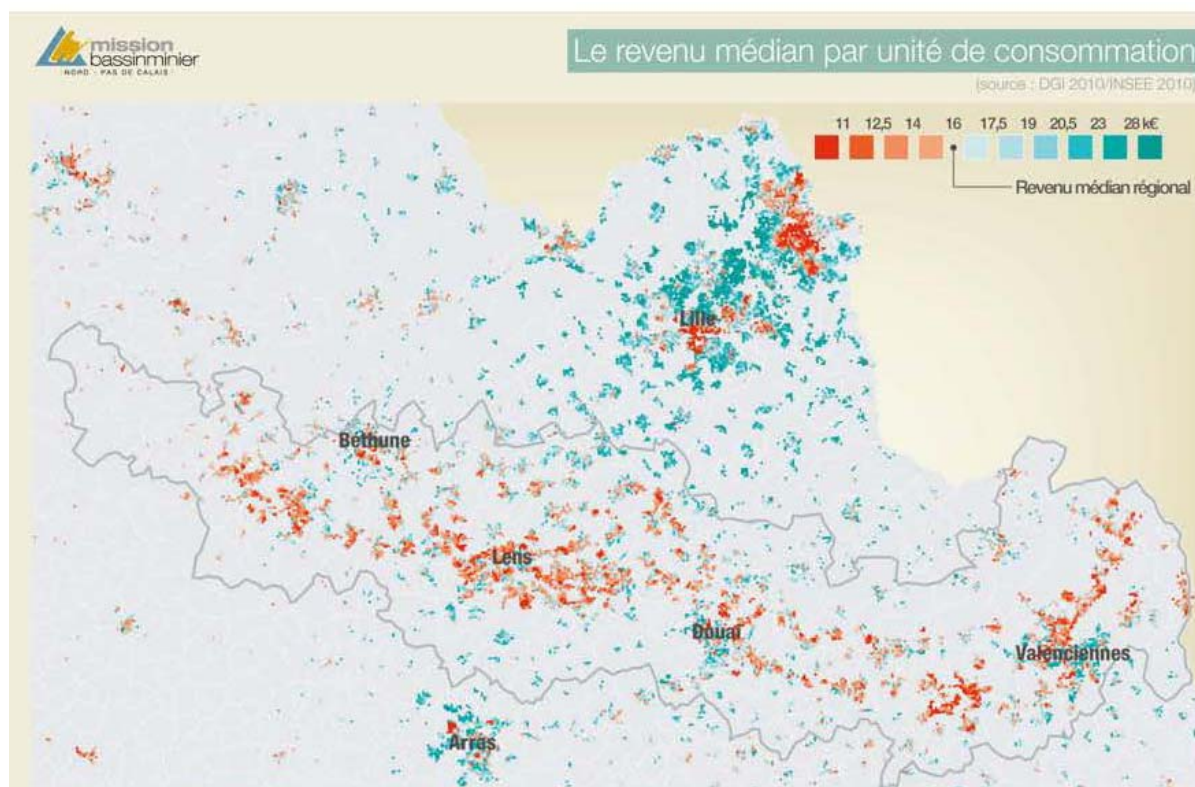
Autre constat, qui pose clairement la question de l'attractivité actuelle du parc minier, le fait que les difficultés sociales touchent l'ensemble des logements miniers quelle que soit leur localisation géographique. La proximité (ou non) de grands équipements structurants, de projets de développement, de réseaux de transport en commun ou, tout simplement, de zones d'activités n'influe en rien, ou à la marge, sur le peuplement de ces quartiers. Le seul élément qui permette de différencier socialement certaines cités, de moins en moins nombreuses d'ailleurs, est la présence (encore) importante des ayants droit qui atténue l'effet de concentration des difficultés sociales. Pour autant, dans un scénario de remplacement progressif des ayants droit selon les tendances actuelles (scénario au « fil de l'eau »), l'évolution de ces cités est donc préoccupante puisque tôt ou tard les ayants droit quitteront les logements (par décès ou placement en institution) et seront remplacés par des ménages très marqués socialement. Une étude menée cité par cité par la DDTM sur Béthune – Lens avait d'ailleurs bien identifié ce risque il y a quelques années.

Si ce phénomène de décrochage social, que l'on pourrait aisément qualifier de paupérisation, n'affecte pas exclusivement le parc minier, puisque l'on observe des situations identiques dans le parc HLM ou le parc privé, il reste néanmoins une spécificité du bassin minier Nord – Pas de-Calais. L'analyse de la base de données carroyée de l'Insee portant sur le revenu médian par unité de consommation montre qu'à la différence du système urbain traditionnel français qui concentre les poches de pauvreté dans quelques quartiers bien identifiés des grandes villes, le bassin minier est confronté à une pauvreté très marquée et diffuse sur le territoire. Confronté à l'impossibilité de

résoudre ces difficultés par des opérations massives et ciblées, cette spécificité avait exclu le parc minier de la politique ANRU. La carte ci-contre confirme ce phénomène de diffusion de la (grande) pauvreté à l'échelle du territoire tandis que celle-ci se concentre davantage dans quelques quartiers bien identifiés sur les villes d'Arras ou de Lille par exemple.

Cette situation s'explique par les caractéristiques du tissu urbain du Bassin minier qui s'organise davantage qu'ailleurs autour du logement individuel, et en particulier des cités minières, et affiche de ce fait une densité moindre. Pour autant, la superposition des périmètres des cités minières avec les secteurs économiquement les moins favorisés de la base de données de l'Insee montre qu'il y a une corrélation évidente et confirme la réalité des difficultés sociales vécues par les habitants des quartiers miniers.

Cette réalité économique renvoie à d'autres enjeux particulièrement prégnants sur ce territoire, en lien direct avec la faiblesse des moyens financiers des ménages, tels que les retards en matière de santé - l'amélioration réelle de la situation sanitaire dans le Bassin minier reste moins rapide qu'à l'échelle nationale-, des taux d'emploi des femmes et des seniors parmi les plus faibles de France, la faiblesse du niveau de formation... Paradoxalement, si le bassin minier est marqué par des indicateurs sociaux dégradés, il est un territoire économiquement dynamique qui a enregistré, sur la décennie 2000 – 2010, l'une des hausses les plus importantes en termes d'emplois salariés créés de la région Nord – Pas-de-Calais. Pour autant, l'emploi créé ne bénéficie pas ou peu à la population locale, ce qui explique ce contraste entre une situation sociale tendue et un certain dynamisme économique.



- L'analyse de la base de données carroyée de l'Insee portant sur le revenu médian par unité de consommation met en évidence une pauvreté diffuse et relativement homogène sur l'ensemble du bassin minier et notamment sur son cœur urbain constitué en grande majorité de cités minières.

### 3- Un parc ancien, très énergivore

- Des logements à transformer inadaptés à court et moyen termes

Sur les 27 000 logements inclus dans le périmètre UNESCO, environ 1 500 pourraient poser à court et moyen termes des problèmes d'habitabilité<sup>1</sup> qui risquent de se traduire par un déficit d'attractivité. Il s'agit de logements de trop petite taille, mal distribués ou ayant subi des désordres structurels importants dus à leur ancienneté. Pour satisfaire aux besoins de la population tout en maintenant un patrimoine de qualité exceptionnelle, les bailleurs vont devoir restructurer ces logements de manière importante en intégrant leur réflexion dans le cadre de projets plus vastes de renouvellement urbain. Des expériences ont déjà été menées en ce sens démontrent la possibilité de regrouper ou de transformer en profondeur ces logements. Ces travaux vont se traduire par des surcoûts importants et par une perte en nombre de logements (lors de regroupements rendus nécessaires pour des questions d'habitabilité).

A cette nécessité de restructurer et de conforter les logements, s'ajoutent les contraintes liées à l'accessibilité des personnes âgées et au-delà aux enjeux de leur maintien à domicile comme alternative à l'accueil en structure spécialisée.

- Le poids très important de la rénovation thermique

La quasi-totalité du parc inclus dans le périmètre UNESCO a été construite avant 1940, la grande majorité entre 1918 et 1930.

Pour rappel, la convention signée entre l'Etat et l'USH dans le cadre du « Grenelle de l'environnement » établit qu'il y a 800 000 logements locatifs sociaux dans les classes énergétiques E, F et G, ce nombre représente environ 18 % du nombre total de logements locatifs sociaux. Pour le parc minier ce pourcentage de logements considérés énergivores est de 40%, l'enjeu de rénovation thermique se pose donc de manière beaucoup plus forte dans le parc minier que dans le reste du parc de logement social à l'échelle nationale. En 2016 devrait se finir un cycle de réhabilitation lourde commencé en 1975. Mais à l'issue de ces programmes, des logements, au nombre de 17 000 à 23 000 en fonction des critères de sélection, n'auront pas une performance thermique suffisante et devraient faire l'objet de travaux complémentaires de « mise aux normes thermiques ».

Par ailleurs, les spécificités des logements miniers (logement de taille modeste, de type individuel groupé, développant une surface importante de façade et de toiture, avec des volumétries souvent complexes), compliquent très sensiblement la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur. Si l'on ajoute à cela la nécessité de préserver la valeur architecturale des logements construits en brique, les bailleurs sont contraints d'intervenir par l'intérieur ce qui rend souvent impossible la rénovation en milieu occupé.

---

<sup>1</sup> Evaluation issue des analyses de Maisons et Cités et extrapolées au parc de la SIA : entre 3 et 5 000 lgts (sur 62 000) pour le parc MetC sont considérés comme pouvant être « inadaptés sur le long terme d'un point de vue technique ».



## C/- La démarche « cités-pilotes » :

### 1 L'aboutissement d'un travail entamé en 2003 :

- Un inventaire hiérarchisé des 563 cités :

De 2003 à 2007, la Mission Bassin Minier (MBM), dans le cadre de la constitution du dossier de candidature pour l'inscription du Bassin minier Nord - Pas-de-Calais sur la liste du patrimoine mondial, avait réalisé avec le soutien de la DRE et de la DRAC, un recensement exhaustif des 563 cités du territoire. En croisant approche patrimoniale et enjeux de gestion, en associant l'Etat, Maisons et Cités et SIA Habitat, ce travail avait permis de réaliser un « diagnostic partagé » sur les enjeux de protection des cités minières. La liste de cités hiérarchisées sur des critères patrimoniaux avait largement orienté la définition du périmètre UNESCO.

- L'identification de 23 cités à enjeux :

D'octobre 2007 à octobre 2008, à la demande de la Région et de l'Etat, la MBM met en évidence l'ensemble des cités qui seront potentiellement impactées par un projet d'intérêt intercommunal. Elle réalise une cartographie et des tableaux qui permettent, pour chacune de ces cités, de croiser l'intérêt du parc, l'état des rénovations et les attendus des bailleurs.

Ce travail avait ainsi permis d'identifier 23 cités cumulant qualité patrimoniale, représentativité en terme historique, typologique, géographique et fort enjeu de mutation à court ou moyen termes<sup>2</sup>. Il restait à définir des priorités en terme opérationnel.

- Un moratoire sur des cités menacées et lancement des 5 premières « cités-pilotes » :

En juin 2009, l'analyse du Plan Stratégique de Peuplement de Maison et Cités avait mis en évidence des projets de démolition sur certaines de ces 23 cités<sup>3</sup> qui auraient pu remettre en cause le projet d'inscription du Bassin minier à l'UNESCO (cité Bruno, cités Lemay et Sainte Marie, cité des Electriciens). Pour deux autres cités (cité Thiers et cité Taffin), les projets sur les logements et (ou) les espaces publics n'étaient pas à la hauteur des enjeux identifiés, des attentes des communes et des EPCI. Le Président de Région demande alors un moratoire sur ces 5 cités, les projets de démolition et de rénovation sont arrêtés et des études animées par la Mission Bassin Minier sont lancées afin de redéfinir entièrement les options concernant la rénovation des logements, et le traitement des espaces publics.

### 2 Le choix des 5 « cités-pilotes » :

**Cinq cités minières ont ainsi fait l'objet de cette démarche « pilote », exploratoire et opérationnelle :**

- la cité Taffin à Vieux Condé (Valenciennes Métropole),
- la cité Thiers à Bruay sur Escaut (Valenciennes Métropole),

---

<sup>2</sup> Les enjeux de mutation des logements étaient ressortis des échanges avec les agences locales de Maisons et Cités et de l'analyse du Plans de Stratégie du bailleur.

<sup>3</sup> Le croisement entre la Plan de stratégie Patrimonial des bailleurs (PSP) et les enjeux UNESCO avait été fait dans le cadre d'une série de monographies réalisées afin de mesurer les impacts de projets de démolition / densification dans des cités remarquables pour leur valeur patrimoniale

- les cités Lemay et Sainte Marie à Pecquencourt (Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent),
- la cité Bruno à Dourges (Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin),
- la cité des Electriciens à Bruay-la-Buissière (Artois comm).



Ces cités, caractérisées par un fort intérêt patrimonial (qualités architecturales, urbaines, paysagères et valeur historique) et un potentiel d'attractivité résidentielle (quartiers en centre-bourg, bien connectés au réseau autoroutier, en lien avec des sites néo-naturels de la Trame verte et bleue du Bassin minier et dans tous les cas offrant la possibilité d'habiter une maison avec jardin), sont aujourd'hui incluses dans le périmètre inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de « paysage culturel évolutif ».

1 273 logements, (soit 1,9% du parc et 4,8 % du parc inscrit sur la Liste du patrimoine mondial) sont inclus dans les cités visées par la démarche (dont une centaine en propriété privée<sup>4</sup>) ; 636 ont fait l'objet d'une attention spécifique (restructuration, performance thermique renforcée et (ou) traitement qualitatif des façades et abords). Sans en donner une vision exhaustive, ils sont un panel assez représentatif des typologies de logements composant le parc minier (logements en pavillon groupés par 4, logements en bandes, logements groupés par deux, volumétrie plus ou moins complexe, tailles allant du T2 au T4, de 47 à 85 m<sup>2</sup>).

Ces cités étaient également caractérisées par des différences en termes de réhabilitations antérieures : plus ou moins récentes et plus ou moins ambitieuses.

Par exemple, les cités Bruno et Taffin avaient déjà fait l'objet, en 2008-2009, de travaux ayant permis une amélioration thermique des logements.

#### **NB :**

Une sixième cité avait été identifiée, la cité de la Solitude à Vieux Condé, propriété de SIA Habitat. Cette cité n'a finalement pas fait partie de la démarche « cité-pilote » pour deux raisons :

1. Le bailleur souhaitait déposer un dossier dans le cadre du FEDER (priorité 6 de l'axe 2 du PO FEDER 2007-2013 dédiée à la réhabilitation énergétique des logements sociaux) avec l'ambition d'atteindre 104 KWh/m<sup>2</sup>/an, et craignait qu'une démarche globale incluant les enjeux urbains ne retarde trop le dossier et ne lui fasse perdre les financements ;

<sup>4</sup> Données 2009

2. La commune déjà engagée sur la cité Taffin aurait eu des difficultés à assumer financièrement les deux opérations.

La cité de la Solitude a tout de même bénéficié d'une approche ambitieuse et novatrice d'un point de vue social et thermique.

D'autre part, les cités situées aux alentours du Louvre Lens et qui avaient été identifiées conjointement par la MBM, la Région et les Bailleurs comme des sites à très fort enjeux n'ont pas non plus fait partie du dispositif et ce pour diverses raisons :

- absence de consensus et de volonté croisée Agglo/ Ville/ Bailleur,
- la Ville de Lens étant déjà engagée sur le dossier ANRU de la Grande Résidence, la réalisation des abords immédiats du Louvre-Lens, ne souhaitait pas se lancer dans une autre opération d'envergure à court terme, faute d'ingénierie interne et de moyens financiers suffisants. (des négociations ont d'ailleurs été conduites ensuite auprès de l'Etat pour que les quartiers d'habitat individuel puissent bénéficier des crédits ANRU).

#### **Ainsi les critères de choix pour lancer les premières cités pilotes ont été :**

- Fort intérêt patrimonial (cités UNESCO) avec un risque de démolition ou de dénaturation importante,
- Fort enjeux de mutation (cités anciennement rénovées, enjeux croisés logements et espaces publics),
- Volonté politique locale pour porter un projet ambitieux et capacité à investir (même si au départ il n'y avait aucune visibilité sur les possibilités de financement).
- Engagement préalable fort de la Région (technique et politique)

### 3 Les objectifs de cette démarche :

La démarche « cité-pilote » a été lancée en 2010 sans référentiel : aucun cadre méthodologique, ni financier n'existait. Toutefois, les objectifs de la démarche étaient les suivants :

- Protéger un patrimoine exceptionnel tout en imaginant une mutation ambitieuse du parc minier :

La démarche « cités pilotes » - lancée en 2010 - devait permettre de traduire au niveau opérationnel les ambitions du plan de gestion UNESCO : démontrer le potentiel du parc minier et sa capacité à muter tout en protégeant sa Valeur Universelle Exceptionnelle. Il s'agissait donc d'expérimenter une nouvelle manière d'intervenir sur le parc minier, afin de réhabiliter de manière qualitative un bâti à fort enjeu patrimonial, social et urbain.

Ces cités pilotes avaient alors pour vocation de devenir des « écocités minières du 3<sup>ème</sup> millénaire », dépassant l'approche de protection patrimoniale pour mettre en œuvre un projet de développement durable de ces cités.

- Concevoir des projets plus intégrés, mettre autour de la table un grand nombre d'acteurs :

Le moratoire demandé par le Président de Région a permis de rebattre les cartes. Afin de permettre au bailleur de proposer des projets alternatifs qui prennent mieux en compte les exigences UNESCO, la volonté des communes et les enjeux environnementaux, la Région a proposé de

financer à hauteur de 70 % des études « cités pilotes UNESCO » (Fonds territorial Bassin minier), à trois conditions :

1. Un groupement de commande bailleurs / collectivités pour financer les 30 % restant et surtout pour s'assurer de leur implication et du croisement des enjeux.
2. Des cahiers des charges qui prenaient en compte l'ensemble des enjeux de ces cités, qu'ils soient sociaux, environnementaux, économiques, culturels et patrimoniaux : Quelle politique de peuplement ? Quelles typologies de logement ? Comment restaurer ou préserver la qualité patrimoniale des logements ? Comment les rendre thermiquement performants ?
3. Des études qui devaient aboutir à des « fiches actions » chiffrées et opérationnelles sur les différents champs (rénovation des logements, restructuration des espaces publics, intégration des TIC).

La MBM, outil de la Région, de l'Etat, des Départements et des collectivités, et qui avait accompagné l'ensemble de la démarche, a été désignée pour lancer et animer ces études. Elle devait également s'assurer par la suite du passage à l'opérationnel et notamment mettre en place une ingénierie financière avec l'Etat, la Région, les Départements, les collectivités, le bailleur et veiller par une expertise technique et en mobilisant les UDAP, à l'atteinte des objectifs de qualité patrimoniale visée.

• Proposer des solutions alternatives duplicables :

L'opération cités pilotes UNESCO avait pour ambition de démontrer qu'une nouvelle manière de concevoir la rénovation du parc minier était envisageable :

- Interroger le niveau de performance thermique atteignable dans le parc minier au regard des objectifs fixés en 2010, des contraintes techniques et financières du bailleur,
- Imaginer une transformation de l'intérieur de certains logements afin de les adapter mieux aux modes de vie actuel et futur, de faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.
- Imaginer des méthodes alternatives moins agressives dans le traitement des façades, valoriser leurs qualités architecturales et améliorer l'image globale des logements,
- Valoriser le cadre de vie des cités à travers un traitement plus ambitieux des espaces publics, leur reconnexion au tissu urbain et espaces naturels environnants,
- Interroger la capacité des cités à accueillir de nouvelles fonctions urbaines (santé, activités économiques, services notamment),
- Prendre mieux en compte les enjeux environnementaux dans les espaces publics (impermeabilité des sols, traitement des EP, biodiversité,...),
- Mettre en place une « politique de peuplement » afin d'éviter la paupérisation de ces quartiers (mise en évidence à l'époque des risques de décrochage social et urbain décrits dans les études de la MBM),
- Associer davantage les habitants aux projets.

Une évaluation de cette expérimentation devait permettre de vérifier ce qui pouvait être modélisé pour procéder à une capitalisation au profit des autres cités minières.

### 3/ BILAN FACTUEL DES REALISATIONS A MI-PARCOURS (JANVIER 2016) :

Pour rappel, il n'existait au départ de l'expérimentation des cités pilotes aucun cadre méthodologique ou financier. Il s'agissait alors d'une démarche « en marchant ». La démarche a également été conduite dans un contexte particulier puisqu'il s'agissait d'arrêter des projets déjà engagés, d'intervenir parfois sur des cités ou des logements qui avaient fait l'objet de rénovations récentes. La page n'était donc pas totalement blanche et une première étape a été de conduire le bailleur à revoir entièrement sa stratégie (allant parfois jusqu'à rompre des contrats avec des entreprises) et de convaincre les collectivités de s'engager dans des projets ambitieux et ce, au départ, sans aucune garantie d'accompagnement clairement identifiée.

Ainsi les ambitions ont dû tenir compte de la double contrainte de l'urgence opérationnelle et du manque de visibilité financière (qui a perduré jusqu'à la signature du CPER et le lancement de l'appel à projet du FEDER), ce qui peut expliquer en partie la résistance de départ du bailleur et les difficultés qu'il y a eu à mettre en œuvre certains des objectifs visés au départ (déploiement de la TIC, ambition d'atteindre le BBC rénovation, mixité de fonctions,...)

#### **A/- Gouvernance et pilotage des projets**

##### L'ambition :

Depuis le début des rénovations des cités minières, les principaux dispositifs qui comptaient dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques du logement concernaient le GIRZOM pour la rénovation des voiries et la politique de gestion et de réhabilitation des logements de Maisons et Cités et de SIA Habitat

Les modes de faire n'incluaient pas suffisamment le partenariat entre acteurs. De fait, il n'existait que peu, voire pas de connexion entre la gestion du patrimoine minier et les enjeux de développement des territoires en termes de stratégie de peuplement, de TIC, de connexions aux réseaux de transports en commun ou aux autres quartiers ...

Pour certaines communes souvent sous-outillées en terme d'ingénierie, le Plan de stratégie du bailleur faisait souvent office de projet urbain.

Cette absence de stratégie urbaine favorisait d'autant moins la mixité des fonctions dans les cités, caractérisées par la prédominance de logements et l'insuffisance de services ou d'équipements.

Ainsi, la démarche a eu pour ambition la mise en place d'un nouveau mode de pilotage technique et politique autour des projets de rénovation des cités afin de mieux croiser les enjeux urbains, sociaux, patrimoniaux et proposer des orientations précises aux communes, bailleurs et EPCI.

**Désormais l'approche intégrée sera à privilégier dans tous les cas.**

#### 1- Une gouvernance politique et technique dédiée

A l'échelle locale, le premier critère défini pour mener les opérations a été la mise en place d'une **co-maîtrise d'ouvrage Bailleur / communes et (ou) EPCI** pour la réalisation des schémas directeurs. Le but était de construire une vision partagée des projets et **articuler au mieux les projets urbains, la rénovation énergétique des logements** et la réhabilitation des espaces publics et privés (jardins) tout en cherchant à mieux impliquer les habitants.

**A l'échelle globale :** afin de replacer chacun des projets dans une approche plus générale et garantir la convergence entre ces projets et les politiques portées par les institutions, **un comité de suivi**

**politique** a été mis en place rassemblant le préfet de région, le président de Région, les présidents des deux Départements, les présidents de tous les EPCI du Bassin minier, les présidents de Maisons et Cités et de SIA Habitat, ainsi que les maires des communes concernées par les 5 opérations.

La Mission Bassin Minier a alors été désignée pour animer la gouvernance technique et opérationnelle et politique, afin d'assurer le maintien d'une vision d'ensemble, de faciliter les échanges entre les multiples intervenants et d'apporter une expertise et un soutien technique aux porteurs de projets.

## 2- La construction d'une approche intégrée : urbaine, sociale, environnementale et patrimoniale.

**Des études ont été menées en co-maîtrise d'ouvrage bailleurs-collectivités (commune ou EPCI) afin de définir un projet global de mutation par cités.** Elles ont permis de mobiliser une expertise et une ingénierie importante autour des maîtres d'ouvrages (Services de la Région autour de la Direction de l'Aménagement Durable, des deux Départements du Nord et du Pas-de-Calais, de la Mission Bassin Minier, des STAP, des DDTM, des CAUE).

Ces études animées par la Mission Bassin Minier ont abouti à la réalisation de **schémas directeurs** traitant non seulement de la question du logement, mais aussi des aspects sociaux et économiques, du traitement des espaces publics, de la qualité paysagère, de l'accès aux TIC, de la participation des habitants ...

Ces schémas directeurs sont complétés par des « **fiches actions** » thématiques destinées à traduire les orientations du schéma au niveau opérationnel. Villes, EPCI et bailleurs disposent donc en fin d'étude d'une feuille de route et de chiffrages leur permettant de lancer leur maîtrise d'œuvre avec l'assurance de répondre à la cohérence d'ensemble.

Cette démarche a donc amené un nouveau "mode de faire", celui d'instaurer, autour de projets concrets, un dialogue, des négociations et de travailler dans une démarche globale afin de recomposer les cités.

La construction de ce partenariat n'a pas été aisée et a nécessité, pour chacun des partenaires, de revoir ses propres modes de faire. Etape fondamentale dans le processus d'élaboration d'un projet global, il doit encore se développer et se structurer, mais se révèle être un point positif de la démarche des « cités-pilotes ».



**01**

**VILLE DE PECQUENCOURT**  
maître d'ouvrage

Schéma directeur architectural urbain et paysager pour la requalification des cités Lemay et Ste Marie

**FICHES ACTIONS – cahier 01**  
**le paysage**

Déclinaison des grandes actions de requalification des cités Lemay et Ste Marie

Janvier 2012

**VERDEBY** architectes plus urbains, mandataire  
**PERGARE** paysage

**IRB études et conseils** stratégie d'aménagement local  
**PLANING** SET HSE et économie de la construction  
**LSAUTUD** Techniques de l'Information et de la Communication  
**P. CAN** Projets financiers et opérationnels



**02**

**VILLE DE PECQUENCOURT**  
maître d'ouvrage

Schéma directeur architectural urbain et paysager pour la requalification des cités Lemay et Ste Marie

**FICHES ACTIONS – cahier 02**  
**les cabines de jardin**

Janvier 2012

**VERDEBY** architectes plus urbains, mandataire  
**PERGARE** paysage

**IRB études et conseils** stratégie d'aménagement local  
**PLANING** SET HSE et économie de la construction  
**LSAUTUD** Techniques de l'Information et de la Communication  
**P. CAN** Projets financiers et opérationnels



**03**

**VILLE DE PECQUENCOURT**  
maître d'ouvrage


Schéma directeur architectural urbain et paysager pour la requalification des cités Lemay et Ste Marie

**FICHES ACTIONS – cahier 03**  
**la réhabilitation des façades**

Janvier 2012

**VERDEBY** architectes plus urbains, mandataire  
**PERGARE** paysage

**IRB études et conseils** stratégie d'aménagement local  
**PLANING** SET HSE et économie de la construction  
**LSAUTUD** Techniques de l'Information et de la Communication  
**P. CAN** Projets financiers et opérationnels



**04**

**VILLE DE PECQUENCOURT**  
maître d'ouvrage

Schéma directeur architectural urbain et paysager pour la requalification des cités Lemay et Ste Marie

**FICHES ACTIONS – cahier 04**  
**la reconfiguration des logements**

Janvier 2012

**VERDEBY** architectes plus urbains, mandataire  
**PERGARE** paysage

**IRB études et conseils** stratégie d'aménagement local  
**PLANING** SET HSE et économie de la construction  
**LSAUTUD** Techniques de l'Information et de la Communication  
**P. CAN** Projets financiers et opérationnels



**05**

**VILLE DE PECQUENCOURT**  
maître d'ouvrage

Schéma directeur architectural urbain et paysager pour la requalification des cités Lemay et Ste Marie

**FICHES ACTIONS – cahier 05**  
**faisabilité du projet**

Janvier 2012

**VERDEBY** architectes plus urbains, mandataire  
**PERGARE** paysage

**IRB études et conseils** stratégie d'aménagement local  
**PLANING** SET HSE et économie de la construction  
**LSAUTUD** Techniques de l'Information et de la Communication  
**P. CAN** Projets financiers et opérationnels



**06**

**VILLE DE PECQUENCOURT**  
maître d'ouvrage

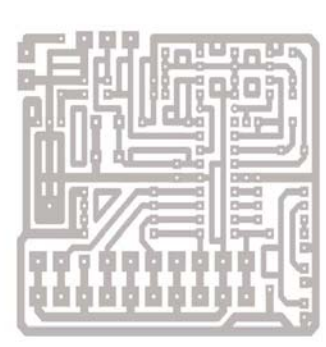
Schéma directeur architectural urbain et paysager pour la requalification des cités Lemay et Ste Marie

**FICHES ACTIONS – cahier 06**  
**accompagnement**

Janvier 2012

**VERDEBY** architectes plus urbains, mandataire  
**PERGARE** paysage

**IRB études et conseils** stratégie d'aménagement local  
**PLANING** SET HSE et économie de la construction  
**LSAUTUD** Techniques de l'Information et de la Communication  
**P. CAN** Projets financiers et opérationnels



**07**

**VILLE DE PECQUENCOURT**  
maître d'ouvrage

Schéma directeur architectural urbain et paysager pour la requalification des cités Lemay et Ste Marie

**FICHES ACTIONS – cahier 07**  
**les TIC**

Novembre 2011

**VERDEBY** architectes plus urbains, mandataire  
**PERGARE** paysage

**IRB études et conseils** stratégie d'aménagement local  
**PLANING** SET HSE et économie de la construction  
**LSAUTUD** Techniques de l'Information et de la Communication  
**P. CAN** Projets financiers et opérationnels

- Le schéma directeur sur les cités Sainte Marie et Lemay intègre des fiches actions sur 7 thématiques : Paysage et espaces publics, jardins, traitement des façades, reconfiguration des logements, faisabilité technique et financière, accompagnement des habitants, TIC

### 3- La concertation des habitants :

Des enquêtes sociales et démarches de concertation ont été engagées pour recueillir le ressenti et les besoins des habitants tant sur leur logement que sur leur cité (cité Taffin, cités Lemay et Sainte-Marie, cité Bruno). Elles ont cherché à impliquer davantage et mieux les habitants, locataires comme propriétaires privés

Par exemple, des ateliers participatifs thématiques (les arbres et les jardins, la sécurité et place de la voiture, le traitement des façades, ...) ont été organisés avec les habitants sur la cité Bruno (avec l'appui du CAUE). Des diagnostics en marchant dans les cités Lemay et Sainte-Marie ont complété l'enquête qualitative menée auprès de tous les habitants. Quant à la cité des Electriciens, elle fait l'objet depuis 2003 d'une attention particulière de la Ville de Bruay-La-Buissière et de la Communauté d'Agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs dans le cadre de leur politique de développement culturel et artistique (accueil d'artistes en résidence, ouvertures aux habitants du quartier, organisation d'évènements,...).



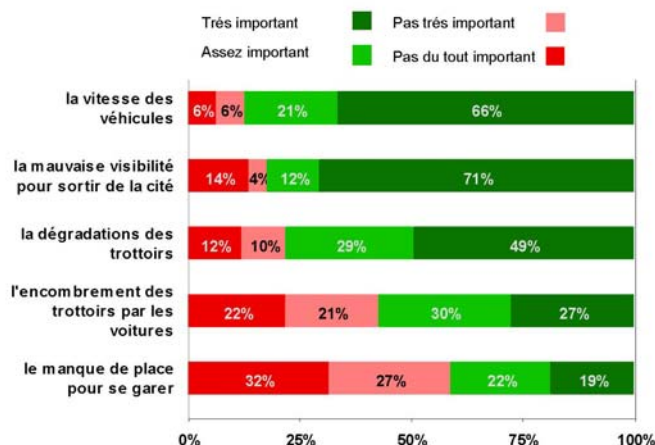
- Affiches réalisées avec les élèves de l'école de la cité Bruno (intervention du service culture de la CAHC dans le cadre des travaux)



## 4. Jugements des résidents

### 4.5. Les priorités concernant les aménagements urbains

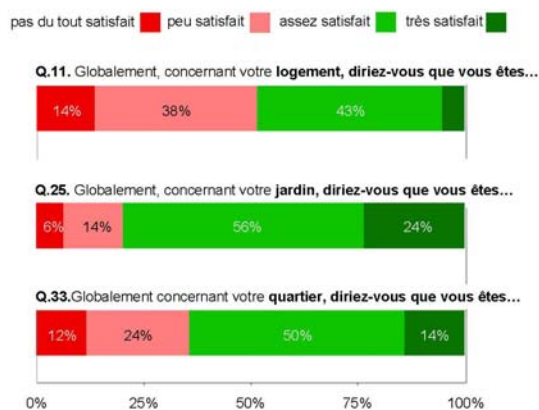
- La liste de sujet ci-contre, soumis à l'avis des résidents, avaient été élaborés suite à la pré-enquête par entretien
- Elle révèle notamment une attente importante de "pacification" de la voirie et le souhait de solution pour un meilleur confort des piétons
- La problématique de la visibilité automobile, au carrefour sortant (par la rue des Glycines), ne devra pas non plus être négligé



## 4. Jugements des résidents

### 4.1. Priorité à l'amélioration des logements, puis du quartier

- Les résidents ont été interrogés de la même façon sur leur satisfaction et leurs souhaits vis-à-vis de leur logement, du jardin puis du quartier
- Ils expriment les plus fortes insatisfaction sur le **logement**, avec comme remarques les plus fréquentes :
  - Un logement insalubre, qui "tombe en ruine", manquant de confort
  - Mal chauffé
  - Inadapté (à l'âge, à la taille du ménage)
- En deuxième lieu, c'est le **quartier** qui recueille le plus de critique, avec comme thèmes principaux :
  - La dégradation et l'inconfort des voiries
  - Le peuplement et les comportements (bruit, incivilités, délinquance...)
- Le **jardin** recueille le plus de satisfaction, et tout de même quelques critiques, axés sur :
  - L'état des clôtures ou limites séparatives
  - Et le "manque d'intimité"



- Extrait du rapport d'analyse « enquête qualitative auprès des habitants » réalisé par *Repérage Urbain* dans le cadre du « schéma directeur architectural, urbain et paysager pour la cité Taffin à Vieux Condé. Cette enquête portait sur la situation économique et sociale des habitants, leurs attentes et besoins vis-à-vis des rénovations, la vision qu'ils avaient de leur logement, leur quartier, leurs relations sociales et de voisinage,...

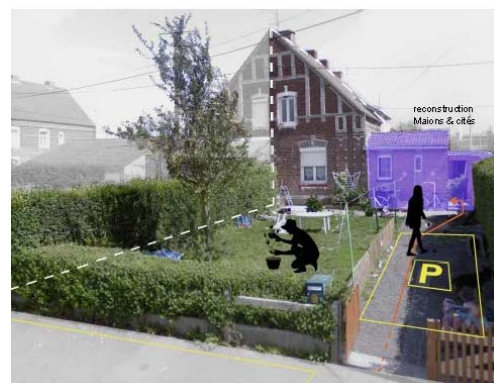
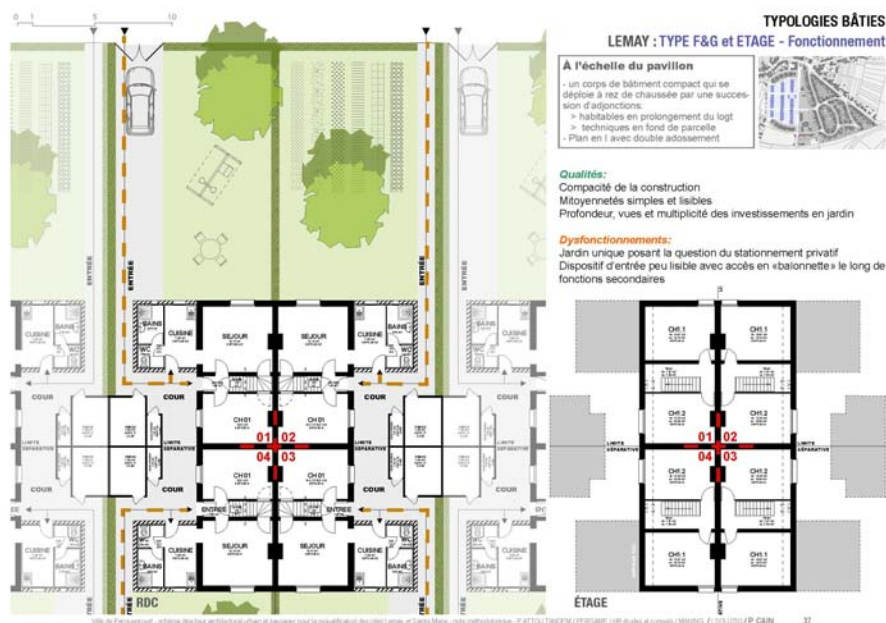
**B/- Sur le plan de l'habitat :**

L'ambition :

La rénovation des logements miniers a commencé dans les années 70. Durant plus de 40 ans, ces rénovations se sont faites en milieu habité, il s'agissait avant tout d'apporter aux mineurs et aux ayant-droits un habitat décent, des toilettes dans le logement et une salle de bain. Bien qu'ayant évolué au fil des ans en s'adaptant aux nouvelles normes de confort et de performance thermique, la rénovation en masse s'est faite en milieu habité sur un modèle industrialisé qui a abouti à l'adjonction systématique de pièces d'eaux accolées aux bâtis d'origine sans pouvoir agir sur la distribution intérieure du logement. Par ailleurs, les questions de valorisation patrimoniale des logements (façades et abords) ne font pas partie des objectifs des deux bailleurs sociaux.

La volonté des partenaires de la démarche est de proposer une alternative aux solutions classiquement apportées pour la rénovation des logements miniers, dans l'optique d'en valoriser les qualités patrimoniales, d'en améliorer l'habitabilité, le confort thermique, l'image et l'attractivité, de favoriser à terme plus de mixité sociale dans le parc minier (en proposant des constructions neuves au cœur d'une cité, une expérience de Vente en Immeuble à Rénover, ou encore en accompagnant les propriétaires occupants).

L'ambition est de passer d'une mise aux normes « classique » (installation d'un chauffage central, isolation thermique réglementaire, remplacement ou adaptation des équipements sanitaires, mise aux normes de l'électricité, rénovation des couvertures et charpentes si besoin...), à des solutions permettant de palier à une disposition de pièces parfois « inadaptées », de trouver un traitement des façades plus respectueux de la brique et des décors, de traiter les abords, d'atteindre la classe BBC rénovation.

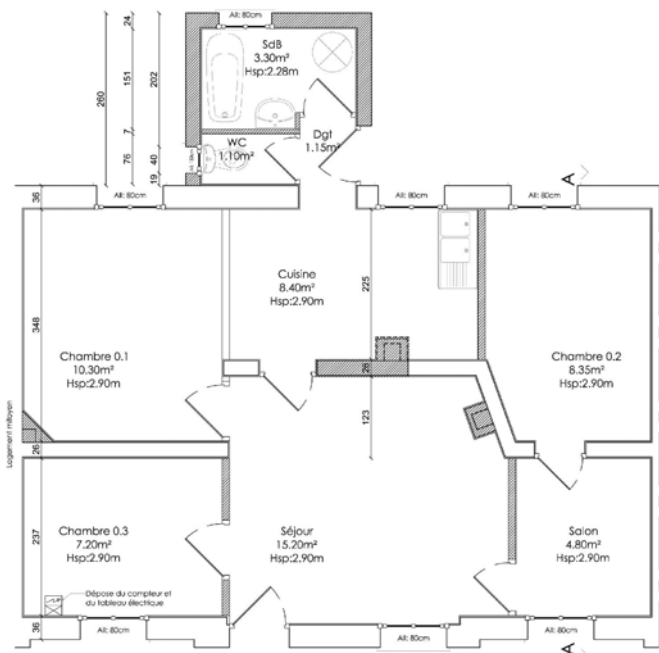


Analyse préalable des atouts et faiblesse des différentes typologies de logements, phase diagnostic du schéma directeur. Tandem+ pour la Ville de Pecquencourt et Maisons et Cités, mai 2011

### 1- La redistribution des logements

L'expérimentation a permis de démontrer la possibilité de faire évoluer la distribution de logements par le réaménagement et le décloisonnement des volumes intérieurs.

Les logements proposent après travaux des volumes plus grands, des espaces plus fluides, des pièces de vie plus lumineuses, une meilleure ouverture sur les jardins. De nouvelles distributions qui permettent aux personnes âgées d'occuper des logements plus adaptés, mais également de diversifier l'offre (du T2 au T6)



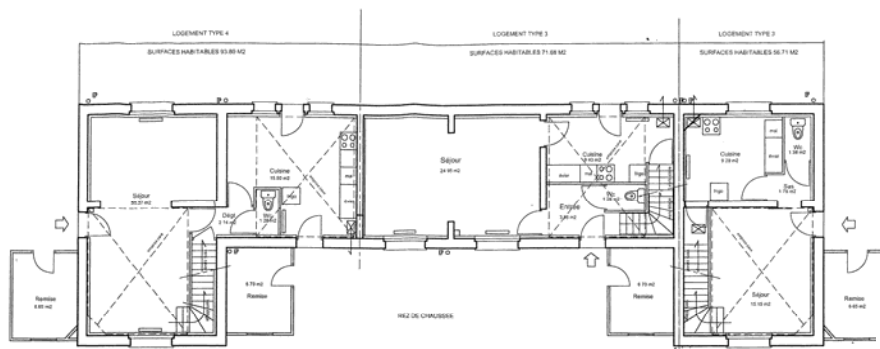
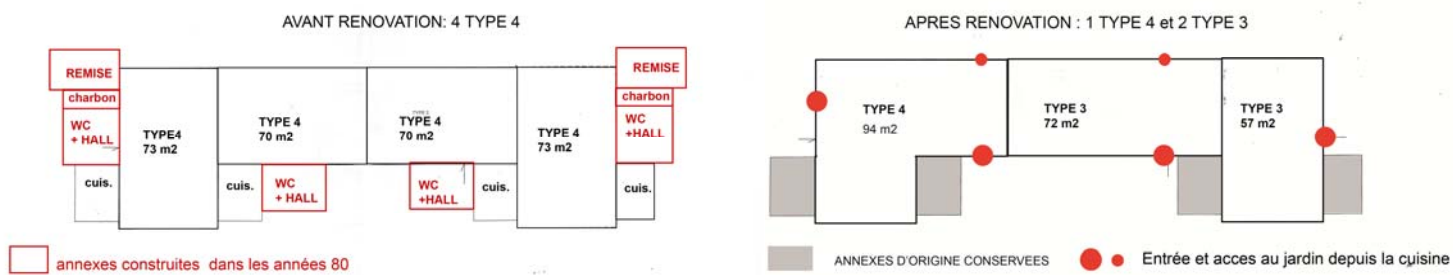
Avant travaux



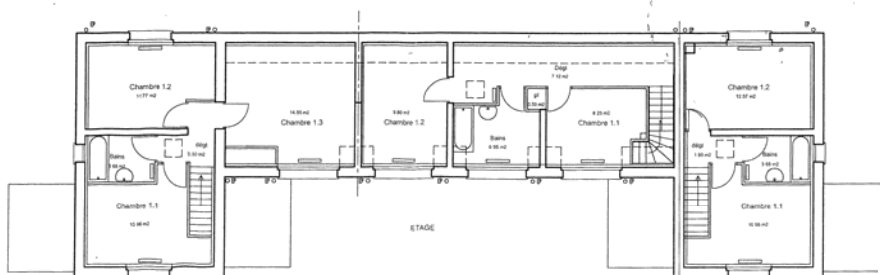
Après travaux

- Cité Saine Marie : l'enquête sociale avait mis en évidence une sous-occupation de grands logements par les ayants-droit (impossibilité d'utiliser les étages pour des questions de mobilité) et inversement une sur-occupation de petits logements. Les travaux ont permis d'adapter mieux les logements aux besoins. Ici transformation d'un T4 trop petit en un T3 adaptés aux personnes âgées (plain-pied).





Rdch après travaux



R+1 après travaux



- Cités Bruno, Les 8 logements qui devaient être démolis (2 blocs de 4) ont finalement fait l'objet d'une restructuration importante : meilleure adaptation des surfaces, démolition des volumes « parasites », ouverture au sud vers le jardin,...

## 2- La question de la mixité sociale :

La question de la mixité sociale a été abordée dans les études en amont, elle s'est traduite différemment suivant les sites, en fonction du nombre de logements concernés par le projet, des réflexions préalables menées, du contexte social de la commune.

### **Sur la cité Thiers :**

La Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole, en partenariat avec Maisons et Cités ainsi que les communes de Bruay-sur-Escaut et d'Escautpont, ont mené une étude afin de définir une stratégie de diversification du peuplement. Cette étude a permis l'élaboration de différents scénarios de restructuration / rénovation pour diversifier l'offre de logements sur la cité Thiers ainsi que l'élaboration d'une charte de peuplement. **Cette charte traduit la volonté d'enrayer la paupérisation en marche dans la cité en conciliant deux objectifs :**

- le maintien d'une offre de logements locatifs pour des ménages très modestes et en situation de précarité,
- l'introduction d'objectifs quantifiés d'attribution de logements à des ménages non précarisés.
- 

**Cette ambition s'est traduite par des objectifs chiffrés** prenant en compte le rythme annuel de logement remis en location (14 lgts/an) avec deux critères : le niveau de revenu des ménages et leur activité. Ainsi le scénario qui avait été retenu prévoit :

- 20% d'attributions au maximum à des ménages en dessous de 40 % des plafonds HLM,
- 80 % d'attributions à des ménages au dessus de 40 % des plafonds HLM.
- 65 % de logements au minimum à des ménages actifs occupés (contre 41% actuellement)
- 35 % de logements au maximum à des ménages inactifs.

### **La charte donne également des ambitions concernant la vente de logement.**

- Passer de 2 à 3 logements vendu par an
- Ces ventes doivent porter sur des logements faisant l'objet d'une rénovation énergétique (norme THPE réhabilitation) sous maîtrise d'ouvrage SOGINORPA ciblés dans des secteurs prioritaires repérer sur le plan de la cité,
- ou porter sur des logements concernés par une opération de V.I.R
- ou porter sur des logements en l'état mais dans ce cas uniquement à des locataires en faisant la demande (pas de publicité).

### **Un bilan à mi parcours permet de mesurer les évolutions du peuplement dans la cité entre 2009 et 2014**

- Une opération de de vente d'immeuble à rénover (VIR) visant la réhabilitation de 12 logements dédiés à l'accession sociale et situés sur la place centrale a effectivement été lancée.
- Entre 2012 et 2013, 46% des logements (soit 12 logements) ont été attribués à des ménages dépassant de 40% les plafonds HLM (contre 36% en 2010)
- Entre 2012 et 2013, 72% des logements (soit 36 logements) ont été affectés à des ménages dont au moins un membre est actif occupé (contre 36% en 2010)

### **Dans les cités Lemay et Sainte Marie :**

**L'objectif visait,** Dans le cadre des attributions (et selon le nombre annuel de libérations constatées), **de respecter à minima les proportions validées pour l'ensemble de la ville dans la charte de peuplement**

- 40% d’attributions au maximum à des ménages en dessous de 40% des plafonds PLA (contre 62% en 2009)
- 60% d’attributions à des ménages au-dessus de 40% des plafonds PLA (contre 38% en 2009).

Par ailleurs, l’opération de démolition / reconstruction place du Nord dans la cité Thiers Ancienne, la transformation totale d’une douzaine de logements cité Taffin et plus généralement l’attention accrue portée au traitement des espaces publics, à la reconfiguration des logements et à la valorisation du patrimoine, a vocation à améliorer à la fois le cadre de vie des habitants actuels et à engager un changement d’image en profondeur susceptible d’y attirer des « classes moyennes ».

### 3- La valorisation patrimoniale :

- Des recherches sur les archives et documents montrant les états d’origine ont été entreprises par les architectes afin d’orienter leurs choix dans la restauration des logements ;



Cité Sainte Marie : Eta d’origine



2015: les rénovations successives avaient transformé les toitures faisant disparaître les croupes brisées, les porches avaient été démolis et une partie de la façade recouverte.



2016 en cours de rénovation : restitution des volumétries d’origine, du porche en avant toit, restauration des façades.

- Restitution des croupes sur les logements, qualification de la rue Gabriel Péri (plantation, intégration de stationnement et d'une piste cyclable (photo à réactualiser...))
- Les ravalements de façades, étudiés par des Architectes des Bâtiments de France, sont envisagés autrement, de manière plus qualitative : les architectes proposent de simples hydrogommages à la place des sablages, des mises en couleur par l'application de badigeons au lait de chaux, le lissage et la coloration des joints afin de mettre en valeur les briques anciennes.

La démarche « cité-pilote » a donc permis de tester de nouvelles solutions et de changer le mode de faire pour la rénovation des façades . Certaines de ses prestations sont déclinées sur d'autres cités par Maisons et Cités et la SIA, même en dehors de tout dispositif ( Cité du Rivage ancienne à Bruay-sur-Escaut, cité Arenberg à Wallers).



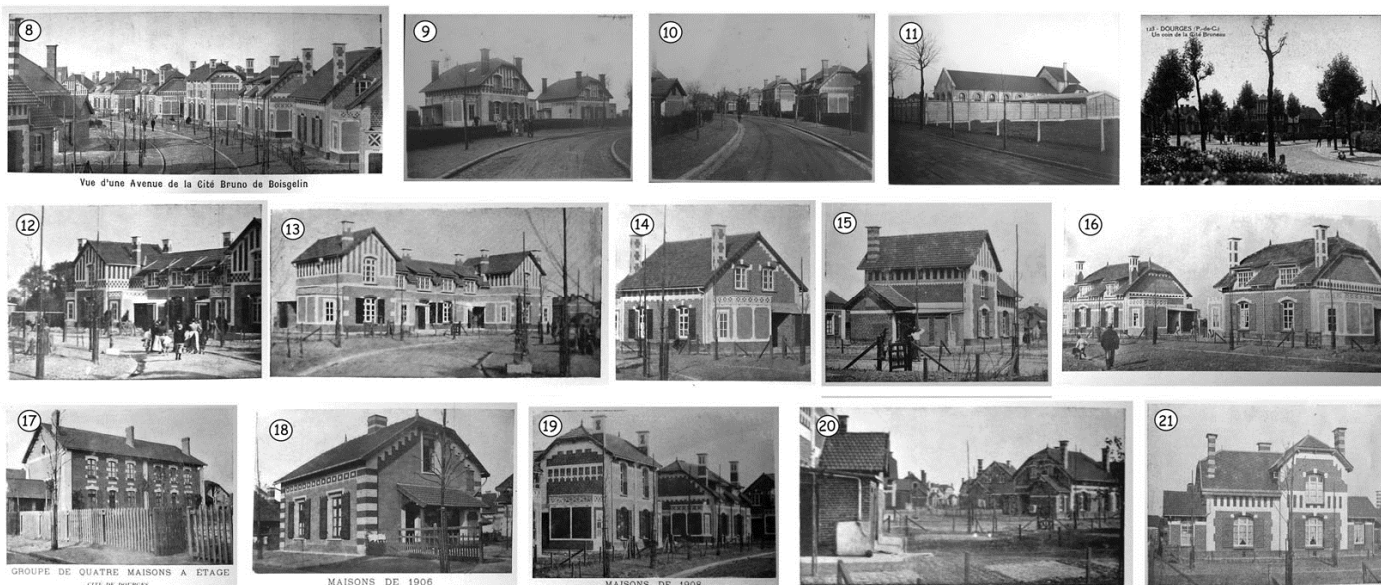
*Rénovation « classique » : sablage et joints claires beurrés*



*Rénovation « UNESCO » : hydrogommage, couleur des joints adaptés au ton de la brique et « tirés au fer »*



*Rénovation d'une façade sur la cité Lemay*



- Des éléments d'origine sont restitués, tels que la reprise des modénatures anciennes, la polychromie (valorisation des différentes couleurs de briques), la reprise des dessins des décors.



#### 4- La rénovation thermique des logements :

Il est important de préciser que l'enjeu énergétique était en 2010 moins prégnant qu'aujourd'hui, au niveau national comme en Région Nord - Pas-de-Calais. Il a évolué au fil du temps et des réglementations successives.

- Depuis le début des années 70, le chauffage central remplace peu à peu le poêle à charbon mais il faudra attendre 2003 pour que l'isolation thermique des logements soit prévue de manière systématique lors des opérations de rénovation.
- Les « Grenelles » de l'Environnement de 2009 et 2010 ont eu pour enjeux la réduction de la consommation énergétique du parc de bâtiments existants d'au moins 38% d'ici 2020. Le plan bâtiment qui en découle (lois Grenelle 1 et 2) fixe comme objectif la rénovation de 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020. On commence à ce stade à parler de rénovation énergétique ....
- Les études lancées dans le cadre des cités-pilotes en 2010 devaient permettre la recherche de solutions architecturales et techniques en vue d'une démarche énergétique économe voire l'atteinte du 104 kwh/m<sup>2</sup>/an
- En même temps, la Région Nord - Pas-de-Calais expérimente les Audits Energétiques et Environnementaux (AEE) mais le Plan 100 000 logements ne sera lancé qu'en 2012 avec la définition d'un cadre stratégique.

Par ailleurs, dans le cadre du Plan « 100 000 logements », une convention de partenariat Région - Maisons & Cités Soginorpa relative à la réhabilitation énergétique et environnementale du parc de logements miniers a été délibérée le 6 février 2012.

Cette convention 2012-2014 fixe les objectifs suivants :

- réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre, en s'inscrivant dans une perspective globale « facteur 4 »,
- améliorer la performance énergétique des bâtiments, visant à minima une performance de 104 kwh/m<sup>2</sup>/an (BBC rénovation) sur la moyenne des logements concernés, et massifier cette réhabilitation sur le parc de logements,
- garantir une approche d'aménagement du territoire, et engager un travail partenarial avec les EPCI pour croiser le plan stratégique de patrimoine et les dynamiques territoriales (à travers les SCOT, PLH,PCT...), en termes de développement social et urbain, stratégies de développement urbain, quartiers en mutation économique (secteurs à enjeux résidentiels et économiques...),
- favoriser la recherche de solutions techniques innovantes,
- promouvoir la qualité du logement pour la santé et le bien être des habitants, en mettant l'accent sur le bon ordonnancement et la qualité des travaux, selon les typologies d'habitat du parc minier,
- accompagner les résidents dans l'usage de leur logement afin qu'ils bénéficient au mieux des efforts ainsi consentis,
- lutter contre la précarité énergétique par l'optimisation du couple loyer et charges au sens global (consommations d'énergies et coûts liés à la maintenance des matériels)
- mobiliser et renforcer la qualification des équipes en charge de la programmation et du suivi de travaux, en vue de garantir l'atteinte des objectifs de cette convention,
- donner une visibilité de l'intervention massive de Maisons & Cités-SOGINORPA auprès des entreprises, afin de les aider à se mettre en capacité de faire face aux exigences des marchés

dans la perspective d'une offre globale correspondant aux typologies de travaux menés sur la réhabilitation énergétique et environnementale et s'assurer de la qualité des travaux.

Le 1er janvier 2014, Maisons & Cités SOGINORPA a acquis le statut d' « Entreprise Sociale pour l'Habitat » (ESH) et bénéficie désormais des financements ouverts à l'ensemble des organismes HLM pour la rénovation, notamment énergétique, de leur patrimoine. A cette date, la convention de Partenariat Région – Maisons & Cités SOGINORPA n'a pas été actualisée.

a- Les logements Maisons et Cités :

	Nombre de logements M&C / cité	Nombre de logements M&C concernés par la rénovation thermique	Performance énergétique visée après travaux	Remarques
Cité des Electriciens	12 (transformés en 10 logements)	10 (100%)	BBC Rénovation (104kwh/m <sup>2</sup> /an)	Performance thermique avant travaux = 1 000 kwh/m <sup>2</sup> /an (classe G)
Cité Bruno	153 (dont 7 transformés en 5 logements)	5 (3%)	BBC Rénovation (104kwh/m <sup>2</sup> /an)	Logements ayant déjà connus une campagne de réhabilitation : classe C atteinte
Cité Lemay	150	44 (30%)	Objectif facteur 4 (passage de G à C)	Logements ayant déjà connus une campagne de réhabilitation : classe C atteinte
Cité Sainte-Marie	199	199 (100%)	Objectif facteur 4 (passage de G à C)	
Cité Taffin	124	89 (72%)	77 logements en Classe C (140 kwh/m <sup>2</sup> /an) et 12 logements BBC Rénovation	
Cité Thiers	476	0	–	
TOTAL	1 114	347 (31%)	27 logements BBC Rénovation / 320 logements Classe C	

Chiffres extraits du dossier de candidature Feder 2014-2020

- L'objectif de Maisons et Cités en matière de performance énergétique sur l'ensemble du programme des cités pilotes est de passer d'une consommation de plus de 450 kwh/m<sup>2</sup>/an par logement (classe G) à une consommation comprise entre 91 kwh/m<sup>2</sup>/an et 230 kwh/m<sup>2</sup>/an par logement (classes C et D).

Pourtant, les études de définition devaient permettre la recherche de solutions architecturales et techniques en vue d'une démarche énergétique économe (cité des Electriciens) voire l'atteinte du 104 kwh/m<sup>2</sup>/an (cités Taffin, Lemay et Sainte-Marie).

- Les logements ayant déjà fait l'objet d'une réhabilitation et dont l'objectif du niveau C était atteint n'ont pas fait l'objet d'une nouvelle réhabilitation dans le cadre de la démarche cité pilote.
- Sur les 347 logements ayant été réhabilités dans le cadre de la démarche cité pilote, on constate que seuls 27 logements atteignent le BBC Rénovation et 320 passent d'une classe G à une classe C (facteur 4).

On constate que la majorité des logements atteignant le BBC Rénovation ont été transformés et ont donc fait l'objet d'une réhabilitation conséquente.

Cité Taffin, le montant des travaux pour la rénovation des 14 logements restructurés en profondeur et atteignant l'objectif BBC rénovation s'élève à 114 288 € TTC, cité Bruno, la transformation de 7 logements en 5 logements et l'atteinte de l'objectif BBC rénovation s'élève à 119 200 € TTC.

- Dans le cadre des études thermiques réalisées par Maisons et Cités<sup>5</sup> en 2013 (selon la méthode TH-CEex), l'état du logement à réhabiliter thermiquement est analysé, et est évaluée notamment la nécessité d'opérer immédiatement ou non le remplacement des menuiseries extérieures et le remplacement, avec isolation, des sols du rez-de-chaussée. C'est sur cette base que les travaux à réaliser sont choisis, parmi ceux définis dans l'étude thermique, et qu'est déterminé le niveau de performance qu'atteindra le logement une fois les travaux terminés.

Ces études thermiques ont montré que la performance énergétique de classe C ou D peuvent être atteintes de manière systématique. En effet :

- la rénovation classique menée (toiture, chauffage central, VMC, menuiseries en option, ...) permet l'atteinte de l'étiquette D (entre 150 et 230 kWh/m<sup>2</sup>/an),
- des travaux supplémentaires tels que le traitement des fenêtres et des portes d'entrée permet l'atteinte de l'objectif de 130 kWh/m<sup>2</sup>/an (classe C).

Certains logements atteignent le niveau de performance BBC rénovation, grâce à des prestations complémentaires : remplacement des menuiseries et mise en place d'une isolation des sols. Ces prestations ne sont pas réalisées de façon systématique : immédiatement lorsque elles sont nécessaires (menuiseries actuelles en simple vitrage ou dans un état dégradé, carrelage dans un état dégradé, remplacement des voûtaines des planchers hauts de cave à assurer pour des raisons de sécurité, ...) ou sinon de façon différée dans le temps, avec une échéance moyenne de 5 à 10 ans.

Pour d'autres logements, l'atteinte du BBC Rénovation ne peut être que difficilement envisagée pour les motifs suivants :

- l'importance des surfaces déperditives au niveau du mur façade, de la dalle et de la toiture (Cité Sainte Marie), ce qui nécessiterait un coût de travaux trop important ;
- la diminution de la superficie des pièces avec des chambres en-dessous de 9 m<sup>2</sup> (Cité Sainte Marie) ;
- un surcoût de travaux jugé déraisonnable par rapport au gain énergétique (Cité Lemay).

Pour passer de la classe C à la classe BBC, Maisons et Cités affiche un surcoût de travaux de 10 000 à 20 000 €/logement.

---

<sup>5</sup> En 2013, Maisons et Cités a réalisé des études thermiques sur 180 modèles de logements soit 67.7 % du parc à améliorer thermiquement. Ces études ont été réalisées à partir de la méthode THCE Ex, que le logement ait été construit avant ou après 1948.

Chaque étude présente :

- la situation actuelle du logement,
- la situation après travaux en présentant un scénario de base (qui comprend l'isolation des murs, l'isolation des combles et le remplacement des chaudières), une option 1 avec isolation du sol, et un scénario BBC,
- l'estimation du coût des travaux pour chacune des étapes.

b- L'accompagnement des propriétaires occupants :

- Sur la cité Bruno, 20 logements ont été vendus par le bailleur dans le passé et sont aujourd'hui occupés par des propriétaires privés. Au regard de leurs profils modestes, voire très modestes, les propriétaires occupants bénéficieront, outre de l'accompagnement issu du PIG de la CAHC (travaux de rénovation énergétique réalisés sur la base de l'Audit Environnemental et Energétique mis en place par la Région dans le cadre du Plan « 100 000 logements », d'une prise en charge à hauteur de 100% via des subventions spécifiques de la Région, de la Ville de Dourges et de la CAHC pour rénover leurs façades et leurs clôtures avec les mêmes ambitions que Maisons et Cités.

- A la demande de la ville de Vieux Condé, une réflexion est engagée fin 2015 afin d'accompagner les propriétaires occupants de la cité Taffin dans la rénovation de leurs logements.

- Dans le cadre de la VIR menée sur la cité Thiers, 12 logements vont être réhabilités et dédiés à l'accession sociale. Le plan de financement qui intègre la CAVM, la Ville, l'Etat (ANAH et FNADT) ainsi que l'effort consenti par Maison et Cités sur l'estimation du prix des domaines va permettre de baisser très sensiblement le coût pour l'acquéreur et permettre un prix de sortie conforme au marché local pour un logement entièrement rénové.

- La question de la préservation des qualités patrimoniales et de la lutte contre la précarité énergétique en cas de vente du patrimoine de Maisons et Cités ou de SIA Habitat à des propriétaires privés reste primordiale : quelle réglementation, quelle sensibilisation, quel accompagnement financier mettre en place afin de permettre la réhabilitation qualitative des logements privés ?

Cette problématique est d'autant plus difficile à aborder quand on considère le profil sociologique des habitants.

Précisons que la Loi TECV complète la législation en vigueur dans son article 13 Vente de logements régis par des organismes HLM en ajoutant « le respect des normes de performances énergétiques minimales » A ce jour ces normes ne sont pas précisées, un décret devrait prochainement les préciser et étendre l'interdiction de vente de logements HLM énergivores aux logements individuels.

Concernant le maintien et la valorisation des qualités architecturale et paysagère, deux pistes sont actuellement explorées :

- La définition de règles spécifiques dans le cadre de la révision des PLU ;
- L'accompagnement des propriétaires occupants dans leurs projets de rénovation (sensibilisation, conseil technique, information pratique concernant les demandes d'autorisation, les possibilités de financements, ...) : En 2017, la MBM va réaliser un cahier de préconisations pour la rénovation thermique et la valorisation patrimoniale à destination des propriétaires occupants de logement minier en périmètre UNESCO (étude financée par le FRAMEE 70% et la MBM 30%). Cette étude sera l'occasion de définir un territoire test pour construire un partenariat entre les EPCI, la Région, les Villes, les CAUE, la MBM, les UDAP en termes de sensibilisation.

## 5- Les opérations de constructions neuves :

Ces cités, densément occupées, ne sont pas ou peu concernées par la construction neuve. On peut cependant souligner certaines opérations, comme sur la cité Thiers, de démolitions / reconstructions de logements en BBC, ainsi que la construction d'un bâtiment pour le centre d'interprétation (cité des Electriciens)



Implantation d'un bâtiment neuf réinterprétant l'architecture des « barreaux » de la cité des Electriciens (morphologie et matériaux). Agence d'architecture Philippe Prost

## VOLET LOGEMENTS – PLACE DU NORD

Maitrise d'ouvrage Maisons et Cités  
Construction de 24 logements individuels



Opération de démolition-reconstruction dans la cité Thiers (zone tampon UNESCO)

## C/- Sur un plan urbain, paysager et environnemental :

### L'ambition :

La politique de rénovation des cités minières a été mise en place dès 1972 avec la création du Groupe Interministériel pour la Restructuration des Zones Minières qui disposait d'une enveloppe financière, appelé plus communément crédits GIRZOM, affectée, à l'origine, à quatre grands types d'intervention : la mise aux normes techniques des Voiries et Réseaux Divers, la démolition des cités obsolètes, l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie des cités, la rénovation d'un certain nombre d'équipements.

Pour mener à bien ces différentes démarches, les crédits GIRZOM pouvaient également financer des études préalables qui ont notamment servi à partir des années 1990 à engager des réflexions urbaines et paysagères sur certaines cités préalablement à leur rénovation. Ont ainsi été progressivement prises en compte des préoccupations en termes de fonctionnement et de lisibilité de l'espace urbain (hiérarchisation des voiries notamment), de reconquête des espaces publics et d'amélioration du cadre de vie (liaisons douces - aires de jeux - etc.), de développement durable (durabilité des matériaux - mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).

Pour autant, en dépit des moyens consacrés par l'Etat en premier lieu, soutenu financièrement par la Région et les Départements du Nord et du Pas-de-Calais à partir des années 2000, et à l'évolution des réflexions sur le devenir des cités minières au fil des années, il faut constater que les crédits GIRZOM n'ont abouti qu'à de très rares exceptions<sup>6</sup> à engager de véritables opérations de restructuration urbaine et se sont pour l'essentiel limités à la remise aux normes techniques de VRD. Il faut rappeler que les premières rénovations ont eu lieu quand l'exploitation minière était encore en activité et que le patrimoine minier était constitué de logements d'entreprises occupés par des mineurs et que le foncier dans les cités étaient encore propriété de l'Etat (code Minier). Le Girzom avait pour but de créer les conditions d'une rétrocession des voiries aux communes et ainsi en finir avec une spécificité liée au fait que l'habitat minier appartenait historiquement à Charbonnage de France.

Au-delà de la question du logement, l'ensemble des 5 projets pilotes cherche à améliorer plus globalement le cadre de vie des habitants en proposant des orientations et des opérations destinées à requalifier les espaces publics qui prennent mieux en compte les usages, les fonctions urbaines, les aspects environnementaux, en reconnectant quand cela est possible les quartiers à leur environnement urbain ou paysager.

### 1- La valorisation des espaces publics:

La démarche des « cités-pilotes » a fait émerger des projets ambitieux sur le traitement des espaces publics. En effet, malgré une évolution notable, dans la manière de concevoir les opérations de requalification des espaces publics dans les cités, ces dernières n'ont souvent été abordées que sous un angle de mise aux normes techniques (rénovation des VRD en vue de raccorder les logements).

- Enterrement et réfection des réseaux: L'enfouissement des réseaux (électriques et téléphoniques) est prévu pour 4 des 5 cités. Ces travaux sont portés par les communes et

<sup>6</sup> Seuls quelques quartiers miniers ont réellement fait l'objet dans le cadre de la politique GIRZOM à de réelles restructurations engageant une réflexion urbaine de restructuration. On peut citer notamment le Quartier Desesseval à Somain, le quartier du Nouveau Monde à Bruay-La-Buissière, le quartier Notre Dame à Douai.

intercommunalités. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont rénovés et raccordés au réseau public par Maisons et Cités sur ses parties privatives.

- Reconquête de délaissés (le Jar, la place Lemay, les jardins familiaux, l'interface cité Bruno/ parc Jean Moulin, ...) :



La reconquête d'un terrain délaissé sur la commune de Pecquencourt a permis l'implantation de *jardins ouvriers*, gérés par une association créée dans ce but.



Cité Taffin aménagement d'une promenade au bord du Jar et création d'une passerelle

- Favoriser la réappropriation des espaces publics par les habitants

Cette réappropriation passe à la fois par l'aménagement urbain (placettes, mobilier urbain, aires de jeux) mais également en diminuant la place de la voiture, et en favorisant le développement des modes doux... Trop souvent vouée à l'automobile et au stationnement, la voirie est étudiée pour y permettre une vie plus harmonieuse et rendre aux piétons, enfants et vélos, leur place légitime, via le partage des voies.

Des réflexions ont également été menées afin de créer des connexions avec les autres quartiers, notamment sur la cité Thiers.

Le stationnement sur parcelles est mis en œuvre pour libérer l'espace public des « véhicules ventouses ».



**Plan d'aménagement général de la Cité Thiers - Bruay-sur-l'Escaut**  
**Identification des secteurs d'intervention prioritaires**

Légende :

- Secteur à priorité n°1 (2013-2014)**
  - 1 : Aménagement de l'allée des Marronniers (Volet aménagement)
  - 2 : Aménagement de la place de l'église (Volet aménagement)
  - 4 : Rénovation de l'église (Volet équipement)
  - 5 : Aménagement de la place du Nord et création de logements (Volets aménagement et logement)
  - 9 : Rénovation de 12 logements (Volet logement)
  
- Secteur à priorité n°2 (2014-2015)**
  - 3 : Habillage de la salle Gogulion (Volet équipement)
  - 8 : Aménagement des abords des logements Espoir (Volet aménagement)
  - 11 : Aménagement de la rue de l'église (Volet aménagement)
  
- Secteur à priorité n°3 (2015-2016)**
  - 6 : Création de logements Rue Freteur (Volet logement)
  - 7 : Création d'un foyer pour personnes âgées (Volet logement)
  - 10 : Création d'un bâtiment signal en entrée de quartier (Volet équipement)
  - 12 : Aménagement de la rue Freteur (Volet aménagement)



« Fiche-action » pour la cité Thiers concernant le phasage des interventions sur les espaces publics :

Les interventions ont été ciblées sur une partie seulement des espaces publics (secteur prioritaires) en fonction des enjeux qui avaient été identifiés, à savoir la nécessité d'ouvrir la cité vers l'axe du tramway, de la reconnecter à l'allée des Marronnier (axe de la boucle UN'ESCAUT), de requalifier les espaces publics centraux en revalorisant les équipements existants (église, salle des fêtes, maison pour tous) et en introduisant de nouvelles fonctions (jardin public). Le projet prévoit également une opération de démolition reconstruction place du Nord (zone tampon UNESCO).

- Qualité du traitement des surfaces et des aménagements : Une attention particulière a été apportée au choix des matériaux (qualité, provenance, calepinage, colorimétrie,...) et des plantations (choix des essences, maturité,...).



Avant et après travaux : transformation de l'espace central des cités Lemay et Sainte-Marie en « parc urbain » (équipements sportifs et jeux), la renaturation, l'enterrement des réseaux, la réfection des trottoirs, le choix du mobilier urbain et l'utilisation d'essences locales.

## 2- Une meilleure prise en compte de l'environnement :

- Gestion alternative des eaux de pluie (dans l'espace public et les parcelles privées) :

Sur les cités Taffin, Bruno et des Electriciens, l'ensemble des eaux de pluie recueillies sur l'espace public sont traités par tamponnage et infiltration grâce à des systèmes de noues et à l'utilisation de matériaux drainants.

Au niveau des logements, Maisons et Cités traite les eaux de pluie à la parcelle grâce à la mise en œuvre d'un système de stockage puis d'infiltration sous les aires de stationnement en schiste. Il s'agit d'un système alternatif aux raintanck habituellement utilisés, beaucoup moins coûteux et moins impactant pour l'environnement. En cas de trop fortes pluies, une surverse est prévue sur l'espace public en accord avec la CAHC. Cette solution, proposée initialement par la CHAC, a été choisie pour la cité Bruno puis déclinée sur la cité Taffin.

- Amélioration de la biodiversité et augmentation de la perméabilité des sols :

Les paysagistes ont opté pour des essences locales diversifiées. La diminution des surfaces imperméabilisées a été systématiquement recherchée. Pour les cités Lemay et Sainte Marie, les paysagistes ont réalisé un diagnostic de la biodiversité et des surfaces perméables avant travaux et évalué l'amélioration en fonction des options retenues lors du projet.



Avant et après travaux : Cité Taffin, un bassin de tamponnement paysager recueillant les eaux de pluies provenant des noues a été aménagé.



Avant et après travaux : Cité Bruno, l'ensemble des voies ont été profilées pour mettre en place un système de noues assurant une infiltration des eaux de pluie. Cette technique dite de traitement alternatif des eaux de pluie a été mise en œuvre également cité Taffin et cité des électriciens. Dans les cité Lemay et Sainte Marie et cité Thiers, l'état des réseaux déjà existants ne justifiaient pas (au regard de l'enveloppe financière globale) de modifier le système en place.

- Amélioration de la gestion des « espaces verts » et végétaux :

Cela se traduit par un renouvellement des arbres et l'amélioration de la taille et de l'entretien sur la cité Bruno et la définition d'un plan de gestion pour les cités Lemay et Sainte Marie.

Pour pérenniser la qualité des plantations et espaces verts, les services des espaces verts des communes doivent être sensibilisés et formés.

### 3- La valorisation des jardins privés :

Les jardins tiennent une place particulière dans les cités minières. Autrefois particulièrement entretenus, ils étaient en grande partie occupés par des potagers et représentaient un important avantage en nature. Aujourd'hui souvent délaissés par les nouveaux locataires, parfois en friches, ils sont cependant d'une grande importance à la fois pour valoriser l'image de la cité, favoriser les liens sociaux et la réappropriation du cadre de vie, permettant potentiellement d'améliorer l'alimentation des habitants.

Les clôtures, malheureusement trop délaissées par les bailleurs, sont la première image que renvoient les logements et leurs habitants sur l'espace public. La question de la valorisation des jardins privés et des clôtures a donc été traitée. D'un point de vue opérationnel, ce sont surtout les clôtures qui ont fait l'objet de propositions, l'intervention sur la parcelle se limitant à l'aménagement de places de stationnement.

Des actions plus approfondies devront être imaginées à destination des habitants des cités afin de travailler plus spécifiquement sur les jardins. Loin d'être anecdotique la thématique du jardin permet d'aborder les questions de la santé par l'alimentation, l'amélioration et la réappropriation de son cadre de vie, le développement des liens sociaux, la sensibilisation à l'environnement, au patrimoine. L'idée est de mettre en œuvre des actions d'animation et de sensibilisation qui impliquent les habitants. Le Parc Naturel Scarpa Escaut met en œuvre des actions d'animation et de sensibilisation qui impliquent les habitants<sup>7</sup> et qui pourraient trouver une déclinaison dans le parc minier. Des réflexions ont également été menées et des partenariats construits dans le cadre de la démarche « Arts de jardins en sols mineurs »<sup>8</sup>



<sup>7</sup> Développement et valorisation des « éco-jardins » du PNRSE, mise en œuvre du projet « nos petites fabriques d'ici » ciblé sur l'alimentation.

<sup>8</sup> Ciblé au départ autour du Louvre Lens, le projet a pour objectif de développer des actions impliquant les habitants dans les cités à travers le thème des jardins et du paysage. Dans le cadre du projet 12 actions avaient été identifiées.

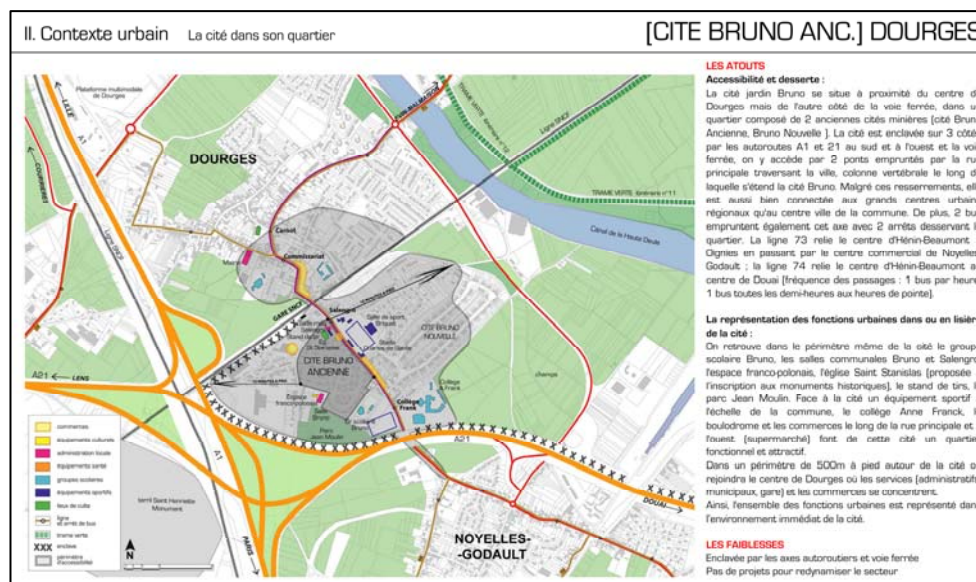


Le schéma directeur des cités Lemay et Sainte Marie avait mis en évidence l'importance de la place des jardins, ce qui s'est traduit entre autre par une plus grande attention dans le traitement des cœurs d'îlots et dans les choix d'implantation des annexes.

4- La mixité des fonctions, les services, la mobilité :

Les études de définition, réalisées en amont, devaient permettre d'explorer la piste de services qui pourraient manquer dans ces quartiers où la population est vieillissante, où la vie associative est très dense, où la population est très peu mobile.

Les cas de figure différent sur chacune des cités : nombre de logements, situation par rapport aux centre-villes, connexions aux axes de transport majeurs. Les monographies réalisées en 2009 avaient permis de dresser un premier bilan de l'attractivité de ces quartiers en termes de fonctions urbaines et de connexions aux réseaux de mobilité.



Extrait de la monographie de la cité Bruno indiquant les fonctions urbaines disponibles à moins de 500 m à pied de la cité Bruno, MBM 2009

- La cité Taffin, avec 124 logements en plein centre bourg à quelques dizaines de mètres de la mairie et des commerces, n'avait pas forcément vocation à accueillir de nouvelles fonctions. L'enjeu était plutôt de valoriser et de faciliter sa connexion via les modes doux, aux espaces verts environnant et à la place de la mairie, les transports en commun. Il existe un équipement médical

(CARMI) au cœur de la cité. Il faisait malheureusement parti des sites que la CARMI souhaitait fermer. Aucune solution n'a été trouvée dans le cadre de l'étude, la priorité ayant été donnée aux logements et au traitement des espaces publics. Un travail pourrait être engagé aujourd'hui sur le sujet (conservation ou réaffectation du centre médical).

- La cité Thiers a subi les effets induits du projet ANRU qui a conduit à la relocalisation des fonctions urbaines vers le quartier du Trieu Saint Jean, de l'autre côté de la RD937. C'est ainsi que l'école qui était située au cœur de la cité a déménagé laissant les bâtiments sans fonction et entraînant leur démolition. Aujourd'hui, dans le cadre de l'opération, la ville et la CAVM se mobilisent pour la rénovation de la salle des fêtes, la conservation et la réaffectation de l'ancien logement d'instituteur dont la démolition dénaturerait la cohérence de la place de l'église.
- Les cités Lemay et Sainte Marie sont excentrées du centre de Pecquencourt. Pour autant elles possèdent un centre petite enfance, une pharmacie, une école, des équipements sportifs et de loisirs (stade de foot, club de boule) et aujourd'hui un city stade. Elles sont connectées à un réseau de bus. Dans le cadre de l'étude, la réflexion s'est portée sur la possibilité de transformer des logements en « maxi villa » susceptible d'accueillir des habitants exerçant une profession libérale ou éventuellement intégrer un atelier, un petit commerce. Faute d'investigation plus poussée, ces options n'ont pas été retenues, la priorité ayant été donnée à des rénovations « classiques » malgré les lourdes restructurations, sans changement de statut d'occupation.
- La cité Bruno bénéficie de la présence d'une école, d'une salle des fêtes, est située à proximité immédiate de la gare et d'un supermarché. Le choix avait été fait de valoriser les connexions à ces équipements ainsi que l'ouverture de la cité vers le parc attenant (Jean Moulin). Il a été un temps imaginé de pouvoir réaliser également un projet concernant le parc, d'intégrer mieux les espaces autour de l'église et du presbytère, d'intégrer au projet une partie de la rue Salengro. Faute de moyens suffisants et en raison du manque de maîtrise foncière, le projet n'a pas été retenu.
- La fonction de la cité des Electriciens a été entièrement repensée dans le cadre de l'opération. Sur les 42 logements, seuls 12 seront transformés en profondeurs (transformation en 10 logements). Le reste de la cité est cédé à Artois Comm et transformé en centre d'interprétation sur l'habitat minier, en résidences d'artiste et en gîtes touristiques.

##### 5- Accès aux Techniques de l'Information et de la Communication (TIC) :

Les études pré-opérationnelles avaient permis d'élaborer un diagnostic et des propositions en matière de TIC, notamment sur :

- leur intégration dans les travaux de rénovation urbaine (travaux supplémentaires, ...) afin d'équiper les logements ;
- de nouvelles formes d'usages collectifs et individuels adaptés aux habitants des cités rénovées (services aux habitants, outils de communication communaux et associatifs, ...).

Des propositions ont été faites suite à ces études, pour l'ensemble des 5 cités, elles concernaient la mise à disposition de matériel informatique (reconditionnement), la formation, le suivi des consommations d'énergie, la construction de « wiki patrimoine local »<sup>9</sup>, le maintien à domicile...

<sup>9</sup> Concernant la cité Bruno l'étude avait proposé notamment la création d'un wiki patrimonial (site participatif qui pourrait être hébergé sur le site de la commune de Dourges) ayant pour objectif d'amener la population à réaliser elle-même l'inventaire et la valorisation de la richesse du territoire en matière de patrimoine minier.

Des pistes intéressantes qui n'ont cependant pas été suivies d'effet pour l'instant, l'essentiel des actions s'étant concentré sur la partie « travaux et investissement » des projets.

A noter cependant la mise en œuvre de mesures conservatoires avec implantation de fourreaux supplémentaires en vue de l'intégration future de la fibre. Ces actions TIC, comme l'ensemble des actions impliquant les habitants mériteraient d'être relancées.

#### **D/- Eléments financiers :**

Le bilan financier des 5 opérations est en cours. Les montants concernant les logements sont donnés à titre indicatifs. Ce bilan devra être consolidé en fonction des informations associées aux dépôts des dossiers FEDER et à la finalisation de l'opération d'accompagnement des propriétaires occupants de la cité Bruno.

Au lancement de la démarche, le Fonds Territorial Bassin Minier du Conseil Régional était (en dehors de l'ANAH), le seul cadre financier mobilisable :

- Il n'existait pas de ligne spécifique dans le Contrat de Plan, le projet mobilisait les deux Départements sans correspondre a priori à aucune de leur politique en vigueur ; Maisons et Cités voyaient ces projets comme une source de dépenses supplémentaires sortant du cadre de leur plan d'investissement.
- Les maîtrises d'ouvrage ont dû s'engager au départ sans garantie immédiate de financement
- L'ingénierie financière s'est construite « sur mesure », au fil de l'avancée des projets. C'est la garantie d'une approche intégrée, la promesse de qualité d'ensemble, la responsabilité vis-à-vis de la gestion du Bien patrimoine mondial, l'implication des élus et techniciens des structures qui ont finalement permis de mobiliser les fonds nécessaires allant jusqu'à « faire bouger les lignes » des dispositifs existants.

#### 1- Un programme multi-sites à l'ingénierie financière complexe<sup>10</sup> :

Le coût total de ce premier programme, toutes dépenses engagées confondues, se monte à plus de 79 M€ Ce montant comprend les études pré-opérationnelles et les travaux sous maîtrise d'ouvrage Maisons et Cités, portant sur la réhabilitation des logements, et sous maîtrise d'ouvrage des collectivités sur les aménagements des espaces publics.

Une ingénierie financière a permis à chaque co-financeur de soutenir la réalisation de ces opérations. A ce titre ont été mobilisés des crédits :

- de l'Etat (GIRZOM , FNADT, DRAC et dotations diverses) ;
- de la Région ;
- des deux départements ;
- de Maisons et Cités ;
- des communes et intercommunalités
- de l'ANAH.

En outre, afin d'assurer le bouclage financier de ce programme, des demandes de subvention ont été déposées à hauteur de 4,9 M€ au titre du FEDER 2014-2020, sur l'Axe 4 – IP 6C portant sur « la préservation et le développement du patrimoine et des paysages remarquables comme support de la transformation sociale, environnementale et économique » :

- par le bailleur à hauteur de 2,70 M€
- par Artois comm à hauteur de 2,2 M€, dont la subvention a été notifiée en 2015.

<sup>10</sup> Voir tableaux financiers en annexe, à consolider encore sur la partie logements (document provisoire).

Il est à noter la transformation le 1<sup>er</sup> janvier 2014, de Maisons et Cités - Soginorpa, jusqu'alors bailleur privé, en organisme HLM, et sa reconnaissance en tant que bailleur social. Ce nouveau statut lui ouvre droit aux financements spécifiques du logement social pour la réhabilitation du patrimoine.

Ainsi, depuis 2014, Maisons & Cités SOGINORPA bénéficie :

- des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, à savoir l'éco-prêt et le prêt PAM ;
- des dégrèvements de TFPB consentis par l'Etat lorsqu'un organisme HLM réalise des travaux d'amélioration thermique ou des travaux d'adaptation aux personnes à mobilité réduite.

## 2- Des opérations pluri-maîtrises d'ouvrage et pluri-financements

Les opérations étaient portées par deux maîtres d'ouvrage :

- Maisons et Cités sur les travaux de réhabilitation patrimoniale et énergétique des logements ainsi que sur le traitement des parcelles privées, pour un coût d'objectif de 42,8 M€
- Les communes et intercommunalités sur les travaux relatifs aux aménagements des espaces publics, à la rénovation et création d'équipements pour un coût d'objectif de 36,4 M€<sup>11</sup>

La Région a accompagné le programme des cités pilotes à hauteur de 12 073 139 € répartis comme suit :

- 9 539 139 € sur les travaux relatifs aux aménagements des espaces publics, portés par les communes ou intercommunalités ;
- 2 534 000 € sur la réhabilitation patrimoniale et énergétique des logements et de leurs abords, sous maîtrise d'ouvrage Maisons et Cités.

Les Départements du Pas-de-Calais et du Nord ont participé respectivement à hauteur de 3 000 000 € et 3 147 000 € en concentrant leur participation sur la requalification urbaine et paysagère et les équipements (cité des électriciens).

L'Etat quant à lui, (outre les financements de l'ANAH), est intervenu à hauteur de 4 181 867 € au titre du FNADT, des crédits MH, de la Dotation de Développement Urbain (DDU) et de la Dotation des Equipements des Territoires Ruraux (DETR).

---

<sup>11</sup> A noter également un accompagnement spécifique des propriétaires occupants de la cité Bruno à Dourges pour la rénovation des façades, abords et réseaux de leurs logements, pour un montant d'opération évalué à 627 208 euros dont 313 604 € seront financés par la Région, 153 475 € par la Commune, 138 008 € par la CAHC, 22 120 € par l'agence de l'eau. Des aides pour l'amélioration thermique de ces logements privés pourront également être mobilisées, sous conditions. *Enveloppes prévisionnelles pouvant être ajustées au vu des chiffres définitifs.*

#### 4/- QUELQUES ELEMENTS DE CONCLUSION :

Six ans se sont écoulés depuis le lancement des premières études. L'ensemble des 5 cités est aujourd'hui en travaux et ce premier programme sera achevé en 2018 (espaces publics et logements). Bien que les opérations ne soient pas achevées, il est possible de tirer les premiers enseignements de la démarche, à la fois d'un point de vue opérationnel, financier mais également d'un point de vue de la gouvernance globale, politique et technique. Car au-delà de ces 5 opérations, la démarche « cités-pilotes » avait bien pour ambition de faire évoluer sensiblement les « modes de faire » en ouvrant les projets à de nouveaux acteurs (Conseils départementaux, Conseil régional, Ministère de la Culture, EPCI) et en **intégrant mieux les projets de rénovation du parc minier aux enjeux plus globaux des territoires et aux exigences de protection d'un patrimoine exceptionnel**.

Si des avancées majeures peuvent être mises au crédit de la démarche, bien des domaines pourront encore être améliorés, des freins restent à lever et de nouvelles opportunités à saisir pour une prochaine programmation.

#### LES AVANCEES A METTRE AU CREDIT DE LA DEMARCHE :

Concernant la gouvernance et le pilotage des projets :

- **L'instauration d'une nouvelle méthode et de nouveaux partenariats** permettant de construire des **projets plus intégrés** et de garantir le **maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle** sur des cités qui étaient au départ en grande partie vouées à la démolition.
- **Une démarche qui a permis de fédérer les élus : un comité de suivi politique** a été mis en place, il regroupe le préfet de région, le président de Région, les présidents des Départements du Nord et du Pas-de-Calais, l'ensemble des EPCI du Bassin minier et des deux bailleurs ainsi que les services du SGAR.
- La construction d'une approche intégrée et partagée qui s'est traduite dans la proposition d'une stratégie globale de mutation du parc minier inscrit à l'UNESCO, portée par une **délégation d'élus et les deux bailleurs auprès du ministère de l'écologie**. Les notes co-produites dans ce cadre ont permis de poser les enjeux de la mutation du territoire autour de son patrimoine inscrit à l'UNESCO et de son parc minier en particulier<sup>12</sup>
- Une démarche qui a initié la construction d'une **stratégie d'agglomération plus globale sur la mutation du parc minier**. La CAVM qui a sur son territoire deux cités pilotes, a choisi d'élargir cette réflexion à l'ensemble des cités minières de son territoire afin de définir une stratégie d'intervention croisant approche patrimoniale, urbaine et sociale. **Une étude cadre menée en partenariat avec les bailleurs, l'Etat, la Région, le Département du Nord** a ainsi permis de définir 10 sites prioritaires d'intervention. Grâce à des financements issus de fonds européens, à hauteur de 6 millions d'euros, **Valenciennes Métropole a prévu d'engager la restructuration de 3 sites à partir de 2017**. 3 cités inscrites au Patrimoine mondial sont concernées, incluses en périmètre UNESCO : les cités Chabaud-Latour et Acacias à Condé-sur-l'Escaut, la cité du Mont de la Veine à Anzin.

<sup>12</sup> Le Bassin Minier Nord - Pas de Calais Patrimoine mondial de l'UNESCO : Une stratégie de développement territorial durable à partir du patrimoine bâti, naturel et culturel du Bassin Minier



- **L'intégration des enjeux patrimoniaux** dans la rénovation du Parc minier en intégrant notamment le ministère de la culture (UDAP) dans les projets.

#### Concernant la thématique logement :

- Le « **sauvetage** » de logements qui devaient être démolis et qui ont pu être épargnés, après étude, pour tenir compte de leur richesse patrimoniale, à condition de définir les modalités de rénovation des logements et de traitement des espaces publics.
- **Une nouvelle considération des qualités architecturales et paysagère des cités minières:** de nouvelles préconisations techniques pour le traitement des façades, des abords et des détails architecturaux, dont certaines se sont déjà diffusées à d'autres sites. Signe de ce changement d'approche, les bailleurs tendent à généraliser le recours à des paysagistes, et architectes pour les opérations de réhabilitation groupée et les opérations de rénovation des façades et abords. Maisons et Cités va lancer en 2017 une étude pour définir un « cadre de référence » pour le traitement des façades et abords des logements inclus dans le périmètre UNESCO. Enfin une charte pour le suivi des cités minières UNESCO sera signée en 2017 entre L'Etat, la Mission Bassin Minier et chacun des bailleurs Maisons et Cités et SIA Habitat.
- Des propositions nouvelles pour la distribution intérieure des logements. Certaines des solutions apportées ont été reprises dans d'autres cités en projet (Masny et Lens). la redistribution des logements est une exigence désormais bien intégrée. Dans certains cas, la réalisation d'une **rénovation très lourde, avec amélioration thermique, reconfiguration intérieure, traitement ambitieux des façades et abords permet de réaliser un logement « neuf » dans de l'ancien**, c'est à ce titre que des opérations ont pu bénéficier des financements de type acquisition amélioration.
- **Une performance thermique accrue** par rapport aux projets d'origine même si le niveau BBC rénovation n'a pu être atteint partout (facteur 4 atteint systématiquement).
- **Des solutions novatrices apportées pour la vente de logements anciens au cœur des cités :** L'opération de **VIR** (vente en immeuble à rénover) en cours sur la cité Thiers est une solution testée pour apporter de la mixité dans les cités tout en assurant une bonne maîtrise des interventions sur le bâti (éviter la précarité énergétique, garantir l'homogénéité architecturale et paysagère d'ensemble,...). Cette solution trouvée dans le cadre de l'opération cités pilotes est également proposée dans le cadre du projet ANRU de la cité 12/14 à Lens et peut servir de référence. Malgré cette première expérimentation, le modèle économique n'a pas encore été trouvé, l'opération ayant nécessité l'injection de 300 000 euros d'argent public pour permettre un prix de vente conforme au marché local (dont un financement ANAH accordé à titre dérogatoire).
- La démarche a permis de développer des **projets d'excellence** : la Cité des Electriciens a notamment reçu une **mention du jury au concours Bas Carbone EDF 2014**. Cette mention reconnaît la valeur d'exemple d'un projet qui cherche à concilier la très haute performance thermique et la protection d'un patrimoine exceptionnel.
- Outre la préservation des qualités de l'existant, la démarche a démontré la possibilité et l'intérêt, moyennant une attention particulière, d'intégrer une **architecture contemporaine de qualité au sein d'une cité inscrite au Patrimoine mondial** (bâtiment neuf au sein de la cité des électriciens).

### Concernant la thématique urbaine et environnementale :

- La **requalification des espaces publics** a été considérée comme un élément central des projets, tant **d'un point de vue des usages** (reconquête des délaissés, partage de la voirie, intégration de mobiliers urbains adaptés, espaces de rencontres, création de places et placettes...) que **d'un point de vue paysager** (enterrement des réseaux, qualité des matériaux mis en œuvre, attention portée aux plantations,..). La requalification de l'espace central des cités Lemay et Sainte Marie a été deux fois nominé aux Victoires du paysage 2016, signe encourageant pour la reconnaissance du projet au niveau national alors que les travaux ne sont pas encore achevés.
- **La relation de la cité avec son environnement immédiat** qu'il soit naturel (éléments de la Trame verte et bleue) ou urbain (TCSP, gare, équipements publics) a été envisagée de manière plus fine. Quand cela a été possible, des aménagements ont été réalisés pour **connecter les quartiers aux espaces naturels** (Cités Taffin, Lemay et Sainte Marie), des connexions et **ouvertures vers les axes majeurs de transport** ont été réalisées (cité Thiers ancienne vers le tramway, cheminement piéton amorcé vers la gare de Dourges depuis la cité Bruno).
- Les projets ont été l'occasion de prendre en compte les enjeux de **préservation de la ressource en eau et de la biodiversité** en situation de renouvellement urbain. Les projets intègrent la mise en œuvre de technique alternative de gestion des eaux de pluie à chaque fois que cela était envisageable (quand les réseaux devaient effectivement être refaits). Les sols ont été largement désimperméabilisés, des essences locales ont été plantées. Sur les cités Lemay et Sainte Marie, un véritable plan de gestion des plantations a été réalisé par le paysagiste, il servira de feuille de route aux services municipaux pour garantir une gestion durable et écologique des espaces verts.
- Concernant le **développement des services et activités** dans les cités minières, bien que les projets n'intègrent pas encore dans les faits de nouveaux équipements ou services, il faut noter deux avancées : d'une part la cité des Electriciens a été épargnée en trouvant une nouvelle vocation (centre d'interprétation des paysages et de l'habitat minier) qui fait d'elle aujourd'hui le 5ème grand site de la mémoire minière. D'autre part, les études amont ont été l'occasion de montrer le potentiel de certains logements à accueillir de nouvelles fonctions (gîtes, profession libérale, services de proximité,...). A noter également que le logement de fonction de la cité Thiers va prochainement faire l'objet d'une étude de programmation qui pourrait déboucher sur une vocation nouvelle qui reste à définir, positive pour la cité.

## LES FREINS CONSTATES ET LES ASPECTS A AMELIORER

### Concernant la gouvernance et le pilotage des projets

- **La difficulté de maintenir un suivi partenarial des dossiers lors du passage à la phase travaux** : les comités de pilotage constitués lors des études amont, qui rassemblaient l'ensemble des maîtrises d'ouvrages (collectivités et bailleurs) ont servi à valider les grandes orientations (schéma directeurs et fiches-actions), mais ils n'ont pas été reconduits sous cette forme lors du passage à la phase travaux ( à l'exception de la cité Thiers ancienne à Bruay sur l'Escaut, pour laquelle des rencontres régulières se sont poursuivies, animées par

la CAVM soutenue par le bureau d'études qui avait une mission d'OPC<sup>13</sup>). Ceci a rendu plus compliqué la coordination des travaux entre l'espace public et les logements. Cette absence de lieu d'échange régulier et officiel a également rendu plus compliqué le maintien d'un niveau égal d'information de l'ensemble des partenaires du projet. La conduite des travaux ainsi que le phasage des interventions sur les différentes parties de la cité sont rendus complexes par la nécessité d'articuler finement l'intervention sur les espaces publics, les réseaux et sur les logements alors que lesancements des travaux répondent à des temporalités différentes (obtentions des financements, délais de validation différents pour chaque maîtrise d'ouvrage, contraintes liées aux libérations des logements dans le cas « d'opérations tiroir »,...).

- **Des délais rallongés :** Ces projets ont tous nécessité de « repartir à zéro ». Concernant les logements, des travaux étaient déjà programmés, des entreprises parfois déjà choisies, certains logements voués à la démolition ont dû réintégrer le Plan de stratégie du bailleur. Concernant les espaces publics et équipements, aucune intervention n'était prévue à l'origine. Ainsi, entre le moratoire qui a vu le lancement des premières études et le démarrage des travaux, il a fallu environ 3 à 5 ans suivant les sites. C'est le temps qui a été nécessaire pour arrêter les travaux, changer le statut de certains logements dans le Plan de Stratégie du bailleur, redéfinir la gouvernance des projets, lancer les études, trouver les compromis nécessaires entre ambition et contraintes économiques, imaginer des solutions équilibrées et qui conviennent à l'ensemble des partenaires mobilisés, boucler les plans de financements. Ces délais supplémentaires par rapports aux projets d'origine ont accentué la vacance dans ces cités, conduit à des pertes en termes de loyer et pu créer parfois un certain sentiment d'abandon. Ces délais supplémentaires sont largement dus au fait qu'il s'agissait de travailler sur des « coups partis », sans règles du jeu clairement définies, notamment concernant les crédits mobilisables et par voies de conséquence, les surcoûts acceptables. Une fois définies, ces règles ont permis d'arbitrer et de lancer les consultations d'entreprise. Les opérations tiroirs rendues nécessaires par la restructuration des logements génèrent également pour le bailleur, des surcoûts de gestion sociale et locative.
- **La difficulté de maintenir le haut niveau d'ambition entre les études et la réalisation**  
L'absence d'AMO pour les communes, le côté atypique des interventions sur les logements qui ne correspondaient pas aux standards de Maisons et Cités, ont nécessité de la part de la MBM un travail important d'accompagnement des maîtrises d'ouvrages (de la rédaction des cahiers de charges de consultation des maîtrises d'œuvre en ce qui concerne les espaces publics, jusqu'au suivi de chantier).
- **La difficulté de maintenir la relation avec les habitants, tout au long du processus:**  
L'implication des habitants dans les projets a été différente suivant les sites. Si les études amonts ont toutes pris en compte cette dimension à des degrés divers (diagnostics en marchant, ateliers thématiques, enquête pour identifier les besoins, les attentes), cette dynamique s'est affaiblie sur la durée. Lors des phases ultérieures (notamment au cours des études de maîtrise d'œuvre opérationnelle), les liens avec les habitants se sont souvent réduits à des réunions publiques de présentation et aux enquêtes sociales classiquement assurées par le bailleur. Les incertitudes concernant les financements a rendu plus « frileux » les maîtrises d'ouvrage vis-à-vis des habitants qui pouvaient difficilement leur garantir que

---

<sup>13</sup> Mission d'Organisation de Pilotage et d'Organisation qui a pour objet, tout au long du déroulement du chantier, d'organiser et d'harmoniser dans le temps et dans l'espace les tâches élémentaires d'études et de travaux ainsi que les actions des différents intervenants.

les travaux pourraient effectivement être réalisés avec le niveau d'ambitions affiché au départ. Notons cependant que depuis l'assurance des financements, des actions impliquant davantage les habitants prennent corps.

- **Des objectifs affichés dans les fiches actions non encore mis en œuvre faute de temps, de moyens ou de volonté** : l'ambition de construire des projets intégrés s'est traduite dans une série de « fiches actions » qui n'ont pas toutes pu être mises en œuvre. Il s'agit notamment de la mise en œuvre de services spécifiques utilisant les TIC, ainsi que les actions touchant la thématique des jardins (notons cependant la création d'une association de gestion des jardins partagés à Pecquencourt, ou les actions menées par le service politique de la Ville à Bruay sur Escaut pour trouver avec les habitants, une vocation à un espace « en friche » au cœur de la cité Thiers ancienne.
- **Un nouveau modus operandi avec les ABF qui a mis du temps à se mettre en place** : Au lancement des premières études en 2010, les UDAP avaient été associés de manière différente, suivant que la cité était ou non incluse dans les abords d'un monument historique. Avec l'inscription à l'UNESCO et dans le souci de qualifier les projets, la MBM a systématiquement fait en sorte que les ABF soient consultés le plus en amont possible. Des rencontres, visites de terrain, réunions de chantiers, ont ainsi pu être organisées. Cependant, en dehors de cadre pré établi, ni le bailleur, ni la Ville n'ont pris le réflexe de transmettre les demandes d'autorisation (Déclarations préalables ou permis de construire) aux ABF.
- **A l'avenir, la rénovation des logements au fur et à mesure des libérations, rendra plus difficile l'émergence de projets intégrés** : L'amélioration thermique des logements est la priorité n°1 pour le bailleur, or au vu de la masse des logements à traiter et sur la base de sa capacité actuelle d'investissement, Maisons et Cités prévoit de mettre environ 15 ans pour traiter ses logements situés en classe F et G. A l'avenir, pour des raisons financières et opérationnelles et afin de réduire les nuisances pour les locataires, Maisons et Cités privilégie la rénovation des logements au fur et à mesure de leur libération en dissociant l'intervention sur l'intérieur, sur les façades et les abords. Si cette stratégie se justifie, elle pose cependant la question des possibilités futures d'intervenir globalement sur une cité.

#### Concernant la thématique logement

- **La répercussion du coût des travaux sur les loyers qui peut pousser les ménages les plus fragiles à quitter la cité** : la plus-value apportée par les travaux réalisés dans les cités ne doit pas se faire au détriment de la population y résidant, mais leur apporter un meilleur cadre de vie et des logements décents, tout en proposant une nouvelle gamme de logements à de futurs locataires plus aisés permettant ainsi d'apporter de la mixité. Les premières expériences sur la cité Taffin à Vieux Condé ont pu laisser penser à un risque d'éviction sans que cela n'ait pu être valablement quantifié. Ce risque doit être autant que possible maîtrisé. Le changement de statut de Maisons et Cités, devenu organisme HLM au 1<sup>er</sup> janvier 2014, devrait constituer une sécurité supplémentaire dans l'encadrement de la révision des loyers suite à des travaux de réhabilitation, par le biais de plusieurs obligations : concertation préalable des locataires, loyer plafond, hausse lissée dans le temps, analyse de l'équilibre économique par les préfetures. En outre, cet encadrement devrait encore être renforcé par la loi Egalité et Citoyenneté via le renforcement du lissage des hausses dans le temps après réhabilitation. Par ailleurs, les populations les plus fragiles restent, quoiqu'il en soit,

protégées d'une augmentation de loyer (ayant-droit, locataires sous plafond APL) qui est alors indirectement prise en charge par l'Etat.

- **La difficulté de généraliser certaines prestations dans le cadre financier « classique » des bailleurs sociaux:**<sup>14</sup> parmi les prestations mises en œuvre, certaines n'ont pas trouvé à l'heure actuelle leur soutenabilité financière qui permettrait d'imaginer leur généralisation. On pense notamment à la redistribution intérieure de certains logements qui permet d'en améliorer très nettement l'habitabilité (pour certains, c'est même une condition d'attractivité locative à long terme), mais qui génèrent des surcoûts qui ont été soit consentis par le bailleur de manière exceptionnelle, soit qui ont pu être équilibrés grâce à une procédure d'acquisition- amélioration. Ces prestations supplémentaires par rapport à une rénovation thermique « classique » dépendent de la configuration d'origine du logement de sa taille et de l'ampleur des modifications à y apporter. En ce qui concerne les prestations liées à la valorisation des façades et des abords, certaines font déjà l'objet de généralisation sans surcoût notable, d'autres plus coûteuses ont nécessité une ingénierie financière spécifique (FEDER mesure 6c) et un effort particulier du bailleur.
- **La préservation patrimoniale, le traitement qualitatif des façades et des abords encore parfois considérée comme une contrainte et un surcoût.** La nécessaire prise en compte de la valeur patrimoniale de l'ensemble des cités UNESCO a permis d'amorcer une évolution des modes de faire et de mettre en œuvre des techniques spécifiques mais reste à conforter et à intégrer comme une composante intrinsèque des opérations de rénovation. Afin d'intégrer ces nouvelles préconisations, Maisons et Cités a prévu de réaliser un cahier de préconisations qui tire parti des expérimentations faites dans le cadre de l'opération « cités pilotes ». Malgré l'intégration progressive de ces nouveaux modes de faire, le rythme d'intervention qui est dépendant des enveloppes annuelles dédiées aux opérations de GE GR (grosses réparations et gros entretien), ne permet pas encore de massifier la valorisation des façades et abords, quand celles-ci ne sont pas rendues strictement nécessaires par des critères techniques. Ainsi, au rythme d'intervention actuel, conditionné par les enveloppes allouées par Maisons et Cités (3 millions d'euros par an pour le traitement des façades et abords), on peut considérer qu'une façade est traitée en moyenne tous les 60 à 75 ans, une clôture tous les 100 ans. Par ailleurs les solutions préconisées dans le cadre des 5 projets pilotes n'ont pas vocation à être dupliqués tels quels, elles sont liées aux spécificités architecturales, paysagères et urbaines de ces cités et devront être adaptées à de nouveaux contextes.
- **Une ambition BBC rénovation difficilement atteignable:** au final seuls 27 logements ont pu atteindre le niveau de performance BBC rénovation, il s'agit des logements ayant bénéficié à titre dérogatoire, de financements « acquisition-amélioration » et qui ont fait l'objet de restructuration très lourde. Entre le lancement de la démarche en 2009 et aujourd'hui, la position du bailleur a pu se préciser. Au regard de la masse de logements à traiter, des expérimentations menées, de la comparaison entre surcoût d'investissement et économies effectivement réalisées, la priorité pour le bailleur est d'amener les logements les plus énergivores (classe EFG) jusqu'à la classe C. L'atteinte de la classe BBC n'est pas un objectif visé selon le bailleur même si ce scénario n'est pas écarté lors des études et que les travaux menés visent à mettre sur le marché locatif des logements « BBC compatibles » c'est-à-dire pouvant être amenés à la classe BBC lors d'une prochaine campagne de

rénovation. Par ailleurs, le bailleur reste en veille sur les progrès techniques (évolution des produits) afin d'améliorer de manière constante les performances dans une fourchette de prix restant acceptables.

#### Concernant la thématique urbaine et environnementale

- **La difficulté d'agir sur la mixité des fonctions :** Dans la cité Lemay, l'étude amont avait proposé la vente ciblée de groupes de 4 logements pour constituer des « maxi villa » destinées à accueillir en rez-de-chaussée, des activités (services de proximité, profession libérale, micro entreprises). Cette option n'a pas été retenue car elle « sacrifiait » des logements et a été jugée trop aléatoire dans un contexte qui n'était pas sécurisée ni financièrement ni techniquement.

Dans d'autres cas, les équipements de la cité pâtissent d'un contexte qui les dépasse. Dans la Cité Thiers, l'école a été déménagée sur le site ANRU à quelque centaines de mètres (place Henri Durre), les bâtiments qui se sont retrouvés sans affectation ont finalement été démolis, la cité a perdu une école et la place centrale un peu de sa cohérence urbaine et architecturale. La réflexion porte aujourd'hui sur la réaffectation du logement de fonction afin qu'il ne subisse pas le même sort que l'école et qu'il puisse accueillir de nouvelles fonctions (étude prochainement lancée par la CAVM). Dans les Cités Lemay et cité Taffin, la Carmi a fermé ses locaux (dispensaire et pharmacie) alors que la question des services de santé reste une préoccupation dans le bassin minier. Enfin, certaines actions ou projets identifiées dans les schémas directeurs et qui concernaient l'environnement urbain à proximité immédiate des cités n'ont pas été retenus faute de maîtrise foncière, de moyen ou parce que leur mise en œuvre auraient nécessité un temps d'investigation ou de négociation incompatible avec la temporalité de l'opération.
- **Les actions sur les TIC n'ont pas encore été mises en œuvre.** Des mesures conservatoires ont été prises pour assurer à terme la connexion au très haut débit (poses de fourreaux supplémentaires disponibles pour la fibre dans le cadre de l'enterrement des réseaux), mais les actions qui avaient été proposées dans le cadre des fiches actions n'ont pas été mises en œuvre, certaines pourront l'être ultérieurement (wiki patrimoniaux, aides aux habitants pour les équiper en matériel informatique reconditionné, mise en place d'outils de gestion énergétique, outil facilitant le maintien à domicile des personnes âgées,...)
- **Des actions sur les jardins privés et la gestion des haies restent à imaginer.** Pecquencourt est le seul exemple où une association a été créée pour gérer les jardins familiaux mis en place dans le cadre du projet. Pour l'instant, la question des jardins privés n'a pas fait l'objet de concertation ni d'un projet spécifique de la part du bailleur bien que ce sujet soit émergent. Par ailleurs, l'option retenue pour les clôtures qui est de doubler le grillage soudé de haies végétales va impliquer un nouveau mode de gestion et d'entretien qui va se traduire par un surcoût de charge pour les locataires (environ 8 euros /mois). Des solutions plus participatives, impliquant et responsabilisant les habitants (régies, association des haies et jardins,..) avaient été évoquées mais elles sont restées sans écho pour l'instant. La question pourrait rapidement se reposer de manière plus aigüe pour les habitants occupant des logements déjà rénovés avant le lancement de la démarche, qui découvriront donc de nouvelles charges ( cités Bruno et les 106 logements cité Lemay).

## En conclusion

Le terme de « cités-pilotes » renvoie bien à la volonté initiale de trouver de nouveaux modes d'intervention sur des cités à enjeux forts, à la fois en ce qui concerne les choix techniques de valorisation et de transformation, les orientations d'aménagement, la gouvernance ou encore les modes de financement. On peut aujourd'hui affirmer que **ces 5 opérations seront de réel succès et pourront garantir une nouvelle attractivité à ces cités sur le long terme**. La mobilisation technique et politique suscitée par la démarche, a également permis d'inscrire la mutation du parc minier dans le premier triennal du CPER, ainsi que dans les premiers appels à projet du FEDER 2014 - 2020; et participé largement au lancement d'une mission de préfiguration d'un Contrat Partenarial d'Intérêt National pour le Bassin minier<sup>15</sup>.

Pour autant, ces projets pourront-ils vraiment « faire école »? Bien que certaines des solutions testées sont déjà reproduites sur d'autres cités (notamment le traitement des façades et abords ou la reconfiguration des logements quand elle est nécessaire lors des opérations de rénovation thermique), **de tels projet restent complexes à monter dans le cadre actuel de la stratégie des bailleurs<sup>16</sup>, et de leurs capacités financières comme de celles des collectivités.**

**Pourtant d'autres quartiers miniers mériteraient et nécessiteraient des projets intégrés. Les partenaires à différents niveaux se mobilisent pour préparer de telles démarches**: des agglomérations qui mènent des réflexions à l'échelle de leur territoire afin d'identifier des sites prioritaires, le département du Pas de Calais qui a inscrit une Autorisation de Paiement à hauteur de 10 millions d'euros pour de prochaines « cités pilotes », l'Etat qui a lancé une mission de préfiguration d'un Projet d'Intérêt Majeur, les bailleurs qui sont prêts, dans le cadre d'un « tour de table » financier, à apporter une contribution spécifique et bien sûr des projets déjà identifiés dans le cadre du NPNRU et (ou) des appel à projet FEDER.

Mais pour l'heure le cadre méthodologique et financier qui permettrait d'intervenir plus massivement et plus qualitativement sur les logements et résoudre certains problèmes urbains n'est pas encore consolidé. La mise en place d'un Contrat Partenarial d'Intérêt National pour le bassin minier pourrait être un cadre pour définir de nouvelle programmation tirant parti des enseignements des premières opérations.

**Cette programmation devra sélectionner des secteurs d'intervention sur la base de critères clairs (urbains, sociaux patrimoniaux) et dans le cadre d'une animation territoriale incluant l'ensemble des partenaires financeurs, les territoires, ainsi que les bailleurs, afin de garantir l'opérationnalité de futures « cités-pilotes ».**

---

<sup>15</sup> Rapport final de la Mission Subileau et annexes disponibles sur le site de la préfecture Hauts de France: <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/hauts-de-france/Actualites/Bassin-minier-du-Nord-et-du-Pas-de-Calais>.

<sup>16</sup> La stratégie de Maisons et Cités privilégie une intervention sur les logements de manière « diffuse » au fur à mesure des déménagements, ce qui peut freiner l'intervention massive sur les logements d'une même cité, dans le cadre d'un projet global et ramassé dans le temps.

**BILAN DES CITES PILOTES DOCUMENT 2: Budget prévisionnel des opérations "cités pilotes" (études pré-opérationnelles et travaux) sous maîtrise d'ouvrage communes / EPCI :**

Document de travail

16/01/2017

Dépenses		
MO	Cités	Coût total
CAHC	cité Bruno : requalification des espaces publics	4 524 509,13 à
	étude pré-opérationnelle pour la requalification durable de la cité Bruno	49 830,00 �
CAHC	Cité Bruno : revalorisation patrimoniale de 21 logements	627 208,00 à
CAVM	cité Thiers : requalification des espaces publics	4 057 742,01 à
Bruay-sur-l'Escaut	Cité Thiers : restauration �glise Saint-Adolphe	668 554,21 �
Vieux Condé	Cité Taffin : requalification des espaces publics	2 763 812,00 à
	étude pré-opérationnelle pour la requalification durable de la cité Taffin	66 900,00 �
Artois Com	Cité des Electriciens : réhabilitation	15 466 086,54 à
	étude pré-opérationnelle pour la requalification durable de la cité des électriciens	90 450,00 �
Pecquencourt	Cités Sainte Marie et Lemay : aménagement de l'espace central - phase 1	2 777 672,25 à
	Cités Sainte Marie et Lemay : aménagement de l'espace central - phase 2	5 245 749,09 à
	étude pré-opérationnelle pour la requalification durable des cités Lemay et Sainte Marie	74 627,00 à
		<b>36 413 140,23 �</b>

Recettes										
Financeurs	cité Bruno	cité Thiers	Cité Thiers : �glise	cité Bruno/log privés	cité Taffin	cité des Electriciens	Cités Sainte Marie et Lemay (phase 1)	Cités Sainte Marie et Lemay (phase 2)	Total	%
Région	1 112 718,00 à	1 049 578,00 à	267 421,00 à	313 604,00 à	787 427,00 à	3 640 097,00 à	679 423,00 à	1 523 263,00 à	9 373 531,00 à	25,74%
Région Etudes 5 cités	34 881,00 �				46 830,00 à	31 658,00 à	52 239,00 à		165 608,00 �	0,45%
<b>Total Région</b>									<b>9 539 139,00 �</b>	<b>26,20%</b>
MO	1 804 519,43 à	710 124,71 à	341 764,37 à	138 008,50 à	662 747,00 à	6 197 236,54 à	1 391 249,25 à	949 957,49 �	<b>12 195 607,29 �</b>	<b>33,49%</b>
Feder						2 199 300,00 à			<b>2 199 300,00 �</b>	<b>6,04%</b>
<i>ETAT pour mémoire : Engagements FNADT CPER 2014-2016</i>										
FNADT	127 136,00 �	450 000,00 à				331 657,50 à		1 032 807,00 à	1 941 600,50 à	
DRAC						200 000,00 �			200 000,00 à	
GIRZOM						878 020,00 �		180 000,00 à	1 058 020,00 à	
Dotation de développement urbain (terrain multisports et parvis de l'�cole)								248 000,00 �	248 000,00 �	
Dotation de d�veloppement urbain (jardins familiaux)								311 721,60 �	311 721,60 �	
Autre Etat (r�serve Parlementaire)		34 000,00 �							34 000,00 �	
Dotation d'�quipements ruraux	15 000,00 �	84 957,30 �			245 568,00 �				345 525,30 �	
<b>Total Etat</b>	<b>142 136,00 �</b>	<b>568 957,30 �</b>	<b>0,00 �</b>	<b>0,00 �</b>	<b>245 568,00 �</b>	<b>1 409 677,50 �</b>	<b>0,00 �</b>	<b>1 772 528,60 �</b>	<b>4 138 867,40 �</b>	<b>11,37%</b>
CD 62	1 000 000,00 à					2 000 000,00 à			3 000 000,00 à	8,24%
CD 59		900 000,00 à			540 000,00 à		707 000,00 à	1 000 000,00 à	3 147 000,00 à	8,64%
Maisons et Cités	7 474,50 �				10 035,00 à	13 567,50 à	11 194,00 à		42 271,00 à	0,12%
Communes / EPCI (Bruay sur Escaut, Dourges, CAVM)	5 232,20 �	829 082,00 à	59 368,84 à	153 475,50 à	538 105,00 à		11 194,00 à		1 596 457,54 à	4,38%
Autres (agence de l'eau, fédération départementale de l'énergie)	467 378,00 à			22 120,00 à		65 000,00 à			554 498,00 �	1,52%
<b>Total Général</b>	<b>4 574 339,13 �</b>	<b>4 057 742,01 �</b>	<b>668 554,21 �</b>	<b>627 208,00 �</b>	<b>2 830 712,00 �</b>	<b>15 556 536,54 �</b>	<b>2 852 299,25 �</b>	<b>5 245 749,09 �</b>	<b>36 413 140,23 �</b>	

Y compris les études amont

Participation M. Ouvrage % 39% 18% 51% 22% 23% 40%

L' tude CAVM financée en 2014 par du FNADT(20 057 à) ne porte pas sur ce premier programme de cités pilotes, Il s'agit de prospective sur un deuxième programme. Les études financées par la Région correspondent à la définition de la nature des travaux pour chaque cité de ce premier programme expérimental et sont donc prises en compte.



**BILAN DES CITES PILOTES DOCUMENT 3: Budget prévisionnel en HT des opérations sous maîtrise d'ouvrage Maisons et Cités**

Document de travail 16/01/2017

Dépenses		Recettes									
Cités	Coût total	Financiers	cité Taffin : 124 logements	Cité Lemay : 106 logements	Cité Lemay : 44 logements	Cité sainte Marie : 199 logements	Cité Bruno : 153 logements	Cité des Electriciens : 10 logements	Cité Thiers : VIR 12 lgts	Total	%
Cité Taffin : réhabilitation de 124 logements	7 672 985,48 €	Région	650 000,00 €	610 000,00 €		314 000,00 €	900 000,00 €		60 000,00 €	2 534 000,00 €	5,92%
Cité Lemay : réhabilitation de 106 logements	6 982 028,49 €	MO	6 508 070,48 €	6 372 028,49 €	3 577 698,50 €	12 025 410,65 €	2 585 273,00 €	1 237 928,83 €		32 306 409,95 €	75,43%
Cité Lemay : réhabilitation de 44 logements	4 431 645,50 €	Feder 6C	499 315,00 €		289 662,00 €	765 089,00 €	545 934,00 €	600 000,00 €		2 700 000,00 €	6,30%
Cité Sainte Marie : réhabilitation de 199 logements	15 263 986,65 €	Communes / EPCI (Bruay sur Escaut, Dourges, CAVM, CAHC)					460 596,25 €	27 000,00 €	72 000,00 €	559 596,25 €	1,31%
Cité Bruno : réhabilitation de 153 logements	4 491 803,25 €	Etat	15 600,00 €					27 200,00 €	72 000,00 €	114 800,00 €	0,27%
Cité des Electriciens	1 992 128,83 €	ANAH			564 285,00 €	2 159 487,00 €		100 000,00 €	103 200,00 €	2 926 972,00 €	6,83%
Cité Thiers : VIR	1 997 293,36 €	Acquéreurs privés (VIR)							1 690 093,36 €	1 690 093,36 €	3,95%
	<b>42 831 871,56 €</b>		7 672 985,48 €	6 982 028,49 €	4 431 645,50 €	15 263 986,65 €	4 491 803,25 €	1 992 128,83 €	1 997 293,36 €	<b>42 831 871,56 €</b>	100,00%

Dont détail des travaux supplémentaires UNESCO								
Détail coût traitement qualitatif*	590 146,73 €	454 748,48 €	390 355,37 €	1 378 927,96 €	749 692,18 €		624 099,36 €	4 187 970,08 €
Détail coût réseaux supplément	364 702,98		94 454,00	209 000,00	680 770,74		52 467,60 €	1 401 395,32 €
<b>Total</b>	<b>954 849,71 €</b>	<b>454 748,48 €</b>	<b>484 809,37 €</b>	<b>1 587 927,96 €</b>	<b>1 430 462,92 €</b>		<b>676 566,96 €</b>	<b>5 589 365,40 €</b>
Dont subventions Région + Feder+Etat	1 164 915,00 €	610 000,00 €	289 662,00 €	1 079 089,00 €	1 906 530,25 €		654 200,00 €	<b>5 704 396,25 €</b>

\* espaces verts, traitement des façades, traitement des toitures, menuiseries extérieures

Les éléments financiers en rouge n'ont pu être validés au 13/01/2017