

Rénovation des cités ERBM - (synthèse)

Bilan qualitatif & regain d'attractivité des logements miniers

1_Méthode et ressources mobilisées pour établir le bilan.....	1
2_Éléments de bilan.....	1
3_Pistes de réflexion.....	2
4_Fiche par cité.....	3

1_Méthode et ressources mobilisées pour établir le bilan

- ✓ Un cadre de suivi partenarial a été mis en place au travers d'un comité technique « Regain d'attractivité ».
- ✓ Des entretiens ont été menés avec différents acteurs du programme.
- ✓ Une analyse documentaire (Fiches de programmation, plans, élévations, résultats des concertations locatives...) a été réalisée pour chaque opération en lien avec les bailleurs Maisons et Cités et SIA Habitat. Cette analyse a été complétée par des entretiens avec les équipes techniques des bailleurs, les équipes projets des EPCI et les architectes des bâtiments de France.
- ✓ Une visite sur site a été menée dans 29 cités minières, incluant l'examen de 40 logements et de leurs abords dans 22 d'entre elles.

2_Éléments de bilan

Concernant les espaces intérieurs des logements et leur reconfiguration, le bilan distingue un avant et un après « ERBM ». La mise en place systématique d'études préalables a permis de repenser la disposition interne des logements et de les adapter aux usages actuels. Les études ont ainsi permis de répondre à des problématiques récurrentes sur certaines typologies et de trouver des solutions pour réadapter le nombre de pièces à la surface du logement, augmenter la taille des séjours, décroisonner le rez-de-chaussée et le reconnecter au jardin.

Les travaux entrepris permettent globalement de mieux répondre aux attentes des locataires. Certaines contraintes persistent sur les cuisines et salles-de-bain, avec des surfaces réduites ou avec trop peu de linéaires pour le rangement. La disposition d'éléments techniques (compteurs électriques, radiateurs, tuyauteries) empêche parfois un aménagement intérieur optimal.

Des solutions plus ambitieuses ou atypiques ont été plus facilement retenues sur les logements qui étaient vacants de longue date. La prise en compte des souhaits de ménages en place, bien qu'un élément indéniable dans l'acceptation de la réhabilitation, limite parfois les transformations profondes et possiblement mieux adaptées aux usages de futurs occupants.

Les réhabilitations de l'ERBM n'ont pas toujours permis de diversifier suffisamment les typologies et répondre aux besoins des territoires en petits et grands logements ou accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Quelques expérimentations de division par étage ou de regroupement de logements et de solutions d'accessibilité du logement minier sont à noter.

Concernant les abords et les façades, l'enjeu est de conjuguer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural bâti avec les attendus et usages pour les locataires, notamment au sujet des clôtures.

24 cités du programme sont situées dans le périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial. A ce titre, leur rénovation doit répondre à un certain nombre de préconisations rappelées dans le référentiel d'ambitions partagées.

Les opérations étudiées montrent la volonté d'aller vers plus de qualité dans le traitement des façades et des abords. Les échanges se sont densifiés entre les bailleurs, les collectivités, les UDAP et la Mission Bassin Minier sur cette question. Les réalisations sont majoritairement positives et améliorent sensiblement la qualité globale et l'attractivité des cités.

De ce bilan ressortent toutefois des disparités de résultat et de niveau de satisfaction d'une cité à l'autre, d'un territoire à l'autre. Si les façades sont généralement très bien réussies, les clôtures ne bénéficient pas des mêmes attentions de conception, d'investissement ou de réalisation.

La question de l'entretien reste prégnante, ainsi que les situations d'arrachages des végétaux plantés ou l'installation de bâches ou brise vue d'intimité par les locataires. Le manque de volonté de certains locataires pour entretenir leurs jardins et leurs haies pourrait être pris en compte dans la conception, le choix des essences et des systèmes occultants, sans pour autant renoncer à végétaliser.

Sur ces différents points, le temps passé en phase d'étude et la compétence de la maîtrise d'œuvre sont déterminants pour la recherche de solutions adaptées.

3_Pistes de réflexion

Le bilan relève un certain décalage entre les ambitions visées et les moyens mis dans la maîtrise d'œuvre des réhabilitations (conception et suivi des travaux). A l'instar des collectivités qui font de plus en plus appel à des paysagistes mandataires pour concevoir et suivre les travaux sur les espaces publics, les bailleurs pourraient accorder une plus grande place aux architectes.

Les opérations ERBM ont permis d'améliorer fortement les échanges entre les partenaires du projet. Toutefois, le rythme du programme n'a pas toujours laissé le temps nécessaire pour trouver des solutions consensuelles, des modes de consultation optimaux ou encore de suivre les prescriptions pendant toute la réalisation des diverses tranches d'opérations.

Le traitement des clôtures adapté aux usages et à la configuration des parcelles, ainsi que la possible régularisation de travaux réalisés par les locataires au fil des ans, que ce soit à l'intérieur du logement ou dans la parcelle, constituent également des points à explorer en associant les habitants.

4_Fiche par cité

13 monographies de cités ERBM ont été mises en forme par la Mission Bassin Minier dans le cadre de cette étude. Elles synthétisent l'information collectée et permettent de retracer les interventions menées dans le cadre du programme de rénovation de l'ERBM.

Elles reprennent pour chacune avec des illustrations et photos :

- ✓ les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de la cité ;
- ✓ les caractéristiques et observations concernant l'aménagement intérieur des logements, l'état des façades et l'état des abords des logements avant-travaux ;
- ✓ les types de rénovations, reconfigurations, restructurations ;
- ✓ les interventions sur les façades, les toitures et les abords ;
- ✓ des observations concernant le projet de rénovation des logements de la cité.

Liste des monographies disponibles :

Valenciennes Métropole	Condé sur l'Escaut	Cité Saint-Pierre	M&C
CAPH	Wallers	Cité d'Arenberg	M&C
CCCO	Pecquencourt	Cité Barrois	M&C
CCCO	Somain	Cité du Bois Brûlé	M&C
Douaisis Agglo	Auby	Cité de la Justice	M&C
Douaisis Agglo	Douai	Cité des Corons Verts	M&C
Douaisis Agglo	Lallaing	Cité des Hauts-Près	M&C
CAHC	Hénin-Beaumont	Cité Darcy	M&C
CAHC	Oignies	Cité Declercq	M&C
CALL	Sallaumines	Cité du 5-12	M&C
CALL	Bully-les-Mines / Grenay	Cités des Alouettes	M&C
CALL	Méricourt	Résidence de la Croisette	SIA
CABBALR	Houdain / Haillicourt	Cité de la Victoire	M&C