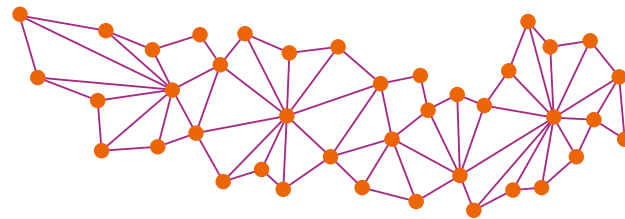


Rénovation des cités minières

Référentiel d'ambitions partagées



RENOUVEAU
du Bassin Minier

S'engager ensemble



Réussir la rénovation intégrée des cités minières



© Stéphanie Féry / Habitat en Région

Pourquoi? L'ambition partagée

« Cette démarche de « projets intégrés » a comme objectif partagé que l'amélioration de l'habitat devienne un facteur d'attractivité économique et de rebond du territoire. »

Texte de l'engagement signé le 7 mars 2017

« La délégation établira, dans un premier temps avec les collectivités partenaires, puis avec les bailleurs, le référentiel commun d'ambition déclinant l'Engagement du 7 mars 2017 et intégrant notamment les dimensions d'équipements collectifs, de cadre de vie et d'accompagnement des habitants, de développement des circuits courts et d'éco-rénovation, d'insertion sociale, avec une attention particulière à la participation des habitants à la rénovation du patrimoine qu'ils occupent. »

CoPil du 5 février 2018

« Chaque EPCI se met en situation, pour toutes les cités prioritaires qu'il a retenues :

- d'achever ou engager les études des projets de rénovation en lien avec la ou les commune(s) et le ou les bailleur(s) en y impliquant les habitants et dans le respect du référentiel d'ambitions partagées [...];

- de mettre en place une gestion de projet et une gouvernance partenariale adaptée à une gestion dynamique et une approche intégrée des projets. »

CoPil du 5 juin 2018

Qui? L'EPCI et la commune en première ligne, le partenariat en appui

Les EPCI sont garants devant le comité de pilotage de la démarche de rénovation intégrée des cités minières dont ils ont proposé l'inscription sur la liste des cités.

Chaque opération de rénovation intégrée implique nécessairement la (ou les) commune(s) concernée(s).

Pour la réussite de l'opération, il est primordial d'assurer une bonne articulation entre les stratégies, les calendriers et les actions de tous les acteurs impliqués dans l'opération et au premier chef les collectivités publiques et les bailleurs. Dans le cas des cités minières dont la propriété est partagée entre plusieurs bailleurs, le pilotage par les collectivités assure la convergence des approches des bailleurs dans tous les registres (enquête sociale, concertation locative et participation, programme de travaux et performances, évolution des loyers, etc.) de manière à éviter un sentiment d'incohérence ou d'injustice chez les habitants.



La répartition des rôles entre la commune et l'EPCI dans la gestion du projet de rénovation de chaque cité est arrêtée d'un commun accord entre eux.

L'EPCI et la commune associent à la gouvernance du projet et à sa gestion opérationnelle l'État, la Région et le Département ainsi que le(s) bailleur(s) et les principaux acteurs.

Où? À l'échelle de la cité minière et à celle de l'EPCI

La gouvernance articule deux niveaux.



Un comité de projet (ou de pilotage) pour chaque cité, ou au niveau communal pour un groupe de cités situées sur une même commune.

Un comité de pilotage à l'échelle de l'EPCI pour tous les chantiers, à commencer par la rénovation intégrée des cités minières.

Quoi? Une approche globale proportionnée aux enjeux

La rénovation intégrée des cités minières consiste en une approche globale qui apporte une réponse spécifique et proportionnée aux enjeux sociaux, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux, urbains, d'habitat, d'insertion et d'accès à l'emploi tels qu'ils s'expriment dans la cité et son environnement.

Elle se concrétise par :

- une réhabilitation globale des logements : architecturale (distribution intérieure, façades et abords), énergétique et technique (éléments de confort) ;
- des travaux sur des espaces et équipements publics complétés, selon les projets, par des aménagements ou des actions visant à améliorer l'accès des habitants à des services publics répondant à leurs besoins ;
- des actions variées concourant au développement social, économique et citoyen des habitants.



La stratégie pour la cité articule étroitement, dans une approche globale et cohérente, objectifs et moyens en termes d'habitat, de cadre de vie et de développement social, en inscrivant l'avenir de la cité, sa vocation, dans son territoire. Elle se déploie de manière ordonnée dans le temps, en articulant les calendriers de ses divers registres d'actions.

Pour et avec qui? Les habitants au cœur des rénovations

Dépasser la seule réhabilitation technique et énergétique des logements par une action globale sur les enjeux de la cité est une condition nécessaire mais pas suffisante. Pour que la rénovation intégrée réussisse, il est de la responsabilité des maires, EPCI et bailleurs de créer les conditions pour que les habitants en deviennent des acteurs à part entière dans le cadre d'une stratégie partagée de participation en ne les considérant pas uniquement comme des locataires, mais aussi en leur qualité de citoyens ayant une expertise d'usage et un pouvoir d'agir.

Comment? Une gestion de projet dynamique appuyée sur des approches et données partagées

La maîtrise collective des projets de rénovation intégrée repose sur des dispositifs de gestion de projet, mis en place par les EPCI et les communes, qui s'appuient sur une approche de la conception des projets adaptée aux enjeux de la rénovation intégrée et sur des outils de partage des informations et de pilotage développés pour chaque niveau d'instance partenariale de projet (comité de projet, CoPil EPCI, CoPil).



Chaque EPCI veille, sur chaque cité ou commune, à la mise en place rapide d'une équipe projet associant a minima des référents EPCI, ville et bailleur(s).

Un référentiel guide et appui de l'action collective

Le présent référentiel d'ambitions partagées a été élaboré avec la participation des acteurs qui l'utiliseront. Il sera complété et enrichi de la même manière.

Il constitue une ressource collective qui articule trois niveaux:

- des engagements méthodologiques pris collectivement;
- des recommandations issues de l'expérience des partenaires;
- des exemples de bonnes pratiques offerts en partage.

Il se compose de six axes qui traitent, de façon approfondie, les dimensions principales d'une rénovation intégrée. Aucun axe ne peut être mis en œuvre de manière totalement autonome. Chacun renvoie donc aux autres autant que l'exige l'approche globale de la rénovation intégrée.



RENOUVEAU
du Bassin Minier

avec la
riche de

ensions
mis en
onc aux
intégrée.

6 AX

→ Intég
des
dans
de l'

→ Assu
et la
des l'

→ Assu
et un
des c

→ Cons
d'ins
dans
de ré

→ Cons
part
des l'
des c

→ Prog
colle
intég
les ré
minie

Mettre en œuvre l'approche intégrée en phase de conception

L'idée

La présente annexe du référentiel d'ambitions partagées a pour objet de préciser comment la phase conception peut être menée pour garantir au mieux une approche intégrée de la rénovation d'une cité minière.

En effet, pour que la rénovation soit la plus globale possible, les projets de rénovation des cités minières doivent être appréhendés dès les prémices de leur conception en explorant et croisant toutes les dimensions sur lesquelles le projet cherche à agir. Ces dimensions ou problématiques doivent en outre être interrogées à toutes les échelles appropriées.

Il s'agira donc essentiellement de rassembler et faire dialoguer les partenaires, les experts, les prestataires et toutes les parties prenantes, dont les habitants, dans le respect des compétences, contraintes et responsabilités de chacun ; et de coordonner leurs interventions en les replaçant dans un calendrier global et un dispositif de pilotage unique qui permettront la définition et l'atteinte des objectifs partagés, tout en favorisant l'enrichissement et la synergie entre les différentes actions.

Les préconisations énoncées ont vocation en grande partie à être prolongées dans la phase de réalisation de l'opération de rénovation intégrée.

I - Les dimensions de l'approche intégrée

L'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier prescrit de concevoir et conduire des rénovations de cités minières suivant une approche intégrée, c'est à dire en visant des objectifs dans de multiples dimensions qu'il convient de croiser et d'articuler. Ces dimensions peuvent être listées et décrites de la façon suivante :

- **Dimension urbaine:** réflexion et travail sur la place et la vocation de la cité dans son environnement, en cohérence avec le projet de territoire, sur les paysages, sur les mobilités, sur les liaisons et déplacements (dont modes doux), sur la qualité des espaces et équipements publics, sur la mixité fonctionnelle et sociale et sur la définition de projet autour de la cité permettant de traiter à la bonne échelle les enjeux retenus.
- **Dimension habitat:** inscription des opérations de rénovations intégrées dans une politique de l'habitat globale et un marché local du logement, réflexion sur l'équilibre et la mixité des offres et du peuplement dont ventes éventuelles, adaptation des types de logements aux besoins présents et à venir, accompagnement des relogements temporaires et définitifs, niveaux de loyers.
- **Dimension technique:** amélioration des caractéristiques techniques des logements, dont la performance énergétique, mais également l'évolution de l'organisation intérieure des logements, amélioration de leur habitabilité, de leur accessibilité, adaptation au vieillissement.
- **Dimension patrimoniale:** réhabilitation qualitative du bâti et du paysage urbain à enjeu patrimonial, notamment si la cité minière est un bien inscrit à l'UNESCO, et invention de la nouvelle cité du XXI^e siècle.

→ **Dimension sociale:** gain en qualité de vie, en pouvoir d'achat, exploitation des opportunités de retour à l'emploi, actions de qualification et de formation, association des habitants à la définition et la réalisation des opérations.

→ **Dimension économique:** développement et la montée en compétence d'un tissu d'entreprises locales intervenant dans la réhabilitation globale des logements, constitution de filières locales d'éco-construction, de production de bio-matériaux.

→ **Dimension environnementale et Troisième révolution industrielle (TRI):** approche TRI, attention portée au traitement des eaux pluviales, mise en application de la transition énergétique (ENR, modes de déplacements...)

II - Les étapes de la phase conception

On peut distinguer deux étapes dans la phase de conception d'une opération de rénovation intégrée de cité minière :

- l'étape des **études préalables** (pouvant être aussi être désignées comme « études de préfiguration », « études de programmation », « études de schéma directeur »)
- l'étape des **études du projet** (pouvant se décliner en études d'avant-projet et études de projet)

→ Les études préalables

Elles permettent de poser et de partager les **diagnostics** qui détermineront les **enjeux** dans chacune des dimensions visées, auxquels la rénovation devra répondre de façon proportionnée. Les études préalables ont pour but de définir des **principes** / des **orientations** / un **schéma directeur** répondant à ces enjeux. Elles peuvent conduire au choix d'un parti d'aménagement sur la base d'une analyse comparative de plusieurs options, prenant en compte une estimation de leurs coûts et de leur faisabilité pour les différents acteurs.

→ Les études du projet

Chaque maître d'ouvrage et partie prenante de l'opération de rénovation intégrée d'une cité minière se saisit des orientations retenues à l'issue des études préalables et les développe dans ses réflexions et études d'avant-projet, puis de projet, qui vont achever de définir les actions et les investissements qu'il mènera dans le cadre de l'opération de rénovation intégrée.

→ Cas particuliers

- Il peut arriver que certains partenaires aient mené des réflexions et études particulières avant qu'une réflexion préalable globale ait été engagée, voire même que des actions soient déjà prêtes à être menées. C'est typiquement le cas quand un bailleur a développé un projet de réhabilitation de son parc avant la mise en place du programme de rénovation intégrée des cités minières. Il importe alors que ces études menées en anticipation, leurs conclusions et les propositions d'actions qui en découlent soient portées à la connaissance des partenaires de l'opération de rénovation intégrée, et soumises à une discussion partenariale qui établira leur cohérence avec l'approche intégrée visée.
- Il peut arriver que des études urbaines préalables aient été menées, partiellement ou totalement, antérieurement au démarrage du programme de rénovation intégrée de cités minières. C'est typiquement le cas quand une cité se situe à l'intérieur d'un périmètre d'étude NPNRU. Il importe alors d'organiser les conditions de leur appropriation par tous les partenaires du projet de rénovation de la cité, en vue de permettre une discussion des orientations qui ont pu être dégagées à leur issue. Le partenariat pourra le cas échéant décider de certaines actualisations ou de certains compléments.

III - Les principes de gouvernance et d'organisation de la phase conception

La rénovation intégrée d'une cité minière est une opération complexe nécessitant l'implication de nombreux partenaires et parties prenantes, intervenant chacun sur des problématiques diverses qu'il convient de croiser. La réussite de l'approche intégrée repose en grande partie sur la capacité à mettre en synergie et à coordonner ces différentes approches. Dès lors, il importe de mettre en place un dispositif de pilotage et de travail partenarial clairement identifié par tous, ainsi qu'une gestion de projet active qui favorisera l'adhésion et l'implication constante de tous les partenaires.



La répartition des rôles entre la commune et l'EPCI dans le pilotage d'un projet de rénovation de chaque cité est arrêtée d'un commun accord entre eux.

Chaque EPCI veille, sur chaque cité ou commune, à la mise en place rapide d'une équipe projet associant à minima des référents EPCI, ville et bailleur(s), et identifiant clairement le pilote de l'opération.

Le pilote de l'opération, aidé en cela par l'équipe projet et tous les partenaires, veille à identifier et à impliquer tous les partenaires et parties prenantes dans la conception et le développement du projet, et à appeler tous les avis d'experts et conseils appropriés dans les différentes dimensions, pour permettre la mise en œuvre de l'approche intégrée.

La liste des partenaires et parties prenantes à associer est adaptée selon le contexte local, les enjeux spécifiques de l'opération et l'avancement des réflexions. Il conviendra de penser à :

- l'EPCI (différents services peuvent être concernés : Habitat, Politique de la Ville, Cohésion sociale, Urbanisme, Voirie, Espaces verts, Insertion, Emploi, Développement économique...)
- la ou les villes (différents services concernés)
- les acteurs sociaux et associatifs, les représentants des habitants
- le ou les bailleurs
- les concessionnaires et gestionnaires des réseaux
- le syndicat du SCOT
- la Région (différents services concernés)
- le Département (différents services concernés)
- l'État (notamment Sous-Préfecture, DDTM, DRAC/UDAP)
- la Délégation interministérielle pour le Renouveau du Bassin Minier (DRBM)...

Au titre d'expertise et de conseil globale et suivie ou ponctuelle, pourront être associés :

- la Mission Bassin Minier
- l'agence d'urbanisme
- le CAUE
- les architectes et paysagistes conseils de l'État
- l'EPF
- le Cd2e...

L'approche intégrée en phase conception repose essentiellement sur un pilotage bien identifié d'un ensemble de réflexions et d'études, et sur l'association active et effective des partenaires et parties prenantes intervenant dans les différentes dimensions visées. Elle se traduit dans la mise en place d'instances de travail et de pilotage partenariales, et la constitution d'un calendrier d'opération commun et partagé laissant apparaître les interrelations entre les différentes composantes de la phase conception. Les acteurs de l'opération doivent adhérer à cette démarche partenariale, et adapter le cas échéant leurs process pour y contribuer activement.

Les prestataires, assistants à maître d'ouvrage ou maîtres d'œuvre, mandatés par les parties prenantes seront également associés aux travaux.

Le pilote bâtit avec les parties prenantes un calendrier général de la phase conception. Ce calendrier de travail commun fait apparaître les différents axes de travail souvent concomitants, les contributions partagées, les temps et points de discussion, les temps d'arrêt pour validation des actions proposées par les différents porteurs de projet.

En application de ce calendrier général, le pilote anime et coordonne le programme de travail en veillant à choisir des modalités de travail qui assurent effectivement des réflexions et un développement de projet partenariaux et partagés. Ce programme de travail fait l'objet d'un processus de validation politique des orientations et actions qui constitueront l'opération intégrée.

IV - L'étape des études préalables

L'étape des études préalables est primordiale pour initier l'approche intégrée et créer une dynamique de projet partagée entre les parties prenantes d'une opération de rénovation intégrée de cité minière, au premier rang desquelles les collectivités et le ou les bailleurs.

En effet les études préalables établissent un diagnostic global partagé de la situation de la cité minière à partir duquel les actions des différents partenaires pourront être conçues et menées en cohérence et synergie. Ce diagnostic porte sur l'ensemble des dimensions visées par la rénovation intégrée. Il sera traduit en enjeux, desquels découleront des principes et orientations pour les actions qui constitueront l'opération de rénovation intégrée.

Plusieurs modalités peuvent être envisagées pour organiser et mener cette étape d'études préalables. Toutefois cette organisation doit être discutée et convenue avec les partenaires qui auront à contribuer aux études préalables ou à prendre en compte leurs résultats. Il est essentiel que la participation des habitants soit pensée et engagée dès cette étape.

→ Exemple de modalités d'organisation

- Le bloc des collectivités (EPCI - EPCI et communes) prend en charge une étude à thématique large, de type « étude urbaine et sociale », explorant toutes les dimensions visées par la rénovation intégrée, et qui sera l'axe de convergence des démarches et contributions des autres partenaires.
- En parallèle et de façon coordonnée, les parties prenantes concernées mènent des diagnostics techniques sur les réseaux et les voiries, et amènent les conclusions de ces diagnostics à l'étude urbaine et sociale.
- De même, les bailleurs initient les diagnostics techniques et sociaux sur leur parc : contribuent au diagnostic « social » en apportant des données sur l'occupation de leur parc et au diagnostic « habitat » en apportant des données sur les typologies, les loyers.
- Les collectivités et acteurs concernés définissent et coordonnent dès ce stade la mise en œuvre d'une stratégie globale d'information et de participation des habitants.

→ Préconisations

- Les cahiers des charges des consultations visant la désignation des prestataires, assistants à maître d'ouvrage, maîtres d'œuvre, diagnostiqueurs précisent la contribution de chacun à l'approche globale et sa place dans l'organisation retenue.
- L'appel à des équipes pluridisciplinaires est préconisé : urbaniste, paysagiste, architecte, spécialiste des enjeux de patrimoine, sociologue, bureau d'études VRD..., en mettant l'accent sur les compétences correspondant aux enjeux particuliers pressentis.

Pour le jugement des offres, il est préconisé de tenir compte, avec un poids significatif, des compétences présentées par les groupements candidats et de leur compréhension de la dimension intégrée et partenariale du travail telle qu'exprimée dans la notice présentant leur approche et méthode de travail.

- L'établissement partenarial, la relecture partenariale ou a minima la circulation des cahiers des charges des commandes de prestations des différents maîtres d'ouvrage concourant aux études préalables est une bonne pratique. Elle favorise la bonne expression des attentes en matière d'approche intégrée et de mode de travail partenarial, traduites notamment dans les compétences requises, ainsi que dans la spécification de temps de travail et de validation partenariaux. Elle favorise en outre l'acculturation, la connaissance partagée entre les partenaires de leurs démarches respectives, et l'identification des points d'arrêt et de coordination, et amorce ainsi l'habitude de travail partenarial.
- Les principales étapes des études préalables font l'objet de réunions de travail partenariales et de temps de validation partenariale. Ces principales étapes sont le rendu des diagnostics et l'expression des enjeux, les orientations pour les travaux et actions à mener, et le cas échéant, l'examen de différents scénarios d'aménagement et de travaux chiffrés.

→ Bonnes pratiques

- Des pratiques de co-commande entre partenaires également concernés par la collecte de certaines données et leur analyse sont intéressantes, car elles garantissent une égale compréhension des enjeux et facilitent la coordination des actions ultérieures.

Exemples de co-commande :

- les enquêtes auprès des ménages et des habitants peuvent être communes aux bailleurs et aux collectivités
- l'établissement d'un diagnostic patrimonial de la cité peut être commun aux bailleurs et aux collectivités

- Adjoindre à l'étude urbaine et sociale, un lot consistant en une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la définition d'une stratégie globale impliquant potentiellement toutes les parties prenantes pour l'information et la participation d'habitants. La mise en œuvre de cette stratégie, commune à toutes les parties prenantes, commence dès les études préalables. Ainsi le prestataire qui produit la matière de la réflexion préalable est en prise directe avec les apports issus de la participation des habitants.

Certaines orientations issues des études préalables peuvent faire l'objet de chartes spécifiques de mise en œuvre. Cette pratique favorise leur bonne diffusion auprès d'intervenants multiples et leur application même au-delà de l'opération de rénovation intégrée.

V - L'étape des études du projet

Les études du projet prennent la suite des études préalables. Dans cette étape, les différents maîtres d'ouvrage et porteurs de projets et d'actions développent leurs interventions dans le respect des orientations et principes retenus à l'issue des études préalables.

Si l'étape des études du projet ne suit pas immédiatement l'étape des études préalables, il peut être nécessaire d'organiser les conditions d'une appropriation par l'ensemble du partenariat des orientations retenues antérieurement, en laissant une place à leur possible actualisation.

Le dispositif de travail et de pilotage de l'opération de rénovation intégrée de la cité minière organise la coordination et le suivi des différentes études de niveau projet et des actions à visée sociale qui constituent le programme de l'opération, en veillant à ce qu'elles s'inscrivent bien dans les grandes orientations retenues.

Le programme d'actions est potentiellement constitué de travaux et d'actions tels que (liste indicative et non exhaustive) :

- la réhabilitation globale du parc locatif social (cette réhabilitation ne se limite pas à la rénovation thermique et technique, mais elle vise aussi l'adaptation des typologies, modularité, équipements et réagencement des pièces en réponse aux exigences d'habitabilité actuelles, équipements pour l'accompagnement du vieillissement, mise en accessibilité, traitement des façades)
- des actions en faveur de la réhabilitation des logements privés
- des démolitions ciblées
- le traitement ou le ré-emploi des espaces libres ou libérés
- la constitution d'une nouvelle offre de logements visant la diversification
- la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de relogement, et de peuplement

- l'accompagnement social des ménages pour les relogements, puis pour la prise en main des logements réhabilités
- des interventions sur les réseaux : mise à niveau des réseaux d'eau et d'assainissement, effacement des réseaux électriques, téléphoniques, mise en place de fourreaux pour la fibre,...
- le traitement des abords des logements miniers (clôtures sur rue, allées, stationnement, clôtures mitoyennes)
- des interventions sur les voiries et espaces publics (rues et places, traitement du stationnement sur voie publique, cheminements piétonniers, voies vélo, facilitation de l'accès aux transports publics)
- des aménagements paysagers (plantations, espaces verts, squares et parcs)
- des interventions sur des équipements spécifiques (écoles, centres sociaux, locaux pour les associations, tiers lieux, équipements sportifs, aires de jeux, locaux commerciaux...)
- des actions coordonnées de communication sur le projet global
- des actions coordonnées menées envers les habitants, visant leur implication et leur participation au projet, et la création ou le renforcement d'une dynamique de cohésion sociale
- des actions coordonnées d'accompagnement social, en particulier celles visant l'insertion et le retour à l'emploi

→ Préconisations

- Lister les projets et actions qui contribueront à la rénovation intégrée, et identifier les parties prenantes de chacune de ces actions.
- Inscrire ces actions dans un calendrier global de travail, faisant apparaître les points de coordination, et les points d'accord partenarial requis.
- Traduire explicitement dans les cahiers des charges des prestations passées à ce stade de l'opération, prestations de maîtrise d'œuvre notamment, des attentes relatives à la conduite d'une approche intégrée dans un mode de travail partenarial ouvert, en prévoyant des accroches pour la poursuite de sa déclinaison au stade de la passation des marchés de travaux, ainsi qu'en phase chantier.

→ Bonnes pratiques

- La co-commande d'études projet peut renforcer la cohérence et la synergie des interventions de différents maîtres d'ouvrage dans le respect des prérogatives et responsabilités de chacun.

Exemple de co-commande :

Verser la question de la définition de l'aménagement des abords des logements miniers (relevant d'une Maîtrise d'Ouvrage du/des bailleurs) à l'étude des aménagements urbains et paysagers des espaces publics qui relève d'une Maîtrise d'Ouvrage des collectivités. Conduite possiblement jusqu'à la phase de travaux cette co-commande permet une coordination optimale des aménagements et de leur réalisation.



Axe 1

Intégrer la rénovation des cités minières dans une stratégie locale de l'habitat



Pourquoi? L'ambition partagée

« L'objectif est d'éradiquer les logements énergivores, afin que l'ensemble de leurs habitants, y compris les propriétaires modestes, puissent retrouver un logement digne et économe et gagner ainsi en qualité de vie et pouvoir d'achat.

Concernant les cités minières un programme d'aménagement, de désenclavement et de restauration du bâti, concernant 23 000 logements sur la durée de l'engagement, s'impose pour amorcer un renversement d'image et un processus de diversification sociale. Ce programme suppose : [...] de travailler sur la transformation intérieure des logements afin de les adapter au mode de vie actuel, de faciliter le maintien des personnes âgées à domicile et l'accueil de nouvelles populations, [...] d'améliorer l'attractivité résidentielle de ces ensembles pour permettre une diversification du peuplement. [...] Au-delà de la rénovation énergétique des logements, ce programme contribuera à changer le regard sur le bassin minier par une démarche volontariste de mixité sociale portée par les EPCI [...]. »

Texte de l'engagement signé le 7 mars 2017

Qui? Les acteurs clefs

Les EPCI, compétents en matière de politique locale de l'Habitat et les services de l'État dans le département, qui disposent d'outils réglementaires de contrôle, mais aussi les maires et les bailleurs, ces deux derniers n'étant pas directement signataires de l'Engagement pour le renouveau du bassin minier.

Quoi? Une stratégie partagée pour chaque cité

Une stratégie partagée définit la vocation de la cité en matière de peuplement, d'offre de logements (types et qualités) mais aussi de services, d'aménités urbaines et de cadre de vie, en situant la cité dans son marché de l'habitat et son territoire. Son élaboration collective peut être accompagnée par les ingénieries du territoire disposant de compétences en matière d'habitat ou de prestataires. Elle nécessite donc une coordination entre le Maire, l'EPCI, le représentant de l'État dans le département et le/les bailleurs concernés, en prenant en compte les enjeux à une échelle plus large que celle de la cité et en interbailleurs.

Où? Au sein du Comité de projet à l'échelle de la cité minière

Cette stratégie est, pour chaque cité, discutée dès le démarrage du projet et sa mise en œuvre doit faire l'objet d'un suivi régulier.



Pour chaque cité, **les objectifs en matière d'habitat et de peuplement, ainsi que leurs modalités de réalisation**, sont formalisés par l'EPCI, la commune et le bailleur, validés en comité de projet et font l'objet d'un suivi régulier au sein de ce même comité.

Comment? Une double approche

Une dynamique d'amélioration de la situation sociale des cités minières se fonde d'abord sur les perspectives de développement social ouvertes à leurs habitants à l'occasion de la rénovation intégrée de la cité : amélioration du pouvoir d'achat grâce aux économies d'énergie, opportunité d'insertion offerte par les travaux et les autres initiatives inscrites au projet, renforcement des actions menées par les structures sociales, éducatives ou culturelles intervenant sur la cité, etc.

Elle passe, dans un deuxième temps, par la mise en œuvre progressive des actions de diversification de l'occupation sociale inscrites dans la stratégie validée en comité de projet.

7 dimensions à ne pas manquer :

1. Un habitat répondant aux attentes des ménages

La composition des ménages, leurs modes de vie et leurs attentes par rapport au logement ont fortement évolué. La réhabilitation globale des logements miniers est l'occasion de donner à ces logements un nouvel attrait pour leurs locataires tant actuels que futurs, en travaillant sur les typologies et la distribution intérieure, mais aussi sur la modularité et l'adaptabilité du logement ou sur ses modes d'occupation (colocation, locations temporaires ou transformation en autres usages : gîte, résidence d'artiste, tiers lieux, etc.).



CONSEIL

Débatte en comité de projet de l'évolution de l'offre de logement, dans ses caractéristiques et qualités, avant que ne soit arrêtée la programmation du bailleur. Assurer la cohérence entre l'offre de logement et les autres éléments de la stratégie : le peuplement et l'offre de services, d'aménités urbaines et de cadre de vie.

2. Les trajectoires résidentielles et le relogement des locataires

L'isolation par l'intérieur et les travaux de réhabilitation lourde, voire de restructuration, des logements miniers imposent un relogement provisoire des locataires. Cette obligation offre l'opportunité de l'élaboration d'un plan de relogement tenant compte des besoins et aspirations des locataires quant à leur parcours résidentiel.



CONSEIL

Établir une connaissance partagée des aspirations des locataires par une enquête sociale élargie menée à un stade précoce des opérations. Mettre en place un outil de pilotage et de suivi s'inspirant des chartes intercommunales de relogement mises en place pour les projets de rénovation urbaine (ANRU) et assurer l'articulation avec les commissions d'attribution des logements (CAL).

3. L'évolution des loyers

Il s'agit de rechercher un accord sur des modalités opérationnelles permettant d'assurer le droit au maintien sur place des locataires avec un gain de pouvoir d'achat lié à la baisse des charges de chauffage, d'une part, et l'atteinte d'une cible de revenu locatif du bailleur compatible avec le plan de financement de l'opération, d'autre part.



CONSEIL

Établir une connaissance partagée des loyers conventionnés et des loyers pratiqués dans chaque cité, ainsi que de la situation sociale précise de chaque locataire et de ses aspirations par une enquête sociale élargie menée à un stade précoce des opérations.

Mettre en place un outil de suivi de l'évolution des loyers, au même titre que le suivi des dépenses énergétiques des locataires.

4. La politique d'attribution des logements rénovés

L'achèvement des relogements provisoires imposés par les travaux libère, pour une remise en location à de nouveaux habitants, des logements réhabilités dans une cité rénovée. C'est l'occasion d'engager l'évolution du peuplement de la cité dans un objectif de mixité sociale.



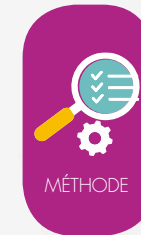
CONSEIL

Établir une connaissance partagée de la vacance dans la cité au début de l'opération et suivre son évolution pendant tout le déroulement du projet.

Établir suffisamment tôt un objectif de peuplement décliné en stratégie d'attribution selon les modalités prévues par les conventions intercommunales d'attribution.

5. Les ventes de logements locatifs sociaux

La vente de logements locatifs sociaux est un moyen d'offrir à des locataires une évolution résidentielle correspondant à leurs aspirations ou un vecteur de diversification sociale de la cité. Les ventes sont également nécessaires pour conforter les possibilités d'investissement des bailleurs. Ces ventes doivent s'entourer de précautions et garanties afin d'éviter de maintenir au sein de la cité rénovée de logements non ou mal réhabilités et de porter ainsi atteinte à sa qualité architecturale et urbaine.



MÉTHODE

Dresser l'état des lieux du patrimoine vendu et des autorisations de cession en cours de validité sur chaque cité minière dès le début de l'élaboration du projet de rénovation intégrée de la cité.

Établir ou valider, dans le cadre partenarial du comité de projet, une stratégie de vente sur la cité adaptée aux objectifs de sa rénovation intégrée. Dans l'attente, les bailleurs suspendent, de leur propre initiative, la recherche d'acquéreurs pour les logements bénéficiant déjà d'une autorisation de mise en vente.

6. L'habitat privé

Les cités minières peuvent déjà comporter des logements privés. Une approche intégrée de la rénovation globale de la cité les prend en compte.

Les propriétaires des logements vendus il y a plus de cinq ans peuvent bénéficier, sous conditions de ressources, des aides à l'amélioration de l'habitat privé. Sur chaque cité, le recensement des logements identifie ceux vendus entre 2014 et 2018. L'analyse de ces données permettra d'envisager l'opportunité d'une démarche spécifique les concernant.



CONSEIL

Compléter l'enquête sociale menée sur la cité aux logements privés par une démarche spécifique permettant de connaître la situation de ces logements, de leurs propriétaires, de leurs occupants ainsi que leurs projets ou attentes.

Mettre en place un dispositif d'intervention à destination des propriétaires privés.

7. Le foncier disponible et les démolitions de logements locatifs sociaux

Le projet urbain de rénovation de la cité peut justifier la démolition d'une partie de ses logements. La mise en œuvre d'une telle orientation doit assurer le relogement des locataires concernés, dans le cadre du plan de relogement évoqué au point 2. ci-dessus. Elle peut offrir l'opportunité de développer la mixité sociale dans la cité par la construction de nouveaux logements sur les terrains libérés, qui devront participer à la qualité urbaine et architecturale de la cité. Toutefois, dans certaines cités, la capacité à attirer des acteurs susceptibles d'investir dans la construction de nouveaux logements, dans le cadre de la stratégie de diversification validée en comité de projet, peut prendre du temps.



CONSEIL

Élaborer une stratégie de gestion provisoire des terrains libres ou libérés par les démolitions dans l'attente que soient réunies les conditions de leur réutilisation conformément à la stratégie de diversification sociale et fonctionnelle de la cité.

L'idée

La rénovation des cités minières poursuit une double ambition : améliorer la vie des habitants qui y résident et y accueillir de nouveaux habitants dans une dynamique de diversification sociale au bénéfice d'une plus grande mixité. Elle constitue, dans cette double dimension, un sujet de politique locale de l'habitat pour l'EPCI et la commune et pas seulement un sujet de gestion de la relation locative entre le bailleur et ses locataires.

Pour les habitants, la réhabilitation de leur logement est un sujet majeur qui se traduit par des questions très concrètes qui impactent leur vie quotidienne et leur budget.

Pour les bailleurs sociaux, ces opérations constituent un fort enjeu social, patrimonial et économique qui mobilise des ressources très importantes et s'inscrit dans des contraintes multiples (techniques, réglementaires, opérationnelles et économiques).

Pour les élus, et les représentants de l'État, ces opérations constituent un enjeu non seulement pour la satisfaction des habitants présents mais aussi pour la réponse aux besoins du territoire et de ses habitants actuels et futurs.

La démarche partenariale et les outils des politiques locales de l'habitat offrent aux responsables et acteurs concernés un cadre et des moyens en vue de conjuguer toutes ces dimensions dans la conception et la conduite du projet de rénovation intégrée de chaque cité en définissant de manière collective la vocation de la cité en matière de peuplement, d'offre de logements (types et qualités) mais aussi de services, d'aménités urbaines et de cadre de vie.



Pour chaque cité, **les objectifs en matière d'habitat et de peuplement, ainsi que leurs modalités de réalisation**, sont formalisés par l'EPCI, la commune et le bailleur, validés en comité de projet et font l'objet d'un suivi régulier au sein de ce même comité.

Ce document a pour objectif de mettre en exergue les points d'attention, les facteurs de réussite et les expériences mobilisables pour réussir, à l'échelle de chaque cité minière concernée, l'intégration de sa rénovation dans la stratégie locale de l'habitat portée par l'EPCI et la commune.

Les éléments fournis par ce référentiel restent naturellement évolutifs et seront enrichis au cours des prochaines années. Ils abordent successivement les trois dimensions suivantes :

1. La maîtrise de l'évolution des loyers
2. Les trajectoires résidentielles : relogements et peuplement
3. L'habitat privé en cités minières : prise en compte de l'existant et stratégie de vente

I - La maîtrise de l'évolution des loyers

Une opération de réhabilitation comprenant une isolation thermique par l'intérieur se traduit par une baisse de la surface utile des logements (de 8 % en moyenne), qui entraîne automatiquement une baisse des loyers plafonds (de 8 % en moyenne). Les loyers pratiqués avant réhabilitation sont toutefois souvent inférieurs au loyer plafond. Dans cette situation, la baisse des loyers plafonds ne suffit pas à garantir une absence d'augmentation des loyers pour les locataires en place.

Pour les bailleurs, le plan de financement de la réhabilitation des logements s'appuie sur un objectif de recette locative perçue sur la cité. Cet objectif de recette locative se fonde généralement sur un certain niveau d'augmentation des loyers réels, au moins pour une partie des logements réhabilités.

Les évolutions envisagées par les bailleurs sur les premières cités minières à entrer en travaux montrent que, sur une même cité, des ménages peuvent bénéficier d'une baisse des loyers qui amplifie le bénéfice de la baisse des charges procurée par l'amélioration des performances énergétiques du logement, alors que d'autres pourraient être impactés par une augmentation de loyer.

L'évolution des loyers après réhabilitation peut ainsi devenir un sujet de préoccupation, voire d'inquiétude, pour les locataires et pour les collectivités.

L'instruction des demandes d'augmentation de loyers des logements qui seront réintégrés par des locataires actuels, opérée logement par logement par les DDTMs pour le compte du préfet, n'est pas suffisante pour répondre aux enjeux de cette question pour les habitants et pour les territoires. Il est nécessaire de travailler de façon partenariale (bailleurs, collectivités EPCI-Commune, DDTM) dès les prémices de chaque opération de rénovation intégrée, et d'en traiter explicitement en comité de projet, ou comité de pilotage.



Établir une connaissance partagée des loyers conventionnés et des loyers pratiqués dans chaque cité, ainsi que de la situation sociale précise de chaque locataire et de ses aspirations par une enquête sociale élargie menée à un stade précoce des opérations.

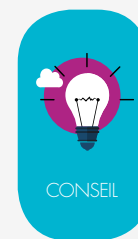
La réalisation de cette enquête sociale doit être intégrée dans la stratégie globale et commune de communication avec les habitants.

La question doit également être appréhendée au regard des besoins et de l'offre de logement existante sur le territoire. Une évolution du conventionnement des logements rénovés peut être envisagée afin de garantir une diversité de gamme de loyers dans chaque cité.

Il convient de s'accorder sur les modalités opérationnelles permettant d'assurer le droit au maintien sur place des locataires avec un gain de pouvoir d'achat lié à la baisse des charges de chauffage, d'une part, et l'atteinte d'une cible de revenu locatif du bailleur compatible avec le plan de financement de l'opération, d'autre part.

L'objectif d'un gain de pouvoir d'achat pour les locataires grâce à la diminution des charges de chauffage doit être tenu. Cela suppose non seulement une augmentation des loyers inférieure à la diminution prévisionnelle des charges mais aussi:

- l'atteinte technique des objectifs de performance (lien vers la partie du référentiel relative à la démarche qualité pour l'atteinte des performances énergétiques)
- un accompagnement des ménages pour un usage du logement et de ses équipements permettant une réelle performance d'usage et la maîtrise correspondante des charges. (lien vers la partie du référentiel relative à la démarche d'accompagnement des locataires pour l'atteinte des performances énergétiques)



Mettre en place un dispositif de suivi de l'évolution des loyers, au même titre que le suivi des dépenses énergétiques des locataires.

II - Les trajectoires résidentielles : relogements et peuplement

Bien que l'exercice de relogement à mener dans le cadre des opérations de rénovation des cités minières diffère de celui mené dans le cadre des opérations ANRU (les logements ne sont pas détruits, la plupart des ménages aspirent à réintégrer leur logement rénové et le réintégreront effectivement à l'issue de l'opération tiroir), les préconisations en matière de conduite des relogements ANRU peuvent inspirer les pratiques des partenaires du programme de rénovation intégrée des Cités Minières.

Tout en respectant le principe du droit au maintien dans les lieux, et les souhaits exprimés par les ménages, l'opération de rénovation d'une cité minière est l'occasion de construire des projets de mobilité avec les ménages et de les aider à les réaliser...

À l'instar des démarches présentées par la CCCO et la CALL, l'approche intégrée de rénovation des cités minières implique de mener un travail partenarial sur l'identification des besoins et aspirations des habitants des cités minières à rénover concernant leur parcours résidentiel (par une enquête sociale approfondie), et de mettre en place des dispositifs et des outils qui vont permettre le pilotage et le suivi du relogement des ménages, ainsi que l'accompagnement social des ménages détectés en difficulté.

Les chartes de relogement établies pour les opérations financées par l'ANRU sont un outil dont les partenaires peuvent utilement se saisir.



CONSEIL

Établir une connaissance partagée des aspirations des locataires par une enquête sociale élargie menée à un stade précoce des opérations.



CONSEIL

Mettre en place un outil de pilotage et de suivi s'inspirant des chartes intercommunales de relogement mises en place pour les projets de rénovation urbaine (ANRU).

L'objectif de la rénovation intégrée est de sortir durablement les cités minières des phénomènes de relégation qu'elles peuvent connaître, et de favoriser une mixité sociale à terme. Cet objectif doit être traduit pour chaque cité minière concernée par le programme de rénovation en objectif de peuplement, et en stratégie d'attribution qui devra être mise en œuvre par les instances créées dans le sillage des CIL et CIA. L'attribution, après rénovation, des logements vacants doit suivre cette stratégie.



Établir une connaissance partagée de la vacance dans la cité au début de l'opération et suivre son évolution pendant tout le déroulement du projet.

Établir suffisamment tôt un objectif de peuplement décliné en stratégie d'attribution selon les modalités prévues par les conventions intercommunales d'attribution.

L'amélioration de la mixité sociale doit prioritairement être poursuivie par la mise en œuvre d'actions en faveur de l'insertion et du retour à l'emploi de la population en place.

III - L'habitat privé en cités minières: prise en compte de l'existant et stratégies de vente

La loi ELAN a récemment modifié le cadre réglementaire des autorisations de cession de logements locatifs sociaux. Jusqu'à présent les autorisations de cession étaient délivrées pour 5 ans par le Préfet après consultation de la commune d'implantation et des collectivités publiques ayant accordé un financement ou leur garantie d'emprunt.

Dorénavant, un plan de mise en vente doit être établi dans le cadre du Contrat d'Utilité Sociale (CUS) qui est conclu par chaque bailleur pour une durée de 6 ans. Ces premiers plans de mise en vente de 6 ans n'annulent pas les autorisations de cession en cours de validité. Les autorisations de cession déjà accordée et encore valables sont automatiquement reprises dans le plan de mise en vente.

Les CUS sont actuellement en cours de révision. Suivant le calendrier d'élaboration des CUS: les bailleurs doivent proposer leur plan de vente en mars 2019 aux DDTM; les EPCI et communes sont ensuite consultés, pour une approbation des CUS en fin 2019.



CONSEIL

Saisir les consultations menées autour des CUS comme une opportunité pour convenir d'une stratégie de vente dans chaque cité minière, en intégrant les enjeux urbains de ces ventes, ainsi que leur opportunité en termes de politique d'habitat (type de logement vendu, état technique).

Par ailleurs, la procédure de demande d'autorisation de cession en dehors du plan de mise en vente demeure toujours possible, à titre exceptionnel.

Il convient de distinguer l'autorisation de cession et la vente du logement. En effet, les autorisations de cession ne sont pas forcément suivies de ventes effectives.

Maisons & Cités a gelé les démarches de vente dans les cités minières du programme, ainsi que dans celles pressenties pour une inscription au complément de programmation.

SIA dispose d'autorisations de vente réparties sur 14 Cités Minières et propose de définir des cibles de vente dans 13 cités complémentaires, pour un total de ventes ciblées de 334 logements, en ne mettant en vente que les logements mitoyens à des logements déjà vendus ou situés dans des secteurs ciblés.

Les études et réflexions menant à la définition du projet de rénovation intégrée doivent reposer la question de la stratégie de vente, et peuvent la faire évoluer. Cette évolution pourra alors être prise en compte en faisant usage de la possibilité maintenue de demander, à titre exceptionnel, des autorisations de cession en dehors de la CUS. C'est pourquoi les bailleurs doivent amener dès le lancement d'une opération de rénovation la connaissance précise des logements vendus, et de leurs intentions de vente.



MÉTHODE

Dresser l'état des lieux du patrimoine vendu et des autorisations de cession en cours de validité sur chaque cité minière dès le début de l'élaboration du projet de rénovation intégrée de la cité.

N'inscrire à la convention d'utilité sociale des bailleurs comme logements pouvant être ouverts à la vente, ou n'activer la mise en vente de logements déjà inscrits, qu'après avoir validé, dans le cadre partenarial du comité de projet, une stratégie de vente sur la cité adaptée aux objectifs de sa rénovation intégrée.


Par ailleurs, le traitement des logements privés existant dans la cité est une question à part entière de la rénovation globale de la cité. Dès l'étape de diagnostic, la situation de ces logements et de leurs habitants doit être étudiée et des actions pour répondre aux besoins de réhabilitation doivent être trouvées et mises en œuvre.



Étendre l'enquête sociale menée sur la cité aux logements privés ou mener une démarche spécifique complémentaire permettant de connaître la situation de ces logements, de leurs propriétaires, de leurs occupants ainsi que leurs projets ou attentes.

Mettre en place un dispositif d'intervention à destination des propriétaires privés.

Les propriétaires de logements vendus il y a plus de cinq ans peuvent bénéficier, sous condition de ressources, des aides à l'amélioration de l'habitat privé. Sur chaque cité, le recensement des logements identifie ceux vendus entre 2014 et 2018. L'analyse de ces données permettra d'envisager l'opportunité d'une démarche spécifique les concernant.

Consultez le guide « des travaux pour ma maison des mines » à l'usage des propriétaires, établi par la Mission bassin minier 



Élaborer une stratégie de gestion provisoire des terrains libres ou libérés par les démolitions dans l'attente que soient réunies les conditions de leur réutilisation conformément à la stratégie de diversification sociale et fonctionnelle de la cité.

Le projet urbain de rénovation de la cité peut justifier la démolition d'une partie de ses logements. La mise en œuvre d'une telle orientation doit assurer le relogement des locataires concernés, dans le cadre du plan de relogement évoqué au point 1. ci-dessus. Elle peut offrir l'opportunité de développer la mixité sociale dans la cité par la construction de nouveaux logements sur les terrains libérés.

Les démolitions et les nouvelles constructions qui devront participer à la qualité urbaine et architecturale de la cité.

Toutefois, dans certaines cités, la capacité à attirer des acteurs susceptibles d'investir dans la construction de nouveaux logements dans le cadre de la stratégie de diversification validée en comité de projet peut être subordonnée à la réalisation préalable d'investissements ou d'actions d'amélioration des espaces et équipements publics. La gestion provisoire des terrains libérés par les démolitions s'organise dans le cadre d'une approche étendue à toutes les dents creuses ou espaces libres de la cité ou de ses abords immédiats.



Axe 2

Assurer la performance et la qualité de la réhabilitation des logements miniers



Pourquoi? L'ambition partagée

« L'objectif est d'éradiquer les logements énergivores, afin que l'ensemble de leurs habitants, y compris les propriétaires modestes, puissent retrouver un logement digne et économe et gagner ainsi en qualité de vie et pouvoir d'achat.

Concernant les cités minières un programme d'aménagement, de désenclavement et de restauration du bâti, concernant 23 000 logements sur la durée de l'engagement, s'impose pour amorcer un renversement d'image et un processus de diversification sociale. Ce programme suppose : de réhabiliter de manière qualitative le bâti à fort enjeu patrimonial et viser un niveau de performance énergétique atteignable au regard des contraintes économiques et financières. [...] Ce programme ambitieux aura, par ailleurs, vocation à soutenir et développer la filière de l'écoconstruction [...]. »

Texte de l'engagement signé le 7 mars 2017

Qui? Les acteurs clés

Les bailleurs, maîtres d'ouvrage des opérations de réhabilitation des logements, les maîtres d'œuvre et les entreprises, mais aussi les collectivités publiques qui allouent des aides financières à ces réhabilitations globales : État, Région et EPCI.

Quoi? Le niveau de performance énergétique visé

Les collectivités signataires de l'ERBM ne financent les réhabilitations de logements miniers qu'à condition que ces réhabilitations soient globales et visent une performance minimale après travaux de 150 kWh/ m²/an. La performance énergétique n'est qu'un des objectifs de la réhabilitation globale nécessaire, qui doit viser à redonner une attractivité durable aux logements miniers. Tout en s'appuyant sur les qualités architecturales et patrimoniales du parc minier, la réhabilitation globale des logements miniers doit améliorer leur adéquation aux attentes de confort et d'habitabilité actuelles, aux problématiques d'accessibilité, aux besoins typologiques.

Elles souhaitent toutefois qu'une optimisation du niveau soit recherchée au regard des contraintes techniques et financières, et notamment que le niveau BBC rénovation (104 kWh/m²/an) soit retenu dès que l'économie de l'opération de réhabilitation le permet.



Pour chaque cité, **les objectifs en matière de performance énergétique** proposés par le bailleur sont discutés et validés en comité de projet.

Comment? Par une démarche qualité

Les retours d'expérience montrent que la modélisation de la performance énergétique et le calcul des solutions permettant l'atteinte d'une performance visée sont des exercices complexes. Ils montrent également que la phase travaux est tout autant primordiale que la phase conception pour l'atteinte et la pérennité de la performance visée.

Enfin, la performance énergétique se révèle à l'usage du logement. Le locataire doit bénéficier d'un accompagnement, lors de la prise en main d'un logement rénové et sur la durée, pour utiliser correctement les équipements mis à sa disposition.



Placer les réhabilitations thermiques de logements miniers dans un processus d'accompagnement qualité, afin de faire monter en compétence progressivement l'ensemble de la filière économique, de maximiser et de garantir la performance finale de ces réhabilitations, tout en réduisant les risques de désordres ultérieurs.

Accompagner dans la durée les locataires pour un usage éclairé des logements rénovés, et notamment des dispositifs de chauffage et de ventilation.

La démarche d'accompagnement qualité

Le bailleur, maître d'ouvrage, recourt à un prestataire assistant à maître d'ouvrage (AMO), qui :

- vérifie le traitement effectif des points techniques et organisationnels primordiaux ;
- critique de façon positive et constructive, sur ces points techniques et organisationnels, la pertinence des études puis des solutions retenues par la maîtrise d'œuvre, puis leurs modalités de mise en œuvre par les entreprises exécutantes ;

- favorise l'émergence ou suggère des améliorations ou solutions alternatives ;
- facilite une meilleure coordination en veillant à la bonne retranscription des solutions retenues, tout au long de la chaîne de production et de réalisation de la rénovation énergétique.

→ En phase études

L'accompagnement qualité porte sur les 6 points dont le bon traitement est primordial pour assurer la performance et la qualité de la rénovation énergétique :

- l'enveloppe isolante du bâtiment avec l'identification et le traitement des ponts thermiques et de ses points singuliers ;
- l'étanchéité à l'air du bâtiment ;
- le système de ventilation ;
- les transferts d'humidité ;
- la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- l'utilisation des éco-matériaux.

→ En phase travaux

Outre l'intervention de l'AMO, la démarche qualité repose sur :

- des actions de formation intégrée au travail (FIT) aux techniques spécifiques d'isolation et d'étanchéité à l'air du chantier ;
- des autocontrôles réalisés par les entreprises et transmis pour analyse à l'AMO ;
- des tests et contrôles externes (contrôles thermographiques, tests de perméabilité à l'air, contrôle des installations de ventilation) également transmis pour analyse à l'AMO.

→ En période transitoire

Le référentiel reconnaît le principe de progressivité dans la mise en œuvre des objectifs. Ainsi, en 2019, la démarche d'accompagnement qualité intègre la comparaison du recours aux normes THCEx et EN 52016-1.

Les opérations dont les études ont été menées avant que la démarche qualité ait été complètement définie ne feront pas l'objet de réfections sur subventions dans le cas où les résultats des tests et contrôles externes se révéleraient inférieurs aux performances annoncées.

→ Les réhabilitations anticipées

De même, une démarche déclinant de manière adaptée et proportionnée les principes ci-dessus est testée en 2019, pour une généralisation en 2020, sur les réhabilitations anticipées.

La démarche d'accompagnement des locataires

Les partenaires du projet, au premier rang desquels les bailleurs, organisent et mettent en œuvre un accompagnement dans la durée de leurs locataires pour le bon usage des dispositifs techniques et l'adoption de comportements adaptés. Cet accompagnement, qui doit s'insérer dans le dispositif d'animation sociale mis en place à l'occasion de l'opération de rénovation intégrée, doit permettre un suivi effectif et une analyse des gains de dépenses énergétiques des habitants des cités rénovées.

La démarche de capitalisation et retour d'expérience

Le Cd2e est chargé de capitaliser les données issues des démarches qualité de l'ensemble des opérations ERBM, d'organiser des retours d'expérience interprofessionnels, et de rendre compte de ces actions auprès du partenariat ERBM.

L'idée

Les signataires de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier du 07 mars 2017 se sont engagés à faire converger leurs moyens et efforts notamment pour accélérer la réhabilitation des logements miniers : ils se sont donné l'objectif de permettre la réhabilitation 23.000 logements miniers en 10 ans, préférentiellement dans le cadre d'opérations de rénovation intégrée de cité minière.

En s'inscrivant dans l'ERBM, et singulièrement dans des opérations de rénovation intégrée, ces réhabilitations de logements miniers ne visent pas uniquement une amélioration de la performance énergétique des logements, telle que requise par les Lois Grenelle. Ces réhabilitations doivent en effet contribuer à replacer les cités minières dans une dynamique territoriale positive. Elles visent à redonner une attractivité durable aux logements miniers, en relation avec les besoins présents et à venir de la population et à redonner aux habitants la fierté de vivre dans leur cité. Elles doivent donc être basées sur une réflexion concernant les typologies, les formes et caractéristiques de logements susceptibles de répondre à l'évolution des modes de vie. Elles doivent également viser à maintenir et à exprimer les caractéristiques qui constituent la valeur patrimoniale de ces logements et des cités minières : cette valeur patrimoniale est en effet un levier essentiel de leur attractivité. Ainsi, les réhabilitations de logements miniers permettront leur inclusion durable dans le marché du logement, et leur participation à une évolution urbaine visant à créer un cadre de vie de qualité, fondement de l'attractivité et du renouveau du bassin minier.

Cette approche globale inclut évidemment l'amélioration de leur performance énergétique. Les objectifs poursuivis au travers de cette amélioration sont multiples. Participant directement de la transition écologique et énergétique, elle doit permettre une baisse des émissions de gaz à effet de serre, apporter un gain de pouvoir d'achat pour les habitants et offrir des opportunités d'insertion et d'accès à l'emploi. Dans le même temps, les partenaires de l'ERBM souhaitent que le volume de travaux lié à ces réhabilitations bénéficie au tissu économique local, et concoure à le structurer et à le faire monter en compétence : depuis les ingénieurs et techniciens des bureaux d'études, jusqu'aux compagnons des corps d'état sollicités, en passant par de potentiels producteurs de matériaux d'isolation, notamment bio-sourcés, dans l'esprit de la Troisième révolution industrielle (Rev3).

Dans l'esprit d'ouverture à l'innovation et d'approche partenariale qui prévalent dans l'ERBM, et sans méconnaître les contraintes financières qui conditionnent la faisabilité et le volume des réhabilitations, les signataires et partenaires de l'ERBM conviennent de placer les réhabilitations thermiques de logements miniers dans un processus d'accompagnement qualité, qui vise à optimiser et à garantir la performance finale de ces réhabilitations, tout en réduisant les risques de désordres ultérieurs et à faire monter en compétence l'ensemble des acteurs de la filière économique.

I - Les raisons et les grands principes de l'accompagnement pour la performance et la qualité des rénovations énergétiques

→ Les raisons de l'accompagnement

Les retours d'expérience montrent que la modélisation de la performance énergétique et le calcul des solutions permettant l'atteinte d'une performance visée sont des exercices complexes faisant intervenir des hypothèses et des variables dont les mauvaises estimations ou combinaisons peuvent compromettre l'atteinte de l'objectif théorique. Il existe d'ailleurs différents outils de modélisation témoignant de la pluralité des approches possibles.

Au sein d'un même outil de modélisation, l'hypothèse et la réalité de l'étanchéité à l'air du logement, les caractéristiques de la ventilation, le traitement des ponts thermiques ou encore le traitement des risques d'humidité sont autant de facteurs cruciaux pouvant influencer la performance effective, altérer le confort du logement ou créer des risques de désordres rapides.

L'étude thermique doit appréhender au mieux les variables importantes et les points singuliers. Par ailleurs, plusieurs solutions de travaux peuvent permettre d'atteindre la performance visée : leurs avantages et inconvénients, et en particulier leur adéquation aux caractéristiques du parc minier, doivent être discutés, en promouvant les expérimentations innovantes.

De même, le choix de la solution retenue doit être conduit dans un souci d'optimisation de la performance et du confort qui peuvent être atteints pour un niveau d'investissement acceptable.

Les retours d'expérience montrent également que la phase travaux est tout autant primordiale que la phase conception pour l'atteinte et la pérennité de la performance visée. La qualité de l'exécution notamment au niveau des points cruciaux doit faire l'objet d'une attention particulière.

Enfin, la performance énergétique se révèle lors de l'usage du logement. Le locataire doit bénéficier d'un accompagnement lors de la prise en main d'un logement rénové, et sur la durée, pour utiliser correctement les équipements mis à sa disposition.



Partageant le constat de la complexité de la chaîne de spécifications et d'interventions dont dépend la performance énergétique, les signataires et partenaires de l'ERBM conviennent de mettre en place un processus d'accompagnement des études et des travaux de réhabilitation énergétique pour optimiser leur performance et leur qualité, tout en favorisant une montée en compétence de la filière locale.

→ Les grands principes de l'accompagnement

La recherche de performance et de qualité des rénovations énergétiques est l'affaire de tous.

L'ensemble des acteurs intervenant dans les opérations de réhabilitation des logements miniers est concerné par l'accompagnement pour la performance et la qualité de la rénovation énergétique: **le maître d'ouvrage (MOA)** qui spécifie le niveau de performance et la qualité attendus et l'accompagnement correspondant, **le bureau d'études technique (BET)** qui, au premier rang dans l'équipe de MOE, propose les solutions répondant au cahier des charges, **le maître d'œuvre (MOE)** qui définit et coordonne la mise en œuvre des solutions, **les entreprises** qui réalisent les travaux en respectant les règles de l'art et les prescriptions singulières, **les prestataires spécialisés** qui sont appelés à faire des contrôles ou des tests garantissant certains points essentiels pour la performance ou la qualité, mais également **les occupants des logements rénovés** qui doivent être accompagnés pour un bon usage des équipements installés.



L'accompagnement pour la performance et la qualité des réhabilitations énergétiques est un dispositif qui implique tous les intervenants de l'opération. Chaque intervenant le décline à chaque phase de l'opération. Cet accompagnement repose en particulier sur le recours par le maître d'ouvrage d'un prestataire, positionné comme assistant à maître d'ouvrage (AMO), qui coordonne et met en œuvre l'accompagnement tel que spécifié dans le présent document.

En phase études, le dispositif implique une attention de tous les intervenants sur certains points techniques (choix de la méthode de modélisation de la performance, approche de l'étanchéité à l'air, prise en compte des transferts d'humidité, points singuliers de l'enveloppe isolante, étude d'options faisant appel à des éco-matériaux en adéquation au système de ventilation et de chauffage). L'accompagnement par l'AMO consiste

en un questionnement sur les hypothèses et options de la réhabilitation énergétique envisagée, concernant en particulier les points techniques spécifiés. L'AMO intervient sur la base des documents d'études et lors de rendez-vous spécifiques entre l'AMO, le MOA et son MOE et BET, en présence possible des collectivités qui contribuent au financement des opérations.

En phase travaux, l'accompagnement consiste en une attention particulière portée par chaque intervenant à certains éléments cruciaux, en des actions de formation des compagnons qui pourront être menées sur le chantier (dispositif FIT – Formation Intégrée au Travail), en des visites de chantiers particulières de l'AMO, en des démarches auto-contrôles, en des contrôles et tests dûment documentés et analysés, en des mesures correctrices quand nécessaire.

■ Possibilité de réfaction des subventions

Si malgré le dispositif d'accompagnement, les contrôles et tests réalisés in fine laissent apparaître des défauts non corrigés qui remettent en cause le niveau de performance énergétique recherché, une réfaction des subventions attribuées à la réhabilitation globale des logements pourra intervenir.

Les critères et mécanismes de cette réfaction seront définis après le déroulement de la phase transitoire et un premier retour d'expérience.

■ Accompagnement des locataires et suivi des dépenses énergétiques

En parallèle à la définition et à la réalisation des travaux de réhabilitation énergétique, un dispositif de suivi de la consommation réelle des ménages sera mis en place permettant de constater l'évolution avant-après travaux. De même, un dispositif d'accompagnement des ménages à la prise en main des logements rénovés sera proposé et piloté par le bailleur.

→ Les missions spécifiques du Cd2e

Dans le cadre de sa mission d'intérêt général, le Cd2e est mandaté pour organiser un retour d'expérience périodique sur le déroulement de l'accompagnement déployé sur chaque opération, et en tirer les enseignements. Ce retour d'expérience sera porté à la connaissance des partenaires de l'ERBM et des professionnels de la rénovation, notamment à l'occasion de réunions interprofessionnelles facilitant les échanges d'expériences directs.

Les conclusions de ces retours d'expérience ont vocation à alimenter une possible évolution du dispositif d'accompagnement et à proposer de nouvelles pistes d'actions pour assurer la montée en compétences des intervenants, ainsi que l'émergence et la diffusion de solutions et de pratiques les plus appropriées.

En 2019, le Cd2e est en particulier chargé de l'accompagnement des bureaux d'études dans l'application comparée de deux approches de modélisation de la performance énergétique (méthode TH-C-E – ex et méthode EN- 52016-1) appliquées à titre expérimental, et de la comparaison des préconisations de travaux issues de ces deux approches.

II - L'accompagnement pour la performance et la qualité de la rénovation énergétique à chaque phase de l'opération

→ L'accompagnement en phase d'études

L'amélioration de la performance et de la qualité des rénovations énergétiques requiert qu'en phase études une attention particulière soit portée aux points suivants :

- Précision dans la **modélisation de la performance énergétique** et **optimisation des solutions retenues**
- Approche et traitement de la **perméabilité à l'air du bâtiment**
- Identification et prise en compte des **transferts d'humidité** dans le logement
- Identification et traitement approprié des **points singuliers de l'enveloppe isolante** du bâtiment.
- Étude d'options faisant appel à des **éco-matériaux**
- Conception cohérente des systèmes de **ventilation** et de **chauffage**

Il convient donc que le Maître d'Ouvrage spécifie aux équipes de Maîtrise d'œuvre dans ses dossiers de consultations les attentes sur ces aspects, ainsi que les modalités de l'accompagnement dont leur prestation fera l'objet, auxquelles ils devront s'associer. L'accompagnement pour la performance et la qualité de la rénovation énergétique aura pour but de questionner la façon dont les points techniques visés, qui sont corrélés, sont appréhendés et traités, et ce faisant, de favoriser l'optimisation des solutions techniques envisagées, y compris de solutions innovantes.

En effet, alors que le niveau minimal de performance requis réglementairement pour les rénovations thermiques est de 150 kWh/m²/an, le partenariat attend que pour chaque projet une

solution technique optimisée et cohérente soit définie qui permette d'atteindre la meilleure performance possible dans le respect l'enveloppe financière admissible pour l'opération, et d'assurer la durabilité de la rénovation menée.

Tenant compte des progrès possibles, la Région Hauts-de-France a, dans sa délibération du 28/03/2019, conditionné son soutien aux rénovations globales des logements miniers à l'atteinte d'une performance minimale de 130 kWh/m²/an. D'autres financeurs ont mis en place des compléments de subvention spécifiques pour l'atteinte d'un niveau de performance supérieur à 104 kWh/m²/an (BBC rénovation).

■ Méthode de modélisation et optimisation des solutions retenues

Les partenaires ont convenu que, pour les études initiées en 2019, les études thermiques seront menées concomitamment selon deux méthodes de modélisation : la méthode TH-C-E-ex et la méthode issue de la norme EN 52016-1.

Les résultats des 2 approches feront l'objet d'une comparaison pour chaque opération, avant décision sur le programme de travaux retenu. Un retour d'expérience global sera mené par le Cd2e, à l'issue duquel le partenariat conviendra de la méthode de modélisation à privilégier pour la suite du programme ERBM.

■ Analyse de la continuité de l'enveloppe d'étanchéité à l'air

La perméabilité à l'air du bâtiment est un facteur qui influe fortement sur les besoins en chauffage et le confort thermique des logements.

L'étude définira la valeur de perméabilité à atteindre en relation avec la performance visée. L'étude identifiera l'ensemble du plan étanche à l'air et comprendra un carnet de détail des jonctions constructives du plan étanche sera réalisé. En fonction de l'objectif d'étanchéité à l'air fixé, le concepteur prescrira les techniques et des matériaux adéquats.

■ Prise en compte des transferts d'humidité dans l'habitat

De par leur spécificité constructive, les logements miniers sont particulièrement concernés par la problématique des transferts d'humidité. Le défaut de traitement des transferts d'humidité peut amener rapidement des désordres importants et diminuer la performance énergétique.

L'équipe de maîtrise d'œuvre doit dès la phase d'avant-projet identifier les différents éléments du bâti soumis à des problématiques des transferts d'humidité dans l'état existant et expliquer ces phénomènes. Les propositions de rénovation thermique devront être développées en anticipant et traitant les phénomènes de transferts d'humidité après rénovation.

Le prestataire, assistant le maître d'ouvrage, chargé de l'accompagnement pour la performance et la qualité de la rénovation énergétique questionnera la complétude et la pertinence de l'approche de la problématique des transferts d'humidité dans les études et propositions produites par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Son questionnement cherchera à faire émerger des solutions optimisées.

■ Analyse de la continuité de l'enveloppe isolante - traitement des nœuds constructifs

Les nœuds constructifs sont des points singuliers qui engendrent un risque de rupture dans la continuité de l'enveloppe isolante. L'existence de ponts thermiques dégrade le confort et la performance thermiques, et met en péril la durabilité de la rénovation en faisant apparaître des désordres (points de condensation, moisissures...).

L'étude thermique doit lister de manière exhaustive les ponts thermiques et définir les dispositions qui assureront la continuité de l'enveloppe isolante.

■ Étude d'options faisant appel à des éco-matériaux

Afin de favoriser l'emploi d'éco-matériaux et l'émergence de filières locales de production, tels que la démarche régionale de Troisième révolution industrielle y invite, le maître d'œuvre étudiera et proposera des options faisant appel à des éco-matériaux.

Ces options seront accompagnées de l'analyse des avantages et inconvénients liés à l'emploi d'éco-matériaux. L'AMO accompagnateur participera à l'émergence de ces options, et à l'anticipation de toutes les conséquences et suggestions.

Ces options seront menées jusqu'à l'appel d'offres, pour que la décision de recours à des éco-matériaux intervienne en connaissance de la proposition que les entreprises peuvent faire sur ces solutions nouvelles en termes de prix et d'organisation de chantier.

■ Conception cohérente des systèmes de ventilation et de chauffage

Les systèmes de ventilation et de chauffage doivent être conçus en cohérence avec la conception de l'enveloppe isolante et les hypothèses de perméabilité à l'air. L'efficacité de la ventilation est en particulier essentielle pour la durabilité du bâtiment. Une attention particulière du maître d'œuvre et de l'accompagnateur est attendue sur ces points.

→ L'accompagnement en phase travaux

L'accompagnement devra permettre de mettre en œuvre les points suivants :

- Visites et réunions de chantiers spécifiques
- Mise en œuvre d'un dispositif de formation intégrée au travail (FIT)
- Réalisation d'autocontrôles
- Réalisation d'un mémoire technique des matériaux mis en œuvre
- Mesure de la perméabilité à l'air des logements
- Mesure des débits de ventilations des logements
- Contrôle par caméra thermique

■ Visites et réunions de chantiers spécifiques

Sans se substituer au maître d'œuvre dans sa mission de suivi de chantier, l'AMO accompagnateur effectuera des visites de chantiers dédiées, en particulier en début de chantier (et à chaque mise en chantier d'une nouvelle tranche) ainsi qu'à l'occasion de points d'arrêt préalablement convenus. Au moins une réunion de chantier spécifique sera tenue pour sensibiliser les entreprises au dispositif d'accompagnement, passer en revue les points de vigilance et tirer les enseignements des constats de bonnes pratiques ou points de progrès qui auront été identifiés.

L'accompagnateur rendra compte par écrit de ses visites au maître d'ouvrage (constats et suggestions).

■ Mise en œuvre d'un dispositif de formation intégrée au travail (FIT)

Les entreprises intervenant sur le chantier devront former leurs compagnons aux techniques spécifiques d'isolation et d'étanchéité à l'air utilisées sur le chantier en utilisant le dispositif de Formation Intégrée au Travail (FIT). Cette obligation de formation sera introduite dans les dossiers de consultation d'entreprises.

■ Réalisation d'autocontrôles

Pour chaque intervention influençant la performance énergétique, un plan d'autocontrôle détaillé aura été défini par le maître d'œuvre. Les entreprises mèneront les autocontrôles prescrits et en rendront compte sous forme de fiches qui pourront comprendre des photographies. Ces fiches d'autocontrôle seront transmises au maître d'œuvre pour vérification par rapport aux cahiers des charges.

L'AMO accompagnateur participera à l'exploitation de ces fiches d'autocontrôle pour définition de mesures de correction ou d'amélioration.

■ Réalisation d'un mémoire technique des matériaux mis en œuvre

Le maître d'œuvre veille à la constitution d'un mémoire technique comprenant l'ensemble des fiches techniques des matériaux mis en œuvre et les détails d'exécution qui seront conformes aux préconisations de l'étude thermique.

■ Mesure de la perméabilité à l'air des logements

Le maître d'ouvrage fait appel à un prestataire agréé pour effectuer des mesures de perméabilité à l'air des logements selon la norme NF EN ISO 9972. La campagne de mesures pourra comprendre des mesures de la perméabilité à l'air avant travaux; elle comprendra des mesures en cours de chantier et des mesures à réception des travaux. Les mesures de perméabilité à l'air en cours de chantier seront menées a minima sur 5 % des logements. Elles permettront de valider ou corriger les moyens et les techniques mis en œuvre.

■ Mesure des débits de ventilation des logements

L'entreprise en responsabilité de la pose de la ventilation mécanique réalisera la vérification de son installation via une campagne de mesure sur chaque logement rénové. Le contrôle de l'installation de ventilation respectera le protocole Promevent (2016) - Protocole de Diagnostic des installations de ventilation mécanique résidentielles.

■ Contrôle par caméra thermique

Des contrôles par thermographie infrarouge sont réalisés sur un échantillon de logements réhabilités par un prestataire extérieur mandaté par le maître d'ouvrage.

Les contrôles sont menés sur a minima 5 % des logements et sur chaque typologie de logements.

III - Dispositif transitoire valant pour les opérations ayant déjà fait l'objet d'études

Certaines opérations de réhabilitation de logement minier ont fait l'objet d'études antérieurement à la mise en place du programme de rénovation intégrée de cités minières, et avant que le dispositif d'accompagnement pour la performance et la qualité de la réhabilitation énergétique ne soit défini. Pour ces opérations, une période de transition est définie. Elle permettra une mise en œuvre progressive du dispositif d'accompagnement pour la performance et la qualité de la rénovation énergétique. Par définition, ce dispositif transitoire n'a pas vocation à perdurer au-delà des années 2018-2019.

→ Pour les opérations dont les études ne sont pas achevées

Suivant le stade d'avancement des études, les bailleurs maîtres d'ouvrage s'efforcent d'introduire dans la suite des études les points constitutifs du dispositif d'accompagnement.

Il pourra s'agir de compléter la phase d'étude par des analyses complémentaires sur les points suivants :

- Problème de l'humidité dans l'habitat ;
- Traitement de la perméabilité à l'air ;
- Traitement des points singuliers de l'enveloppe.

Une relecture critique des propositions d'intervention à la lumière des points techniques particuliers faisant l'objet de l'accompagnement pourra être menée.

Pour les opérations n'ayant pas encore fait l'objet d'un appel d'offres, le dossier de consultation des entreprises doit obligatoirement inclure et spécifier tous les éléments du dispositif d'accompagnement en phase chantier. Le maître d'ouvrage recherche un AMO qui l'accompagnera pendant la phase chantier à venir.

→ Pour les opérations ayant atteint le stade des travaux

Les opérations de réhabilitation globale de logements miniers ayant atteint le stade de travaux feront l'objet d'un accompagnement pour la performance et la qualité de la réhabilitation énergétique par le Cd2e. Cet accompagnement sera défini « à façon » pour chaque opération entre le Cd2e et le maître d'ouvrage. Par ces interventions particulières le Cd2e alimentera le retour d'expérience qui permettra de préciser et de définir complètement le dispositif d'accompagnement.

L'intervention du Cd2e comprendra :

- une prise de connaissance de la phase conception et un retour au maître d'ouvrage sur cette phase ;
- une prise de connaissance des éléments de suivi prévus dans les marchés de travaux qui pourra donner lieu à des préconisations qui pourront être reprises lors de la mise au point des marchés et/ou de la période de préparation des chantiers ;
- un planning de visites de chantier donnant lieu à compte-rendu au maître d'ouvrage ;
- la participation à des réunions chantier – nombre et moment à convenir – pour sensibilisation et retour auprès des entreprises et de leurs compagnons sur les bonnes pratiques ou points de vigilance qui auront été constatés ;

- la participation à l'analyse des retours des auto-contrôles fait par les entreprises, et à la définition d'éventuelles mesures correctrices ou éléments de retour d'expérience;
- la participation à l'analyse des tests et mesures, menés par des prestataires extérieurs et à la définition d'éventuels enseignements ou mesures correctrices;
- un rapport global de retour d'expérience sur le déroulement du chantier.

→ Analyse des résultats des tests et contrôles

La période transitoire doit permettre d'évaluer la nécessité et la possibilité de mettre en place un système de réfaction des subventions en cas de défauts persistants dans le rendu des travaux.

IV - Les réhabilitations anticipées

Pour être financée par des moyens propres au programme ERBM, la réhabilitation d'un logement minier doit être incluse dans une opération intégrée de cité minière et être une réhabilitation globale. C'est-à-dire que la réhabilitation ne doit pas consister uniquement en une réhabilitation thermique et technique, mais doit avoir été conçue en tenant compte des besoins d'évolution en matière de typologies, d'habitabilité, d'adaptation, et doit agir sur également sur l'extérieur et les abords du logement en cohérence avec le projet urbain valant pour la cité.

Pour faciliter la jonction entre les opérations courantes de réhabilitation et le démarrage effectif des opérations de rénovation intégrée des cités minières, les partenaires de l'ERBM ont agréé la notion de réhabilitations anticipées. Il s'agit notamment de palier à des situations de vacances nombreuses dont le prolongement peut être néfaste.

Sur accord express des collectivités sur le principe et la teneur de la réhabilitation proposée par le bailleur, et au regard de sa cohérence avec le calendrier et les orientations connues de rénovation intégrée de la cité, le bailleur pourra entreprendre des réhabilitations isolées et demander leur financement au titre du programme ERBM.

Ces réhabilitations anticipées font l'objet d'un accompagnement sur la performance et la qualité de la réhabilitation énergétique adaptée.

Cet accompagnement sera défini et mis en place progressivement au cours de l'année 2019, avec l'appui méthodologique du Cd2e, pour être déployé en 2020.

V - Un dispositif d'accompagnement des locataires et de suivi des consommations énergétiques

→ Le nécessaire accompagnement des locataires sur la durée

La réhabilitation énergétique, part de la réhabilitation globale des logements miniers, est menée pour le bénéfice immédiat des habitants en place et celui des habitants à venir. Elle vise un gain de confort et de qualité de vie pérennes, ainsi qu'un gain de pouvoir d'achat par une réduction du budget logement amenée par une réduction sensible de leurs dépenses énergétiques.

Les retours d'expérience sur les opérations de rénovation thermique massive ont maintenant bien établi la nécessité d'accompagner pendant une durée adéquate les locataires dans la prise en main et la façon d'habiter leur logement réhabilité afin d'éviter des comportements pouvant contrarier la manifestation des bénéfices attendus de l'amélioration de performance énergétique théorique.

Le bailleur sera force de proposition et principal acteur de cet accompagnement. L'accompagnement, pourra utilement bénéficier des synergies avec les actions pouvant être menées par d'autres acteurs institutionnels ou associatifs.

L'intervention d'un tiers spécialisé sur les questions énergétiques et/ou sociales pour la réalisation de cet accompagnement peut utilement être envisagée.

Cet accompagnement doit être intégré dans la stratégie globale d'information et de participation des habitants, sa temporalité et son contenu doivent être conçus en conséquence. En particulier l'accompagnement devra avoir une durée et une récurrence appropriées à l'atteinte de son objectif.



MÉTHODE

Le bailleur présente une proposition de dispositif d'accompagnement qui est discutée et possiblement enrichie en comité de projet. Cet accompagnement sera conçu et déployé en cohérence et possiblement en synergie avec les autres actions menées envers les habitants.



CONSEIL

Le dispositif d'accompagnement peut mobiliser, ou être porté, par des intervenants extérieurs.

→ Le suivi de l'évolution des dépenses énergétiques

L'objectif de gain de pouvoir d'achat au travers de la diminution des dépenses énergétiques doit être suivi et documenté dans le temps.

Le bailleur proposera un dispositif de suivi des dépenses énergétiques de ses locataires qui comprendra l'établissement des dépenses actuelles et le suivi des dépenses à venir. Cette approche globale et statistique gagnera à être complétée par un suivi individuel d'un échantillon de ménages volontaires. L'observation des dépenses sera doublée d'une analyse des phénomènes observés qui pourra amener à l'adaptation ou au renforcement du dispositif d'accompagnement. Ces éléments d'analyse pourront également amener à des préconisations pour la conception des opérations de réhabilitations à venir.

La démarche auprès des habitants doit être conçue et menée dans le cadre de la stratégie globale d'action envers les habitants et profiter de toutes les synergies possibles.



Le bailleur présente un dispositif d'observation et d'analyse de l'évolution des dépenses énergétiques de ces locataires qui est discuté et possiblement enrichi en comité de projet.



Assurer la qualité architecturale et urbaine de la rénovation des cités minières



Pourquoi? L'ambition partagée

« Concernant les cités minières un programme d'aménagement, de désenclavement et de restauration du bâti, concernant 23 000 logements sur la durée de l'engagement, s'impose pour amorcer un renversement d'image et un processus de diversification sociale. Ce programme suppose: de réhabiliter de manière qualitative le bâti à fort enjeu patrimonial [...].

Ce programme de rénovation s'attachant à traiter l'environnement urbain des cités s'inscrira dans le cadre du label UNESCO [...].

Enfin, si la réhabilitation du patrimoine minier sera recherchée, l'engagement de l'État aux côtés des collectivités territoriales, dans la dynamique d'un patrimoine culturel vivant et évolutif, sera de produire une offre nouvelle de logements dessinant la cité minière du XXIe siècle. »

Texte de l'engagement signé le 7 mars 2017

Qui? Les acteurs clefs

Les collectivités (EPCI et communes) porteuses des projets de rénovation intégrée, maîtres d'ouvrage sur les espaces et équipements publics, ainsi que les bailleurs, maîtres d'ouvrage des opérations de réhabilitation des logements, et leurs maîtres d'œuvre et entreprises, mais aussi les collectivités publiques qui allouent des aides financières à ces opérations, et enfin l'État, en tant que garant de la préservation du label UNESCO, ainsi que la Mission Bassin Minier gestionnaire de l'inscription du Bassin minier sur la Liste du patrimoine mondial en coordination avec les services de l'État.

Où? Les cités inscrites au patrimoine mondial

Le Bassin Minier du Nord et du Pas-de-Calais est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial au titre des Paysages culturels évolutifs et vivants. Ce paysage culturel, densément peuplé, doit pouvoir poursuivre son évolution, sa mutation, en préservant les caractéristiques qui ont présidé à la reconnaissance de sa Valeur Universelle Exceptionnelle par le Comité du patrimoine mondial. Les investissements qui seront menés dans le cadre de l'ERBM sont propices à révéler la valeur de l'habitat minier et à la conforter.

Comment?

Le programme de rénovation intégrée des cités minières doit être à l'origine de leur transformation en cités du XXIe siècle, trouvant leur attractivité dans le respect et la valorisation de leurs caractéristiques historiques et patrimoniales autant que dans la mise en adéquation de leurs éléments de confort et d'habitabilité avec les attentes actuelles.

Rendre les habitants acteurs de la rénovation des cités et en faire les ambassadeurs de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du Bassin minier Patrimoine mondial

La notion de patrimoine évolutif vivant prend un relief particulier dans les cités minières qui sont un patrimoine habité. La vision qu'ont les habitants de la valeur patrimoniale de leur cité est un point d'appui indispensable pour en réussir une mise en valeur durable par sa rénovation intégrée.

Toutes les initiatives seront recherchées pour impliquer les habitants dans la caractérisation de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) de leur cité (repérage du patrimoine, expertise d'usage sur les extérieurs, expérimentation, innovation...) et les associer à la définition des règles de gestion à même de garantir la pérennité des travaux, en préservant leur capacité à personnaliser leur espace privatif.

Un tel investissement initial constitue un levier exceptionnel pour renforcer l'appropriation du label Unesco par les habitants et est le meilleur garant de leur adhésion aux règles permettant de garantir la qualité de la rénovation dans la durée.



Impliquer les habitants dans la caractérisation de la valeur patrimoniale de leur cité grâce à un travail de médiation spécifique et par tous les modes actifs possibles (ambassadeurs, ateliers d'écriture/photo/théâtre, outils pédagogiques...)

Réussir un diagnostic patrimonial partagé

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection réglementaire (protégés au titre des Monuments historiques, inclus dans des abords de monuments historiques, protégés au titre de la loi sur les paysages), les éléments constituant le bien inscrit au patrimoine mondial ou inclus dans le périmètre de la zone tampon portent tous collectivement la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Bassin minier reconnue par l'UNESCO. L'élaboration d'un projet touchant ou impactant un de ces éléments se fonde donc sur un diagnostic patrimonial partagé. Pour que ce diagnostic soit partagé, il doit s'appuyer non seulement sur l'intervention de professionnels compétents mais aussi sur l'implication des habitants des cités pour connaître et prendre en compte leur approche de la qualité patrimoniale de leur cadre de vie (patrimoine vivant).



S'entourer d'une maîtrise d'œuvre qualifiée pour les études pré-opérationnelles et de maîtrise d'œuvre, exiger que l'équipe intègre un(e) architecte avec des références dans le domaine du logement et des bâtiments à caractère patrimonial et un(e) paysagiste.

Consacrer autant d'attention à l'approche des habitants qu'à celle des experts. Prendre en compte explicitement ce sujet dans le dispositif de participation des habitants, en mobilisant des méthodes éprouvées de médiation patrimoniale pour favoriser l'appropriation de la VUE.

Travailler avec les services garants de l'inscription

Pour les opérations de rénovation intégrée de cités minières constituant un élément du bien inscrit au patrimoine mondial, les services du ministère de la culture (DRAC), doivent être associés au travail partenarial mené pour chaque étape des opérations : diagnostic, définition, réalisation, bilan.



Associer, à chaque étape de l'opération, les services de la DRAC, représentant l'État garant de la préservation de l'inscription du bien par l'UNESCO, au travail partenarial mené en comité de projet. L'ensemble de leurs avis, conseils, préconisations fonderont l'avis de l'ABF sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. Les maîtres d'ouvrage explicitent également en comité de projet la façon dont ils prennent en compte ces avis ou préconisations.

Les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à rechercher l'accord de l'UDAP à chaque stade de développement du projet.

Les services de la DRAC s'engagent à assurer leur disponibilité en s'inscrivant dans le calendrier défini par la collectivité porteuse du projet.

Assurer la qualité de la création architecturale et urbaine contemporaine

La préservation et la mise en valeur de la Valeur Universelle Exceptionnelle se fondent sur une valeur d'usage pérenne des éléments qui composent le bien. La rénovation intégrée des cités minières vise à regagner en valeur d'usage et en attractivité dans le cadre d'un projet d'ensemble d'évolution à court, moyen et long terme. Les interventions qui peuvent être envisagées sur le bâti sont diverses : la réhabilitation simple, la réhabilitation avec restructuration intérieure, l'évolution de l'enveloppe bâtie actuelle, des démolitions, l'introduction de nouveaux bâtiments.



La Mission Bassin Minier constitue une ressource pour l'accompagnement des maîtres d'ouvrages tout au long du processus du projet.

Quelles que soient les interventions retenues, il conviendra de veiller au respect des fondamentaux de la VUE, notamment la trame urbaine, les volumes et les matériaux.

L'idée

Le Bassin Minier du Nord et du Pas Calais est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial au titre des Paysages culturels évolutifs et vivants. Au total, le périmètre Patrimoine mondial comprend plus de 28 000 composants répartis en 353 éléments, allant de la maison jusqu'au terril en passant par les équipements, les cavaliers, les étangs d'affaissement. Ces composants n'ont pas été choisis au hasard, ils représentent 25 % de l'héritage minier encore existant et ont été sélectionnés pour leur valeur intrinsèque et (ou) dans une logique d'ensemble. Ils ne sont pas des isolats dans le territoire mais composent au contraire le plus souvent des quartiers, voire des portions de paysage qui mis bout à bout, forment le paysage culturel du Bassin minier.

Ce paysage culturel, densément peuplé doit pouvoir **poursuivre son évolution, sa mutation, en préservant les caractéristiques** qui ont présidé à la reconnaissance par le Comité du patrimoine mondial de sa Valeur Universelle Exceptionnelle. Ainsi **tout projet touchant un élément du Bien ou un élément de la zone tampon, et notamment les cités minières, doit être fondé sur une analyse fine de ses caractéristiques patrimoniales** (architecturale, urbaine, paysagère et sociale) de manière à préserver l'esprit du lieu et **tirer pleinement parti des qualités propres de ce patrimoine vivant, sans en dénaturer la forme ni le sens.**

Les investissements qui seront menés dans le cadre de l'ERBM sont propices à révéler la valeur de l'habitat minier et à la conforter. Cet habitat, parfois dévalorisé par un manque de mise à niveau technique, voire manque d'entretien, et impacté par l'évolution des modes de vies, doit par la rénovation intégrée des cités minières

regagner de la valeur d'usage et de l'attractivité. En effet, la préservation et la mise en valeur de la valeur universelle se fondent sur une valeur d'usage pérenne des éléments qui composent le bien. Le programme de rénovation intégrée des cités minières doit être à l'origine de leur transformation en cités du XXI^e siècle, trouvant leur attractivité dans le respect et valorisation de leurs caractéristiques historiques et patrimoniales autant que dans la mise en adéquation de leurs éléments de confort et d'habitabilité avec les attentes actuelles.

Le présent volet du « référentiel d'ambitions partagées » a pour objet d'énoncer les règles, de formuler des préconisations, et de proposer des outils, qui, appliqués par tous permettront une bonne prise en compte des enjeux patrimoniaux lors des projets de rénovation des cités minières, en particulier celles constituant un élément du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ou celles incluses dans la zone tampon.

Les préconisations du présent volet s'appliquent aux cités minières constituant un élément du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ou pour les éléments situés dans la zone tampon. Les pratiques prescrites ou préconisées dans ce volet sont toutefois également recommandées pour toute opération de rénovation de cité minière. **En effet la préservation et la mise en valeur de l'intérêt patrimonial et de la qualité architecturale, primordiaux pour le renouveau territorial recherché, doivent être un enjeu identifié et pris en compte dans chaque rénovation ou intervention dans une cité minière.**

I - Se saisir des opérations de rénovation intégrée pour renforcer l'appropriation du label Unesco par les habitants

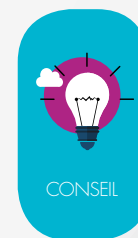
La rénovation intégrée des cités minières Unesco constitue une opportunité stratégique pour que le label Unesco soit largement approprié par les habitants et contribue à leur redonner de la fierté et de la capacité à être acteurs de la cité.

Parties prenantes au projet grâce à une large démarche de médiation, les habitants seront d'autant plus attachés à la bonne gestion des cités rénovées dans la durée et ils deviendront à leur tour des ambassadeurs promouvant ce cadre de vie unique

La médiation culturelle et patrimoniale est ainsi une démarche ambitieuse à porter dès l'amont des rénovations, en recourant à toutes les formes, éprouvées ou expérimentales et innovantes, possibles de caractérisation du patrimoine et de sensibilisation actives (repérage du patrimoine, expertise d'usage sur les extérieurs, déclinés selon les âges, etc.).

Une telle implication des habitants facilitera leur association à la définition des règles de gestion de la cité rénovée, en préservant leur capacité à personnaliser leur espace privatif, notamment dans les espaces extérieurs et elle confortera leur adhésion à la mise en œuvre de ces règles.

Pour être à la hauteur de l'ambition, ce travail de médiation doit être inclus dans la conception de la stratégie et du dispositif de participation des habitants à la conception et à la réalisation de l'opération de rénovation intégrée. Inversement, la rénovation intégrée est une opportunité pour développer ou renouveler des actions de médiation.



Associer les habitants à l'élaboration des règles, notamment celles concernant la gestion des espaces extérieurs, et assurer une communication régulière autour de ces règles dans la durée notamment auprès des nouveaux locataires.

Diffuser des cahiers de recommandations, diffuser les bonnes pratiques

II - Comment prendre en compte les enjeux "du patrimoine mondial" dans les projets de rénovation des cités minières

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une protection réglementaire (protégés au titre des Monuments historiques, inclus dans des abords de monuments historiques, protégés au titre de la loi sur les paysages), les éléments constituant le bien inscrit au patrimoine mondial ou inclus dans le périmètre de la zone tampon portent tous collectivement la Valeur Universelle Exceptionnelle du Bassin minier reconnue par le comité du patrimoine mondial. Les projets touchant ou impactant ces éléments ne peuvent être définis, sans avoir au préalable défini et caractérisé leur valeur patrimoniale et sans avoir garanti que les projets envisagés en assureront effectivement la protection et la mise en valeur. En effet, l'accroissement en nombre des interventions sur les cités minières ne peut avoir pour effet une banalisation de ce patrimoine exceptionnel.

→ Afficher clairement l'objectif de maintien de la valeur patrimoniale dans les cahiers des charges des études :

- Le maintien de la valeur patrimoniale doit être un des objectifs assignés aux études

Intégrer explicitement la dimension UNESCO dans les cahiers des charges, en insistant sur la nécessaire articulation entre rénovation et préservation de la V.U.E (cf. étude « pressions urbaines et protection de la VUE »).

- S'entourer d'une maîtrise d'œuvre qualifiée

Pour les études pré-opérationnelles et de maîtrise d'œuvre, s'appliquant aux espaces publics ou aux bâtiments et leurs abords exiger que l'équipe intègre un(e) architecte avec des références dans le domaine du logement et des bâtiments à caractère patrimonial et un(e) paysagiste.

- Noter à sa juste valeur la compétence des équipes et le mémoire technique.

En ce qui concerne les études (schéma directeur et maîtrise d'œuvre), le pourcentage de la note finale affecté à la note technique lors de l'analyse des offres devrait être significatif (60 à 70 %) et la note affectée au prix devrait comprendre une partie « justification du prix de la prestation ».



Les cahiers des charges des études pour les projets doivent être mis au point en concertation avec les services garants de la protection de la VUE. Diffuser pour avis, le cahier des charges au moins 15 jours avant le lancement de la consultation

Prévoir des temps de travail spécifiques sur la question du patrimoine et de l'impact sur la VUE aux moments clés du projet (à convenir : diagnostic, esquisse, schéma directeur, AVP, PRO/ DCE).

➔ Réaliser un diagnostic patrimonial de la cité

■ « Quelle est l'histoire de la cité ? »

Intégrer dans le diagnostic général de la cité, une analyse historique synthétique (recherche d'éléments historiques et d'archives, de documentation, de témoignages d'habitants...) de manière à comprendre l'histoire et les évolutions de la cité au cours du temps.

■ « Quel est le caractère de la cité ? »

Définir le caractère de la cité à prendre en compte et sur lequel fonder le projet :

- l'identité architecturale ;
- l'identité paysagère (dans l'espace public, dans le traitement des clôtures et des jardins des logements, dans l'environnement immédiat de la cité) ;
- la morphologie urbaine ;

NB : l'analyse "à dire d'expert" pourra être croisée et complétée dans le cadre d'un diagnostic en marchant (élus/experts/habitants)

■ « Quels usages et représentation les habitants ont-ils de leur patrimoine ? »

La diversité des points de vue sur les éléments constitutifs de la valeur patrimoniale et de la qualité des cités peut être à l'origine de difficultés dans le déroulement du projet ou de déconvenues dans la vie de la cité après la réalisation du projet. Il convient donc de consacrer autant d'attention à l'approche qu'en ont les habitants qu'à celle des experts pour aboutir à une approche partagée et prévenir les difficultés futures. Cette dimension doit donc être explicitement prise en compte dans le dispositif de participation des habitants, en mobilisant si possible des méthodes éprouvées de médiation patrimoniale :

- Connaissance / Méconnaissance ;
- Attachement / Rejet ;
- Appropriation / Abandon.

NB : Prendre en compte, dès le diagnostic, des logements devenus privés à la suite des ventes et chercher à mettre en place des actions spécifiques pour favoriser la rénovation concordante de ces biens.



Ce diagnostic patrimonial partagé permettra d'établir un projet argumenté et cohérent avec les valeurs patrimoniales de la cité. C'est une étape essentielle du projet qui doit permettre de déterminer les éléments du patrimoine architectural paysager et urbain sur lesquels fonder le projet d'ensemble et de proposer un parti-pris clair d'intervention.

➔ Rechercher les solutions qui protègent et mettent en valeur les éléments caractéristiques de la cité

Le projet devra préserver et valoriser les qualités intrinsèques fondamentales du bâti, de ses abords ainsi que garantir la cohérence du tissu urbain et valoriser les relations aux autres éléments de patrimoine minier environnement, tout en assurant son évolution pour la satisfaction des besoins actuels et futurs de la population. Il ne devra pas conduire à la perte irréversible de valeur de l'élément du patrimoine mondial ou de la zone tampon. Les interventions devront être conçues dans le cadre d'un projet d'ensemble d'évolution de la cité à court, moyen et long terme.

■ Préserver et valoriser l'architecture existante y compris dans ses détails

Chaque compagnie a construit selon un vocabulaire varié. Cette diversité se lit encore aujourd'hui dans les formes de toiture, les matériaux utilisés, les détails et décors. **La qualité de cette architecture dite « ordinaire » est cependant fragile et repose parfois sur des détails qui peuvent, si on n'y prend pas garde, disparaître au gré des interventions successives.** L'accroissement du nombre d'intervention dans les cités minières dans un temps restreint ne doit pas pour effet de banaliser ce patrimoine exceptionnel.



CONSEIL

Afin d'éviter que la rénovation des logements n'efface progressivement la diversité architecturale qui participe à la valeur patrimoniale, chaque projet prendra garde d'en préserver les spécificités, notamment la volumétrie, la composition des façades et les matériaux.

■ Rechercher des solutions adaptées pour le traitement des abords

Le jardinage a été longtemps un des piliers de la culture minière, si les pratiques ont changé, la place du jardin reste prépondérante dans le paysage des cités. Ainsi, **le traitement des abords des logements (jardins privés ou collectifs et clôtures) est déterminant pour l'image et la valorisation du quartier dans son ensemble.** Le projet de rénovation des abords des logements devra **prendre en compte avec la même attention, les aspects fonctionnels, économiques, environnementaux et esthétiques.**



CONSEIL

Le projet prendra garde de:

- préserver le patrimoine végétal en place;
- restituer les haies végétales (y compris avec de nouvelles essences);
- concilier les attentes individuelles (stationnement, intimité, sécurité...) avec la recherche du caractère d'ensemble, propre à chaque cité.

■ Préserver et mettre en valeur la structure urbaine et paysagère de la cité

Outre l'architecture des maisons, c'est la structure urbaine des cités minières qui les distinguent également des quartiers résidentiels plus classiques. **La diversité et la richesse des cités reposent aussi sur leur morphologie urbaine** qui varie en fonction de plusieurs éléments : la forme et la hiérarchisation des voies, le découpage parcellaire, la répétitivité et le rythme bâti, la forme et le type d'implantation des maisons, la quantité, la forme et la qualité des espaces publics, la présence d'équipements, le type de relation avec le tissu environnant... L'ensemble de ces éléments et les liens qu'ils entretiennent les uns avec les autres créent une mise en scène urbaine à préserver.



CONSEIL

Le projet prendra en compte notamment la protection et la mise en valeur :

- des places ;
- des équipements ;
- du maintien des alignements et des rythmes bâtis ;
- des mails plantés ;
- des cônes de vues vers les éléments significatifs de la cité et de son environnement.

■ Préserver les équipements d'origine minière

Les compagnies minières ont doté les cités de nombreux équipements (écoles, églises, salles des fêtes, équipements sportifs et de santé...). Ils sont aujourd'hui **un capital à préserver, parfois à adapter et à mettre en valeur** autant d'un point de vue patrimonial (valeur historique et architecturale des bâtiments, repères et mise en scène de l'espace public) que pour améliorer **la mixité de fonctions, l'accès aux services et la vie du quartier.**



CONSEIL

Dans le projet global de programmation, donner la priorité à la restauration et à la réaffectation des équipements d'origine avant d'envisager de nouvelles constructions

En cas d'extension nécessaire, fonder le projet sur une analyse patrimoniale fine (historique, architecturale)

Rechercher des modalités pour favoriser la rénovation concomitante et cohérente des propriétés privées dans le temps de la rénovation intégrée

En cas de construction neuve dans ou aux abords de la cité, rechercher une forme urbaine et une architecture qui s'intègrent et dialoguent avec l'existant.

L'implantation, l'échelle et la matérialité devant garantir la cohérence du tissu urbain et le respect du caractère de l'ensemble, et permettre la lisibilité de l'intervention. Le projet prendra appui sur le diagnostic patrimonial.

→ Reporter les ambitions et prescriptions de la phase d'études vers la phase chantier et garantir leur mise en œuvre effective



Retranscrire les partis pris et préconisations définis lors des phases d'études dans les dossiers de consultation des entreprises (notamment dans les CCTP).

Confier au groupement de MOE, y compris aux architectes et paysagistes du groupement, une mission complète jusqu'en phase chantier et réception des ouvrages.

S'assurer de la qualification des entreprises, notamment en attribuant une note technique convenable dans les règlements de consultation.

→ Concevoir et mener des actions pour l'après-chantier

La réussite de la rénovation doit être réfléchie au-delà de la période de chantier. Ainsi la réhabilitation des logements et les aménagements des abords doivent être accompagnés d'une réflexion sur l'appropriation par les habitants et la population, et la définition de mesures de gestion à même de garantir la pérennité des résultats tout en offrant aux habitants une certaine capacité à particulariser leur espace privatif extérieur.

Les droits et obligations concernant la gestion des espaces extérieurs, les possibilités d'adjonction d'éléments et de constructions par les locataires peuvent utilement faire l'objet de chartes que le bailleur annexe aux baux. Ces chartes peuvent inclure des mesures incitatives et des mesures coercitives en cas de non-respect des règles et principes définis.

Les principes d'aménagement issus de la réflexion d'ensemble sur la rénovation de la cité respectueuse de sa valeur patrimoniale peuvent déboucher sur des prescriptions ou préconisations ayant vocation à être retranscrites dans le PLU(i). Ils peuvent également amener des orientations nouvelles pour la stratégie patrimoniale du bailleur, dans le domaine des ventes par exemple.

III - Principes de l'association des services de la DRAC

Pour les opérations de rénovation intégrée de cités minières constituant un élément du bien inscrit au patrimoine mondial, les services du ministère de la culture (DRAC) représentant l'État garant de la préservation de l'inscription UNESCO, doivent être associés au travail partenarial mené pour chaque étape.

Ainsi, les porteurs de projets et partenaires de l'ERBM s'engagent sur le respect des prescriptions suivantes :

- Les services de la DRAC sont consultés sur tout cahier des charges d'études à mener pour la définition des opérations de rénovation intégrée des cités minières du bien UNESCO ou incluses dans le périmètre de la zone tampon (études préalables, études urbaines et sociales, études relatives à des équipements spécifiques, études relatives à la réhabilitation des logements miniers...)
- Au stade de la mise au point du cahier des charges, les services de la DRAC seront notamment attentifs à la prise en compte et l'expression des enjeux architecturaux et paysagers, à l'expression des compétences requises de la part des prestataires, au phasage des études qui doit identifier les points de discussion et les étapes de validation, aux critères de jugement des offres.
- Les services de la DRAC peuvent être associés à l'examen des offres des équipes de prestataires (assistant à maîtrise d'ouvrage ou maître d'œuvre) pour avis consultatif simple sur les références et de la compréhension des prestataires candidats des enjeux patrimoniaux, qui doivent être partie intégrante du jugement des offres.
- Les services de la DRAC sont invités à la réunion de mise au point et/ou la réunion de lancement des études, pendant laquelle des procédures d'accompagnement des études sont définies. Une visite sur place conjointe UDAP et équipe retenue sera proposée.
- L'avis favorable de l'UDAP (service de la DRAC) est expressément recherché à chaque stade de développement des projets concourant à la rénovation intégrée des cités minières (définition

d'orientations, avant-projet, projet). L'ensemble des avis, conseils, préconisations formulées tout au long du développement du projet fonderont en particulier l'avis de l'ABF sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Les services de la DRAC / UDAP sont associés aux réunions de travail et instances de décision partenariales relatives à l'opération. Ces services peuvent également accompagner la mise au point du projet au cours de séances de travail bilatérales. Les avis et préconisations formulés par l'UDAP pour la suite du projet sont consignés aux comptes-rendus des séances de travail. Les maîtres d'ouvrage explicitent la façon dont ils prennent en compte ces avis ou préconisations. Celle-ci fait l'objet d'un suivi.
- Au stade du projet, l'UDAP pourra faire des préconisations à inclure dans les DCE : qualifications particulières à rechercher et à valoriser lors du jugement des offres, techniques spécifiques, caractéristiques de matériaux, production de tests et échantillons, points d'arrêt pour validation.
- En phase chantier, l'UDAP sera conviée aux réunions de chantiers relatives aux points d'arrêt ou points de vigilance qui auront été identifiés ou à des étapes significatives telle la livraison d'un premier logement réhabilité. Les avis et remarques de l'UDAP sont consignés et suivis dans les comptes-rendus de réunions.

En contrepartie, la DRAC s'engage à assurer la disponibilité de ses services à l'ensemble des moments listés ci-dessus en s'inscrivant dans le calendrier défini par la collectivité porteuse du projet.



La réussite des interventions appelle une connaissance partagée du rôle de chacun au bon moment
[\[Lien vers un logigramme présentant les modalités de gestion du Bien Unesco\] - à venir](#)

Bilan à mi-parcours du premier programme des « Cités Pilotes » du Bassin Minier Conseil Régional, SGAR, DREAL, DRAC, ABF, CD 62, CD59, Mission Bassin Minier, janvier 2017.

👁 www.bassinminier-patrimoine mondial.org

Les réflexions issues de l'étude « **Pressions urbaines et protection de la Valeur Universelle et Exceptionnelle (V.U.E) du Bassin Minier Patrimoine mondial** », étude pilotée par la MBM financée par la DRAC et la DREAL, et conçue comme un outil pour alimenter les réflexions des acteurs de la gestion du Bien et de la mise en œuvre de l'ERBM, et ce afin de concilier évolution des cités minières et préservation de leurs valeurs patrimoniales. *Rendu phase deux, Atelier d'Architecture Philippe PROST et Bleu Beever urbaniste programmiste pour la Mission Bassin Minier, octobre 2018.*

Le guide « **réhabiliter les maisons ordinaires de l'époque industrielle** ». Guide de sensibilisation pour l'entretien et la restauration des maisons minières. (Jennifer DIDELO architecte du Patrimoine pour la DRAC sept 2012.)

👁 [Consulter l'article sur > rehabilitation-bati-ancien.fr](http://rehabilitation-bati-ancien.fr)

Le « **guide de référence pour le traitement extérieur des logements inscrits sur la liste du Patrimoine mondial** » guide à usage des agents de Maisons et Cités conçu sur la base d'un bilan critique des travaux réalisés dans le cadre des cités pilotes et sur un panel d'opérations plus classiques. Studio A&P architecte et Odile GUERRIER paysagiste pour Maisons et Cités, octobre 2018.

« **Des travaux pour ma maison des mines** », guide à usage des propriétaires occupants pour les accompagner dans la rénovation intérieure et extérieure de leurs logements. Mission Bassin Minier juillet 2018.

👁 [Consulter l'article sur > www.bassinminier-patrimoine mondial.org](http://www.bassinminier-patrimoine mondial.org)

18 Monographies de cités minières exceptionnelles et remarquables du Bassin minier Nord Pas-de-Calais, analyse des atouts et faiblesses de leurs caractéristiques architecturales urbaines et paysagères afin de mesurer les compatibilités entre évolution et préservation de leur VUE. Studio A&P architecte pour la Mission Bassin Minier, 2009. –

Identification et qualification des cités minières du Nord Pas-de-Calais, note méthodologique pour l'inventaire et la caractérisation des qualités architecturales, urbaines et paysagères des cités minières, 2006 Mission Bassin Minier pour la DRAC et la DRE

👁 [Note méthodologique](#)

Inventaire des types architecturaux présents dans les cités minières du nord Pas-de-Calais inscrites au Patrimoine mondial, Mission Bassin Minier, 2013



Axe 4

Construire des parcours d'insertion et de formation dans les opérations de rénovation de cités minières



Pourquoi? L'ambition partagée

Les Comités de pilotage du 5 juin et du 23 novembre 2018 ont fixé trois exigences à l'occasion des travaux de rénovation des cités minières :

1. le volume des investissements réalisés sur la durée doit permettre la mise en place de parcours d'insertion et d'accès à l'emploi pour des publics connaissant des difficultés durables d'insertion professionnelle, cet accompagnement prenant en compte la situation d'ensemble des personnes : situation sociale, acquis et besoins en formation, freins périphériques à l'accès à l'emploi (santé, mobilité, garde d'enfants);
2. les clauses sociales – et plus généralement tous les dispositifs d'insertion – doivent être mobilisés massivement pour que les travaux réalisés bénéficient aux populations locales durablement exclues de l'emploi;
3. les objectifs ambitieux de performance énergétique posés à l'occasion de ces travaux doivent contribuer à une montée en qualité et en qualification des entreprises du second œuvre et de leurs salariés (compagnons et maîtrise).

Qui? Les acteurs clés

- Les maîtres d'ouvrage, acteurs essentiels de la démarche
- Les entreprises titulaires des marchés
- La profession : FFB, CAPEB, SCOP BTP, CMA...
- Les collectivités territoriales et les groupements de collectivités locales (Région, Départements, EPCI, communes)
- Les services déconcentrés de l'État
- Le service public de l'emploi
- Les outils territoriaux de l'insertion et de l'emploi, par exemple les structures portant les Plans Locaux pluriannuels pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), les Maisons de l'Emploi et les Missions Locales
- Les structures d'insertion par l'activité économique.



Le facilitateur (PLIE ou EPCI) assure la coordination des actions d'insertion et de formation, en lien étroit avec les maîtres d'ouvrage et les entreprises titulaires, d'une part, et les autres acteurs clés, d'autre part (en particulier, les Départements du Nord et du Pas-de-Calais au bénéfice d'une action renforcée en faveur des allocataires du RSA). Une revue de programmation régulière permettra l'anticipation des opérations et donc leur préparation dans des conditions optimales.

Quoi? Une démarche collective

Les opérations de rénovation des cités minières sont mises en œuvre dans un territoire particulièrement touché par le chômage, dont les habitants sont confrontés à de nombreux freins à l'emploi. Pris individuellement, aucun des marchés passés pour la rénovation des cités n'est en mesure de faire évoluer significativement cette situation. Mais, dans leur ensemble, ils constituent un levier susceptible de contribuer effectivement à l'insertion et à l'accès à l'emploi durable des habitants, notamment en utilisant de façon systématique les possibilités ouvertes par la commande publique.

Les travaux d'investissement doivent permettre de construire des parcours vers l'emploi pour les habitants du territoire. L'accent est mis sur le parcours qualitatif et l'accès durable à l'emploi.



La construction de ces parcours s'appuie, autant que de besoin, sur des marchés passés à plusieurs entreprises titulaires par différents maîtres d'ouvrage, à l'occasion d'opérations de rénovation de cités menées sur les territoires du bassin minier, dans le cadre d'une démarche globale « Cités minières solidaires ».

Comment?

→ L'application généralisée des clauses sociales

Le volume des investissements réalisés dans le cadre des opérations intégrées de rénovation des cités minières doit permettre de réserver une part non négligeable du travail confié aux entreprises à des publics éloignés de l'emploi en mobilisant toutes les opportunités offertes par le code des marchés publics.

Une attention est portée à la facilitation de l'action pour les entreprises adjudicatrices et à la qualité des parcours d'insertion et d'accès à l'emploi pour les publics bénéficiaires.



Les maîtres d'ouvrage utilisent toutes les opportunités offertes par le code de la commande publique, en particulier celle qui permet de prévoir un critère social comme critère de jugement des offres des entreprises ; en complément, ils ont recours aux marchés réservés pour les structures de l'insertion par l'activité économique. La mise en œuvre des clauses sociales doit être l'occasion d'une action pédagogique auprès des entreprises et de leurs organisations professionnelles en vue de lever tous les freins.

→ La construction de parcours d'insertion et d'accès à l'emploi

Ces démarches d'insertion participent à une politique globale de formation et d'accès à l'emploi des habitants des territoires du bassin minier. Cette action s'inscrit dans le temps ; elle est progressive. Elle nécessite la coordination des ressources et des dispositifs des partenaires en vue d'une plus grande efficacité de l'action publique.

Les acteurs de l'insertion, de la formation et de l'emploi prennent en compte la situation sociale de la personne, les acquis et besoins en formation, la levée des freins périphériques à l'accès à l'emploi (mobilité, garde d'enfants...) dans une démarche d'accompagnement global des habitants des cités minières. Dans ce cadre, les partenaires mobilisent et mutualisent les informations dont ils disposent sur les habitants des cités dans le respect de la réglementation générale sur la protection des données.



Avant le lancement des travaux, les acteurs mettent en place un dispositif de repérage, de mobilisation et d'orientation des habitants de la cité vers l'emploi et la formation.

→ Un dispositif de pilotage et de suivi

Un dispositif partenarial est mis en place pour le pilotage des démarches d'insertion menées dans les opérations intégrées de rénovation des cités minières. Il s'appuie sur des facilitateurs qui agissent comme guichet unique territorial.

En lien avec les titulaires des marchés concernés, les facilitateurs sont également en charge du suivi des heures d'insertion de l'ensemble des maîtres d'ouvrage.



Le suivi des actions et parcours d'insertion par les facilitateurs nourrit le dispositif de programmation et de suivi des rénovations de cités minières et de la réhabilitation des logements miniers.

L'idée

L'Engagement pour le renouveau du bassin minier du Nord et du Pas-de-Calais est une démarche d'une durée exceptionnelle (10 ans), associant en un partenariat unique en France l'ensemble des grandes collectivités publiques concernées (État, Région Haut-de-France, Département du Nord, Département du Pas-de-Calais, 8 intercommunalités du territoire), au service de la résilience d'un vaste territoire (120 km de long) densément peuplé (1,2 million d'habitants).

Il vise à permettre au bassin minier de retrouver une capacité à créer et développer des projets et de l'activité au bénéfice des habitants qui y résident.

Le cœur de cet engagement est la réhabilitation de 23 000 logements miniers au sein d'opérations intégrées de rénovation des cités minières.

Ces opérations combinent l'approche patrimoniale des bailleurs propriétaires et celle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et des communes au titre de leurs compétences en matière de politique urbaine (urbanisme et aménagement), d'habitat, d'équipements, d'espaces et de services publics, de développement économique et d'accès à l'emploi, de mobilité...

Ces opérations sont mises en œuvre dans un territoire particulièrement touché par le chômage, dont les habitants sont confrontés à de nombreux freins à l'emploi. Il est donc impératif qu'elles contribuent à l'insertion et à l'accès à l'emploi durable des habitants, notamment en utilisant de façon systématique les possibilités ouvertes par la commande publique.

I - Le public visé

Le dispositif mis en place vise à favoriser l'accès ou le retour à l'emploi de personnes éloignées de l'emploi et rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Sont notamment concernés :

- Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription à Pôle Emploi).
- Les allocataires ou bénéficiaires du revenu de solidarité active.
- Les personnes ayant obtenu la reconnaissance de travailleurs handicapés au sens de l'article L 5212-13 du code du travail.
- Les allocataires ou bénéficiaires de l'allocation spécifique de solidarité (ASS), de l'allocation adulte handicapé (AAH) ou de l'allocation d'invalidité.
- Les jeunes de moins de 26 ans en recherche d'emploi :
 1. Sans qualification (infra niveau 5 soit CAP/BEP).
 2. Diplômés, justifiant d'une période d'inactivité de 6 mois depuis leur sortie du système scolaire ou de l'enseignement supérieur.
- Les demandeurs d'emploi seniors (plus de 50 ans).
- Les personnes prises en charge dans les structures d'insertion par l'activité économique (IAE) mentionnées à l'article L 5132-4 du code du travail c'est-à-dire : association intermédiaire (AI), entreprise de travail temporaire d'insertion (ETTI), entreprise d'insertion (EI) et atelier chantier d'insertion (ACI).
- Les personnes employées par une régie de quartier ou de territoire agréée.
- Les personnes habitant les quartiers prioritaires, inscrites à Pôle Emploi, Mission Locale, plans locaux pour l'insertion et l'emploi et l'emploi (PLIE), maisons départementales des personnes handicapées (MDPH) ou Cap Emploi.
- Les personnes prises en charge dans des dispositifs particuliers, notamment les Établissements Publics d'Insertion de la Défense (EPIDE) et les écoles de la deuxième chance (E2C).
- Les personnes en parcours d'insertion au sein des groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ).
- Les personnes sous main de justice employées en régie, dans le cadre du service de l'emploi pénitentiaire/régie des établissements pénitentiaires (SEP/RIEP) ou affectées à un emploi auprès d'un concessionnaire de l'administration pénitentiaire.

II - Les principes d'actions

→ La mise en cohérence globale

Les travaux de rénovation des cités minières permettent de construire des parcours vers l'emploi pour les habitants du territoire. Pris individuellement, aucun des marchés passés pour la rénovation des cités n'est en mesure de faire évoluer significativement la situation du territoire. Mais, dans leur ensemble, ils constituent un levier susceptible de contribuer effectivement à l'insertion et à l'accès à l'emploi durable des habitants.

Ces travaux servent de support à la mise en place de parcours d'insertion à réserver au public visé. Ces parcours prennent appui, autant que de besoin, sur des marchés passés à plusieurs entreprises titulaires par différents maîtres d'ouvrage, à l'occasion d'opérations de rénovation de cités menées sur les territoires du bassin minier, dans le cadre d'une démarche globale.

Pour la réussite de cette action, qui vise à construire de réels parcours professionnalisants pour les demandeurs d'emploi du territoire, il est essentiel de mobiliser une grande diversité de partenaires autour d'objectifs communs :

- Repérer et mobiliser les habitants éloignés du marché du travail en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté aux besoins des personnes, permettant de lever les freins à l'embauche ;
- Diversifier les types de marchés contenant des clauses sociales afin de répondre aux besoins de différents publics ;
- Coordonner les actions d'insertion et suivre les bénéficiaires de façon à construire des parcours professionnalisants (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi.

→ L'application généralisée des clauses sociales

Le volume des investissements réalisés dans le cadre des opérations intégrées de rénovation des cités minières permet de réserver une part non négligeable du travail confié aux entreprises à des personnes éloignées de l'emploi en mobilisant toutes les opportunités offertes par le code des marchés publics, notamment :

L'article L2112-2 décide de l'existence de « la condition d'exécution » d'un marché public : l'entreprise qui souhaite appliquer une politique sociale réserve un certain nombre d'heures d'activités rémunérées par cet appel d'offres à une action d'insertion ,

L'article 2152-7 pose « le critère de sélection des offres » : l'entreprise qui souhaite appliquer une politique en répondant au marché, doit présenter ce qu'elle va mettre en place en terme d'insertion professionnelle. La réponse à l'appel d'offres fera l'objet d'une acceptation en fonction de plusieurs critères précisés dans l'article 52.

Les articles L 2113-12 et L2113-13 traitent du "marché réservé" : la totalité du marché ou une partie seulement (lors d'une division par lot) peut être réservé aux structures employant plus de 50 % de travailleurs reconnus handicapés ou rencontrant des difficultés socioprofessionnelles,

L'article L2113-15 parle du « marché réservé à l'Économie Sociale et Solidaire » Certains marchés, en vertu de l'application d'une politique sociale, peuvent être réservés à des entreprises du secteur de la santé, de l'économie sociale et solidaire, social ou du culturel, pour une durée de 3 ans,

L'article R2123-1 décide de l'existence des "marchés d'insertion". L'objet même de marché public est l'achat d'un projet d'insertion et de qualification de personnes très éloignées de l'emploi.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à faire de la clause un critère de jugement des offres. Ils s'engagent aussi à porter au maximum le taux d'effort d'insertion à réserver aux publics éloignés de l'emploi. En tout état de cause, ce taux ne pourra pas être inférieur à 5 % des heures travaillées dans le cadre des opérations de travaux.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent par ailleurs à avoir recours aux marchés réservés pour les structures d'insertion par l'activité économique.

La mise en œuvre des clauses sociales doit être l'occasion d'une action pédagogique auprès des entreprises et de leurs organisations professionnelles en vue de lever tous les freins.

Les démarches d'insertion menées dans les opérations intégrées de rénovation des cités minières doivent avoir un effet levier en faveur de la généralisation des clauses sociales dans l'ensemble de la commande publique sur le territoire du bassin minier.

→ La construction de parcours d'insertion et d'accès à l'emploi

Ces démarches d'insertion participent à une politique globale de formation et d'accès à l'emploi des habitants des territoires du bassin minier. L'accent est mis sur le parcours qualitatif et l'accès durable à l'emploi. Cette action s'inscrit dans le temps; elle est progressive. Elle nécessite la coordination des ressources et des dispositifs des partenaires en vue d'une plus grande efficacité de l'action publique.

Les maîtres d'ouvrage ont en amont une réflexion sur les marchés qui font l'objet de clauses afin d'anticiper les possibilités de développement de parcours (formation...) par filières ou métiers, notamment en veillant à favoriser la consolidation des heures d'insertion réalisée dans l'intérêt du bénéficiaire de la clause.

Dans le positionnement du public, l'entreprise titulaire du marché apporte une attention particulière à la notion de parcours d'insertion. De fait, le public identifié doit présenter des difficultés avérées et récurrentes d'accès à la professionnalisation (difficultés d'accès à la formation et/ou difficultés d'accès et/ou de maintien dans l'emploi). La démarche d'insertion s'inscrit alors dans une logique de progression pour le/la bénéficiaire.

Une attention particulière est portée aux habitants des cités minières faisant l'objet des opérations intégrées de rénovation. Dans ce cadre, les partenaires mobilisent et mutualisent les informations dont ils disposent sur les habitants des cités dans le respect de la réglementation générale sur la protection des données.

Avant le lancement des travaux, en lien avec la commune et l'EPCI, les partenaires mettent en place un dispositif de repérage, de mobilisation et d'orientation des habitants de la cité vers l'emploi et la formation.

III - Le dispositif de pilotage

Un dispositif partenarial est mis en place pour le pilotage des démarches d'insertion et de formation menées dans les opérations intégrées de rénovation des cités minières.

Ce dispositif réunit les acteurs impliqués dans l'insertion, la formation et l'accès à l'emploi, en particulier :

- Les maîtres d'ouvrage, acteurs essentiels de la démarche
- Les entreprises titulaires des marchés et leur représentation professionnelle (FFB, CAPEB, SCOP BTP...)
- Les collectivités locales et leurs groupements (Région, Départements, EPCI, communes)
- Les services déconcentrés de l'État
- Le service public de l'emploi
- Les outils territoriaux de l'insertion et de l'emploi, par exemple les structures portant les Plans Locaux pluriannuels pour l'Insertion et l'Emploi, les Maisons de l'Emploi et les Missions Locales
- Les structures d'insertion par l'activité économique

Il est particulièrement chargé :

- d'impulser la politique d'insertion et de déterminer les modalités de mise en œuvre des clauses sociales,
- de lancer des actions visant à informer les habitants et faciliter leur accès aux marchés contenant des clauses (accompagnement, formation...),
- d'évaluer la démarche et de mettre en place des actions correctrices le cas échéant.

Dans la mise en œuvre opérationnelle des actions, en lien avec les maîtres d'ouvrage et les entreprises titulaires, d'une part, et l'ensemble des acteurs de l'insertion, de la formation et de l'emploi, d'autre part, le dispositif de pilotage s'appuie sur des facilitateurs qui agissent comme guichet unique territorial.

La liste des facilitateurs compétents pour les opérations intégrées de rénovation des cités minières est détaillée en annexe 1.

Le facilitateur a pour missions:

- De fournir l'assistance nécessaire à l'ensemble des maîtres d'ouvrage pour inscrire des clauses sociales dans leurs marchés.
- De mettre en relation les différents acteurs concernés pour construire des parcours d'insertion dans la durée, notamment en consolidant les heures d'insertion.
- D'identifier, en lien avec l'ensemble des prescripteurs, les populations prioritaires au regard des compétences requises par les opérations et les besoins des entreprises, afin de proposer des candidats éligibles à ces dernières.
- De faciliter l'anticipation des actions de formation et d'accompagnement nécessaires.
- D'appuyer et conseiller les structures de l'insertion par l'activité économique titulaire de marchés ou en sous-traitance et co-traitance, favorisant la mise en œuvre de passerelles avec les entreprises du secteur marchand.
- D'appuyer et conseiller les entreprises titulaires de marchés dans l'application des clauses sociales, en particulier les TPE et PME.
- D'accompagner et suivre les bénéficiaires des clauses sociales pour construire des parcours d'accès à l'emploi.

En lien avec les maîtres d'ouvrage et les titulaires des marchés concernés, le facilitateur est également en charge du suivi des heures d'insertion de l'ensemble des maîtres d'ouvrage. Il valide l'éligibilité des publics à l'action d'insertion préalablement à la prise de poste sur le marché.

Il a pour missions:

- de repérer, avec l'ensemble des prescripteurs, les publics éligibles et notamment les allocataires du RSA résidant dans les cités minières ;
- de veiller à la coordination des acteurs locaux pour construire des parcours d'insertion durables (mutualisation des heures) ;
- de favoriser la montée en compétences et en qualification par la mise en œuvre d'actions de formation ;
- de conseiller les entreprises titulaires dans l'application des clauses sociales et d'organiser, avec elles, les modalités de recrutement ;
- d'anticiper les actions d'accompagnement et de préparation pour faciliter et sécuriser les parcours.

Il pourra en cela s'appuyer sur l'offre d'insertion renforcée au sein des Maisons Départementales de l'insertion et de l'emploi. Celles-ci mettent notamment en œuvre du coaching intensif à l'emploi pour les jeunes et les demandeurs d'emploi allocataires du RSA.

Les actions menées par le Département dans le cadre de l'appel à projets insertion sur les territoires de Douai et Valenciennes permettront également de lever les obstacles à la mobilité et à l'emploi.

Le facilitateur transmet aux partenaires du dispositif de pilotage, au moins une fois par trimestre, et à la demande de l'entreprise, les indicateurs suivants :

- nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux
- modalités de réalisation des heures (embauche directe, intérim, alternance, formation...)
- typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité...)
- nombre de bénéficiaires
- typologie des bénéficiaires: sexe, âge, commune de résidence, critère d'entrée dans le dispositif
- situation des bénéficiaires à 6 mois après leur entrée dans le dispositif.

Liste des facilitateurs compétents pour les opérations intégrées de rénovation des cités minières

•
Pour le territoire de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole:
PLIE de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole

•
Pour le territoire de la Communauté d'agglomération du Douaisis:
PLIE du Douaisis

•
Pour le territoire de la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut:
PLIE de la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut

•
Pour le territoire de la Communauté de communes du Cœur d'Ostrevent:
Communauté de communes du Cœur d'Ostrevent

•
Pour les territoires de la Communauté d'agglomération de Lens Liévin
et de la Communauté d'agglomération d'Hénin Carvin : PLIE de Lens-Liévin/Hénin-Carvin

•
Pour le territoire de la Communauté d'agglomération Béthune Bruay Artois Lys romane:
PLIE de l'arrondissement de Béthune



Axe 5

Construire une stratégie partagée de participation des habitants aux rénovations des cités minières



© Claire Kaszynski / Délégation pour le renouveau du bassin minier

Pourquoi? L'ambition partagée

« Associer davantage les habitants aux projets de rénovation des cités »

Texte de l'engagement signé le 7 mars 2017

« Mieux associer les habitants et bénéficiaires des actions à leur conception et leur réalisation et les impliquer également dans le suivi de la mise en œuvre du programme dans son ensemble »

Lettre de mission du Premier Ministre au délégué interministériel le 22 février 2018

« Le comité valide les propositions formulées dans le dossier de séance : les premières actions associant les habitants seront centrées sur la rénovation des cités minières dont la liste vient d'être arrêtée ; les modalités de cette association des habitants seront affinées à l'échelle de chaque cité »

COPIL du 05 juin 2018

Qui? Les acteurs clefs

Le Maire et le/les bailleur(s) sont les acteurs indispensables à la mise en place de démarche de participation des habitants à la rénovation d'une cité minière. La construction d'une stratégie partagée en la matière nécessite donc une coordination entre le Maire, l'EPCI et le/les bailleurs concernés en associant les partenaires directement présents/ou intervenant dans la cité.

Cette stratégie peut être accompagnée par des prestataires (volet participation des habitants des CCTP) mais nondéléguée. Sur chaque citée, elle est définie collectivement au démarrage projet et doit vivre/évoluer tout au long du projet de l'étude urbaine et sociale.

L'engagement de ces acteurs à faire participer les habitants dans la durée, avec un discours commun cohérent, constitue une clef de réussite de la démarche.

Quand? Lors du Comité de projet à l'échelle de la cité minière



Il apparaît essentiel que, pour chaque cité, la définition des objectifs et périmètre de la participation, du calendrier, de la méthodologie soit à l'ordre du jour des premiers comités de projet et qu'un accord collectif soit formalisé à minima entre le Maire, l'EPCI, le/les bailleur(s).

Les comités de projet suivants permettent d'adapter la stratégie partagée de mobilisation des habitants en fonction des besoins et ressources du territoire (conseil citoyen, conseil de quartier, associations locales, associations culturelles, sportives, d'entraides,...)

les comités de pilotage organisés par les EPCI, tout comme les groupes de travail organisés par la délégation, pourront être des lieux de partage des bonnes pratiques et /ou d'échanges autour des difficultés rencontrées pour un enrichissement collectif du partenariat et une meilleure efficacité et visibilité des actions menées.

4 étapes à ne pas manquer :

1. L'annonce du projet

En fonction des cités, les travaux réalisés sur les logements pourront, pour certains, démarrer avant les interventions sur les espaces publics, les services... Dans tous les cas, il est important d'expliquer aux habitants présents (locataires et propriétaires occupants) que le quartier va changer et qu'il leur est proposé de participer à ce changement : opportunité pour que les habitants contribuent à l'écriture même de ce à quoi ils souhaitent participer. Il est essentiel de bien communiquer en amont sur le projet et sur l'implication proposée aux habitants.



Annonce du projet par un contact direct avec les habitants (réunion publique, porte à porte, mobilisation des personnes ressources, événementiel, mise en place de permanences dans le quartier ou inauguration d'une maison du projet...). Peut-être complétée par des courriers, flyers,... aux habitants et des articles dans les journaux municipaux/EPCI. Plus les canaux seront nombreux et cohérents, plus le message passera et ce sans oublier les outils numériques et médias (site internet, réseaux sociaux, radio locale...)

2. Conception du projet avec les habitants

Concernant le logement, le diagnostic des besoins des locataires relève en grande partie de l'« enquête locative » qui contribue à la définition du projet de relogement du ménage.

Concernant l'approche urbaine, l'association des habitants à la définition du projet est essentielle (ne pas se limiter à l'état des lieux) et peut prendre différentes formes (réunions, diagnostic en marchant, atelier « page blanche », élaboration et/ou choix des scénarios,...).



Être vigilant à l'articulation entre la démarche du bailleur et celle de la collectivité (contenu des enquêtes/consultations/diagnostics/études, modalités de lancement et de restitution auprès des habitants et des partenaires...)

Dans tous les cas, il est important d'associer les habitants à cet état des lieux partagé (diagnostic urbain et social) à l'échelle du territoire de vie des habitants (plus large que le quartier) et d'expliquer les avis et propositions qui seront pris en compte ou non dans la définition du projet et pourquoi.

3. La phase travaux

La participation des habitants à la phase de travaux peut s'entendre sous différentes formes: opportunités de participation des habitants à la création de mobilier urbain dans les espaces publics, de projets culturels éphémères ou durables... ; de mise en place de dispositif d'insertion pour certains habitants; d'information/formation sur les métiers et les compétences; d'amorces de démarches pédagogiques sur les usages (ex chauffage)...



Les habitants peuvent parfois ne plus avoir les mêmes interlocuteurs en phase travaux. Il faut donc faire connaître ... les interlocuteurs « référents » et les lieux physiques où les habitants peuvent poser leurs questions (maisons du projet, cafés chantier...)

4. Penser avant « l'après travaux » : la vie quotidienne et citoyenne dans la cité



La rénovation de la cité peut être l'occasion à la fois:

- De créer des dynamiques collectives à faire durer (autour de la culture et du patrimoine, des usages des jardins, tiers lieux, coopératives, ferme urbaine...) et plus largement dans la commune...;
- D'organiser différemment les interventions des services dans le quartier (Gestion Urbaine de Proximité, actions relevant de l'abattement TFPB);
- D'identifier des situations individuelles à accompagner.

L'idée

La rénovation des cités minières a pour ambition première d'améliorer la vie des habitants qui y résident. À la fois, en réhabilitant le logement pour plus de confort et d'économie et en améliorant les conditions de vie dans le quartier : qualité des espaces publics, possibilité de mobilité, présence de services publics ou privés (commerces),...

Toutefois, **le moment de la rénovation d'une cité minière n'est pas au départ « choisi » par les habitants.** La rénovation peut être souhaitée depuis longtemps comme être une source d'inquiétudes face aux changements, aux nuisances durant la phase de travaux et aux phases d'attente tout au long d'un projet qui prend plusieurs années.

Placer les habitants au cœur du projet de rénovation permet:

- D'inscrire le projet de rénovation dans un projet plus large de cohésion sociale dans la durée (créer ou conforter des liens et des solidarités au sein de la cité/ville)
- De mieux comprendre les besoins et d'adapter l'action publique aux besoins réels et non à ceux supposés (action publique plus visible et plus légitime)
- De mobiliser les habitants comme acteurs de leur environnement, ayant une expertise d'usage (au côté de l'expertise politique ou technique) et des compétences mobilisables à cette occasion ;
- D'encourager la projection dans un territoire plus large et renouer les liens avec les institutions publiques.

Créer les conditions pour que les habitants puissent s'impliquer dans la rénovation d'une cité minière reste un choix qui relève de la responsabilité croisée de la municipalité, de l'intercommunalité et du bailleur :

- De la municipalité car elle est l'animateur premier du dialogue avec les habitants.
- De l'intercommunalité car elle s'assure de l'effectivité de la participation des habitants aux rénovations intégrées en tant que garante de la démarche intégrée.
- Du bailleur qui a une obligation légale de « concertation locative » dans le cadre des réhabilitations de logements.

Ce document a pour objectif de mettre en exergue les facteurs de réussite et les expériences mobilisables pour favoriser la mise en place à l'échelle de chaque cité minière concernée d'une stratégie de participation adaptée à la nature du projet et aux acteurs présents.

Bien conscient qu'en la matière aucune « recette magique » n'existe, ce travail reste naturellement évolutif et se devra d'être enrichi au cours des prochaines années.

I - Les incontournables de la participation des habitants en général

De **nombreux travaux** existent sur cette question s'appuyant souvent sur des réflexions et capitalisations de bonnes pratiques autour des expériences menées dans les quartiers ANRU ou lors de conception d'équipements publics, de démarche citoyenne prospective sur la ville de demain,... Il ne s'agit pas ici de refaire ce qui a pu être très bien fait dans de nombreux ouvrages ou documents mis à disposition en ligne.

Références en ligne (à compléter par les partenaires):

- 👁️ [IREV](#)
- 👁️ [GUIDE DE LA CONCERTATION](#)
- 👁️ [FORUM EURALENS](#)
- 👁️ [CGET \(participation QPV\)](#)

L'objectif est de rappeler quelques principes de base des démarches visant à impliquer les habitants :

- La volonté collective
- Le temps et les moyens
- L'adaptation des organisations
- Commencer par le commencement...
- Avoir des effets concrets

➔ La volonté collective

Il ne peut y avoir de dispositif de participation des habitants à la rénovation d'un quartier, s'il n'y a pas un engagement premier des élus de concerter les habitants, engagement soutenu par l'implication de tous les acteurs parties prenantes du projet. Dans ce système d'acteurs, la municipalité concernée joue un rôle central. Son engagement politique dans la durée est indispensable à la réussite de l'implication des habitants dans la transformation de leur quartier.

→ Le temps et les moyens

Mettre en place une démarche de participation des habitants prend du temps :

- en amont: elle demande de la préparation, de l'organisation et la coordination d'acteurs multiples et la mobilisation des habitants;
- pendant: elle mobilise le temps de l'habitant, de l'élu, de l'agent public ou des partenaires associés;
- après: la prise en compte des propositions, remarques,... peut modifier le projet et donc allonger la durée initialement prévue pour ce projet.

Accepter qu'une relation de confiance ne peut se construire que dans la durée et que la perception du temps pour les uns et les autres n'est pas la même (le temps de la construction de l'action peut être long alors que la demande des habitants s'inscrit dans le quotidien).

Que la démarche de participation des habitants soit menée en interne de la collectivité-organisme ou externalisée à un bureau d'études, elle a un coût humain et nécessite des ressources humaines qualifiées.

→ L'adaptation des organisations

Une organisation préalable des institutions doit être posée pour piloter la démarche et s'assurer des relais internes et externes. Dans le cas d'une pluralité d'acteurs agissant sur un même territoire, des temps d'articulation doivent être mis en place pour éviter les multi-sollicitations des habitants parfois avec des discours divergents.

→ Commencer par le commencement...

Une analyse fine du contexte est nécessaire en amont de la démarche de participation pour identifier les acteurs ressources et les potentiels problèmes.

Être conscient que si certains problèmes individuels et matériels ne sont pas réglés (par le bailleur ou la collectivité), le cadre de confiance ne peut pas être posé. Il est alors très difficile de demander aux habitants de se projeter dans des démarches plus collectives.

→ Avoir des effets concrets

« La parole ne suffit pas, il faut des actes. S'impliquer, participer, doit donner des résultats, changer les choses, transformer la réalité concrète de chacun. Consultation et délibération ne sont pas action » (« Participation des habitants: de l'expression à la co-construction » Repères pour agir N°4 IREV). Il faut veiller à concrétiser la plus-value de la participation dans le quotidien des habitants.

Il peut être utile de multiplier les expériences réussies, par petits pas, qui constituent autant de victoires symboliques renforçant l'estime de soi et inscrivant les habitants (et l'ensemble des parties prenantes) dans une logique de changement. Le partage avec les habitants d'expériences réussies peut rassurer et concrétiser le projet par un dialogue « entre pairs ».

II - Créer les conditions de la participation des habitants à la rénovation d'une cité minière

→ On ne part pas de rien...

De nombreux points communs peuvent être soulignés entre des rénovations réalisées dans le cadre des politiques ANRU et celles à venir des cités minières : il s'agit toujours d'un projet urbain et social associant une dimension d'intervention sur le logement (réhabilitation) et de réflexion sur l'espace public au sens large (services, mobilités, équipements, voiries, environnement,...).

De ce fait de nombreux dispositifs de participation testés et pratiqués par des collectivités ou bailleurs peuvent être mobilisés pour les rénovations à venir.

Les expériences menées dans le cadre des cités pilotes sont aussi des points d'appui.

Dourges, cité Bruno : ateliers urbains avec le CAUE, actions avec les habitants et les scolaires par l'équipe patrimoine du 9/9 bis)

Cité des Électriciens : un travail mené par la ville pendant 10 ans avec la compagnie « les pas perdus », contact direction de la culture de Bruay-la-Buissière

Vieux Condé, cité Taffin : montage d'un comité de quartier sur la cité, animé par un agent de la ville recruté à cet effet. Contact ville de Vieux condé

Pecquencourt Cité Lemay-ST Marie plusieurs actions menées : « diagnostic en marchant », exposition photos, visite de la cité par les habitants, réunions de sensibilisation patrimoine et Patrimoine mondial,...Contact ville de Pecquencourt

Enfin, dans certaines des 35 cités minières de la première vague de rénovation ERBM, des collectivités et bailleurs ont d'ores et déjà lancé des démarches de participation des habitants.

→ De quoi parlez-vous ?

Dans le cas d'une rénovation de cité minière, plusieurs « objets » peuvent être abordés avec les habitants :

- le devenir de la maison : travaux intérieurs et travaux de façade (questions de typologie, d'aménagement intérieur,...) et du jardin : usages, aménagements, entretiens,...
- le devenir du quartier : de la rue, des trottoirs, des espaces publics (stationnement, mobilier urbain, sécurité, paysages,) et des services (équipements publics, mobilités douces, commerces, activité ESS,...) ;
- le devenir du quartier dans son environnement (lien à la ville, espaces naturels,...) : pratiques, déplacements, besoins.

→ Avec qui parlez-vous ?



L'habitant-concept n'existe pas, dans une cité minière vivent des personnes seules, jeunes ou âgées, des couples, des parents, des enfants, des personnes arrivées récemment ou natives de la cité, des locataires ou des propriétaires occupants, des personnes qui veulent rester et d'autres qui souhaitent partir... **La mise en place d'une démarche participative nécessite de s'adapter à la diversité de leurs besoins et envies.**

Encart sur les actions possibles en direction des propriétaires occupants en cité minière :

👁️ **IREV** à venir

👁️ **MISSION BASSIN MINIER**

L'approche de la participation des habitants doit prendre prioritairement en compte les habitants qui vivent dans cette cité mais doit aussi penser à ceux qui peuvent y travailler, ceux qui habitent « juste à côté » ou encore ceux qui ne sont pas encore arrivés...



Réaliser un état des lieux de l'existant en termes de démarches participatives, initiatives citoyennes.
Objectif: rassembler les dynamiques locales, s'appuyer sur les acteurs ressources du territoire (et notamment les équipements de vie sociale du quartier ou à proximité), et concentrer l'effort de mobilisation sur les plus éloignés (identification du public « invisible » / non mobilisé).

→ Le champ des possibles

Lors d'un projet de rénovation urbaine, la relation à l'habitant peut prendre différentes formes: information, consultation (demander un avis), concertation (faire avec):

Il faut clairement distinguer:

L'information et la communication: qui visent à donner des informations claires ou à faire adhérer au projet.

La consultation: qui vise à demander un avis, sans obligation pour le décideur d'en tenir compte. Elle est souvent utilisée pour poser un état des lieux ou dans le cadre des concertations réglementaires (ex: consultation publique).

La concertation: qui vise la construction de solutions partagées de manière interactive. Si le décideur (l'élu, la plupart du temps) garde la décision finale, il s'engage à tenir compte des idées données. Dans ce cadre, nous pouvons parler de coproduction ou co-élaboration puisque les bénéficiaires sont intégrés tout au long du projet, en même temps qu'une relation de confiance mutuelle se construit.

👁 *Extrait « guide de la concertation... pour tous les projets, à toutes les échelles » CACH (page 8)*

III - Une association des habitants à construire et à adapter au temps du projet

« Il faut avoir en tête que, plus on associe les citoyens-usagers tardivement dans le projet...

- ... plus ils ont l'impression que tout a déjà été défini et décidé, ce qui entraîne une non-participation ou un rejet de la démarche ou du projet;
- ... moins il existe de marges de manœuvre pour intégrer l'expression citoyenne et les idées qui en découlent.

L'idéal est donc de pouvoir associer les personnes concernées en amont et tout au long du projet. Lorsque la concertation intervient en amont du projet, il est aussi possible d'anticiper son évaluation. À chaque phase du projet, la façon et les objectifs concrets de l'association des « habitants » doivent être définis. »

👁 [Extrait « guide de la concertation... pour tous les projets, à toutes les échelles » CACH \(page 11\)](#)

➔ L'information sur la rénovation d'une cité minière

- Pour participer à la conception d'un projet encore faut-il savoir qu'un projet existe

Le premier préalable est l'information des habitants : « Très souvent dans les projets de rénovation urbaine, une communication minimale qui vise à informer arrive très tard, toujours au nom de l'argumentaire qu'il faut se présenter devant les habitants avec un projet déjà arrêté, voir un projet pour lequel on est déjà assurée d'obtenir des financements... » (« La gestion urbaine de proximité en chantier » Repères pour agir N°2 IREV) or plusieurs expériences montrent que « **Le silence est une information, il génère de la rumeur.** »

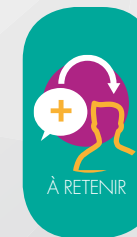
- Qui communique et comment?

Dans le cas des rénovations des cités minières, les producteurs d'informations peuvent être les bailleurs concernant le logement, la mairie ou l'EPCI, les entreprises intervenantes... La communication auprès des habitants nécessite donc une mise en cohérence du « discours tenu » entre les acteurs.

Une communication par la municipalité (accompagnée du bailleur et des partenaires concernés si possible) sur l'annonce du projet est fondamentale, cette « première » communication explicite sur le projet ne répondra pas à toutes les questions mais doit pouvoir expliquer le sens (confort, économie d'énergie, attractivité du quartier,...), désigner des interlocuteurs, donner des perspectives d'implication des habitants et des repères dans le temps.

Avec une difficulté qui va se poser dans certaines cités dont le démarrage des travaux de réhabilitation des logements se fera en amont des interventions sur le domaine public. Il y aura donc potentiellement des temps de latence entre les interventions ou des phasages de travaux par « secteurs » de la cité qui nécessitent une communication ciblée et organisée.

Une vigilance doit ainsi être apportée à « la discontinuité de l'information [qui] rend confuse [la] capacité [des habitants] à envisager leurs conditions de vie, leur avenir et leurs projets personnels ».



Importance de l'information régulière des personnes qui sont présentes dans le quartier à un moment ou un autre de la journée ou de la nuit: conseils citoyens ou de quartier, habitants engagés, responsable de site du bailleur, les membres d'associations culturelles ou sportives, les agents du centre social d'à côté, les équipes de l'école du quartier, les intervenants sociaux et médicaux du secteur, les médiateurs, les agents

d'entretien,... L'identification de ces relais et leur information régulière sont essentielles... Pourquoi pas une rencontre spécifique pour eux et ensuite un mailing avec les infos à savoir sur l'évolution du projet?

■ La gestion quotidienne est une information

La manière de gérer le quartier va être une information interprétée par les habitants (réparation interne au logement ou réhabilitations anticipées de quelques logements dans la cité par le bailleur, niveau d'entretien des espaces publics,...).

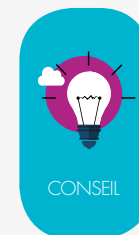
Le « bon niveau d'intervention » dans la phase préalable aux travaux est un point à prendre en compte par les acteurs car il peut y avoir dans certains endroits, un risque de dégradation accélérée (maisons murées) ou à l'inverse la perception d'investissement public inutile en amont des travaux.

➔ La participation des habitants dans la conception du projet de rénovation de la cité

■ La concertation avec les locataires lors des réhabilitations de logement

Le bailleur a une obligation légale de concertation locative qui a été instaurée par la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 (articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater) dans le parc des organismes HLM. Les modalités de concertation préalable à une opération de réhabilitation sont définies dans l'article 44 quater: le bailleur doit une information personnelle de chaque locataire sur les travaux et leurs impacts en termes de loyers et charges:

Au-delà de l'obligation légale exprimée ci-dessus, la démarche de concertation des locataires peut être l'occasion pour le bailleur d'un contact direct avec le locataire pour évaluer au mieux ses attentes, ses besoins, ses contraintes (adaptation de la taille du logement ou du jardin, de son équipement,...). Elle est également une opportunité d'identifier des attentes ou des freins dans d'autres domaines et de faire le lien avec les acteurs compétents.



CONSEIL

Être vigilant à l'articulation entre la démarche du ou des bailleurs et celle de la collectivité (contenu des enquêtes/consultations/diagnostics/études, modalités de lancement et de restitution auprès des habitants et des partenaires...)

La réhabilitation du logement peut également être l'occasion de réinvestir le jardin ou de prendre en compte les difficultés d'entretien de celui-ci.

■ Concertation ou coproduction avec les habitants sur la rénovation de la cité

La mobilisation individuelle est considérée comme « plus facile sur les questions de logement que sur le reste ». La collaboration renforcée entre le/les bailleur(s) et les collectivités peut donc faciliter l'implication des habitants dans une démarche plus large de projet urbain et social pour leur quartier.



La cohérence dans les discours des différents acteurs et la continuité dans les actes (travail des équipes projets) sont des clefs de la réussite, qui à défaut, « se voient » rapidement pour l'habitant.

À RETENIR

Les relais et personnes ressources préalablement évoquées sont dans cette phase de mobilisation des habitants indispensables pour « aller vers eux ». Dans le même esprit, des évènementiels festifs ou culturels peuvent être des éléments mobilisateurs et de visibilité du projet.

Le périmètre et la méthode de participation doivent être définis avant de solliciter les habitants (ce qui ne veut pas dire que la méthode ne peut pas s'adapter au fur et à mesure, mais il est utile de poser les repères au départ). De la même manière, la suite donnée aux propositions doit être explicitée. Dans tous les cas, **le retour aux habitants doit permettre d'expliquer** ce qui a pu être pris en compte ou non, et dans ce cas pour quelles raisons.

Les formes de la concertation sur les phases d'études d'un projet urbain sont variées: diagnostic en marchant, réunions de quartier, maquette interactive, atelier « page blanche » l'ensemble de ces démarches visent à formaliser un diagnostic de ce que vit l'habitant dans le quartier et ce qu'il aimerait faire évoluer pour arriver à la définition d'un projet partagé. Une vigilance est à garder sur la manière de faire cette concertation (rôle de l'animateur dans l'expression d'intérêts contraires, risque d'un langage technique inadapté, plans illisibles...)

L'intégration de ces démarches dans les cahiers des charges des études apporte une garantie sur la possibilité de « donner une place » à l'expertise d'usage des habitants. Enfin, dans certains cas, l'habitant peut être amené à participer au choix du projet à retenir. Cf ilot Parmentier à Lens.

La coproduction de la rénovation de la cité peut également passer par la création, par ou avec les habitants, d'une activité dans le quartier, par le développement de liens entre les habitants et leur environnement, par l'organisation de collectif d'intérêts... faire vivre la maison du projet peut être un début...

Zoom sur le lien rénovation de cité / actions culturelles / actions patrimoniales

Le changement de regard sur la cité par la reconnaissance de son intérêt patrimonial est aussi un facteur dynamique d'appropriation de sa rénovation. Des actions de sensibilisation peuvent être envisagées notamment avec le concours de guides du patrimoine formés au sein des offices de tourisme. Le travail sur la mémoire collective est important à ce stade et doit être croisé avec les enjeux contemporains et du devenir de la cité. Les potentialités des outils numériques sont à explorer pour innover dans la mise en œuvre de ces actions.

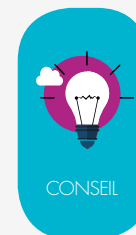
Des démarches d'action culturelle sur la base de résidences d'artistes sont aussi de puissants leviers d'accompagnement du changement. La présence d'artistes est génératrice de liens et de synergies, de créativité participative. Elle peut aussi permettre une plus grande mobilité sur le territoire et une plus forte visibilité des opérations en cours. De telles expérimentations peuvent se dérouler à différentes échelles et sur des temporalités très diverses : sur le temps long du chantier, sur plusieurs projets de rénovation géographiquement proches ou encore être intégrées à des dispositifs existants (contrats de ville, partenariat avec des structures culturelles, CLEA...).

Exemples :

- 👁️ **Résidence mission d'artistes Bully/Grenay/Mazingarbe**

Ressources et informations sur les dispositifs :
DRAC Hauts-de-France

- 👁️ **Méricourt cite du parc (SIA) photographe en résidence**



Dans tous les cas, il est important d'associer les habitants à cet état des lieux partagé (diagnostic urbain et social) à l'échelle de leur territoire de vie (plus large que le quartier) et d'expliquer les avis et propositions qui seront prises en compte ou non dans la définition du projet et pourquoi.

➔ La participation des habitants durant la phase travaux

Bien souvent, les dispositifs de concertation mis en place dans la phase d'étude s'arrêtent pendant la phase travaux alors qu'ils doivent être poursuivis mais changer de formes. De nouveaux interlocuteurs entrent en piste (entreprises) et les nuisances deviennent réelles (réduction de l'espace à vivre, poussière, passage de camions, boues, bruits, déviations, stationnement, dysfonctionnement des réseaux).

À ce stade, l'information et la réactivité dans le traitement des réclamations sont des éléments essentiels à l'acceptation de cette phase délicate (et ce d'autant plus dans les « opérations tiroirs »). L'identification d'une personne (qui peut interpeller les « bons » interlocuteurs), d'un lieu (base vie/maison du projet) ou d'un moment (ex « cafés chantiers » une fois par semaine le midi avec les MO et les entreprises) peut faciliter aussi les choses.

Pour les différents acteurs, il peut s'agir d'adapter de manière temporaire ces modes d'interventions de manière concertée et en l'expliquant aux habitants (nettoyage des rues plutôt en fin de semaine pour profiter du week-end).

Cette phase de travaux est aussi une opportunité de réalisation de chantier d'insertion :

ou autres formes d'implication des habitants dans la réalisation des travaux

(Ex : conception de mobilier urbains dans l'espace public, projets culturels éphémères ou durables...)

Enfin, cette phase de travaux peut être également une occasion de « faire découvrir » des métiers et des compétences sur site aux scolaires ou autres publics.



Les habitants peuvent parfois ne plus avoir les mêmes interlocuteurs en phase travaux. Il faut donc faire connaître les interlocuteurs « référents » et les lieux physiques où les habitants peuvent poser leurs questions (maisons du projet, des cafés chantier,...)

→ La participation des habitants « après » la rénovation

Un projet de rénovation même long finit par se terminer un jour : comment gérer l'après ?

Plusieurs sujets peuvent participer de cette approche du « post-travaux » (qu'est ce qui « dure » après la rénovation) :

- la question des usages : parfois besoin d'information ou de formation sur le « bon usage » du logement ou de l'espace extérieur (ex noues) ;
- la question de la coordination des acteurs : GUP, actions relevant de l'abattement TFPB... ;
- la question du soutien des démarches collectives (collectifs d'habitants, association) ;
- la question du soutien individuel : HACTE SIA ;
- la question de la mémoire collective et de l'accueil des nouveaux arrivants ;
- la question des modes de valorisation par les habitants eux-mêmes de leur nouveau cadre de vie, ou comment faire pour qu'ils deviennent des guides ambassadeurs de leur cité auprès des autres habitants voire plus ...
- la possibilité d'inscrire des actions de valorisation à l'initiative des habitants dans le calendrier des événements municipaux...

Comment évaluer avec les habitants les actions menées pour un retour ou partage d'expériences utiles à d'autres rénovations (exemple des rencontres entre habitants de quartier ayant été rénovés et ceux qui vont vivre une rénovation) ?

Retours d'expériences
ARTICLE www.habitat-en-region 
EN VIDEO 



Axe 6

Programmer et suivre collectivement les rénovations intégrées des cités minières et des réhabilitations des logements miniers



Pourquoi? L'ambition partagée

« Importance de suivre l'ensemble de la programmation des futurs 23 000 logements et pas seulement les 12 000 logements qui seront financés dans le cadre de l'ERBM. Ces opérations de rénovations doivent être suivies dans leur globalité (pas uniquement sur le volet logement mais bien en prenant en compte l'approche intégrée de la rénovation) »

COPIER ERBM du 05 juin 2018

Qui? Les acteurs clefs: EPCI, Communes, Bailleurs et DDTM

Tous les acteurs en situation de produire des données utiles à la programmation et au suivi des opérations de rénovation intégrée de cités minières ainsi que des réhabilitations de logements miniers contribuent à la mise à jour régulière d'un dispositif partagé de programmation et de suivi.

Quoi? Les actions suivies: les réhabilitations de logements et les opérations de rénovation intégrée

Conformément aux décisions du comité de pilotage le dispositif de suivi couvre:

- les opérations de rénovation intégrée dans leur globalité et sous tous leurs aspects (habitat, espaces publics, équipements, participation des habitants, insertion ...)
- la réhabilitation des 23 000 logements miniers qu'ils bénéficient (12 000) ou non (11 000) de financements ERBM de l'État.

Comment? Des outils au service de la gouvernance mise en place

Chaque partenaire développe des outils de suivi des opérations de rénovation intégrée de cités minières ou des réhabilitations de logements miniers qui répondent à son propre besoin de visibilité et de précision en fonction de son champ de compétences, ses attentes ou obligations légales.

Toutefois, le suivi global et partenarial du programme de rénovations intégrées de cités minières et des réhabilitations de logements miniers nécessite de définir et de faire vivre des outils de suivi commun.

Cet outillage commun doit aider à la bonne réalisation du programme de rénovations intégrées et des réhabilitations de logements miniers et servir à mesurer leurs effets à l'échelle d'une cité minière, d'un EPCI et du Bassin Minier.



Le suivi collectif de la programmation et de la réalisation des rénovations intégrées des cités minières et des réhabilitations de logements miniers s'effectue dans le cadre de la gouvernance définie par le référentiel : Comités de projet (ou COPIL d'Opération), COPIL EPCI et COPIL ERBM. 3 outils seront à produire pour ce suivi partenarial (avec une vigilance portée sur la complémentarité des outils entre eux) :

Le dispositif de suivi est soumis à retour d'expérience. Ainsi la délégation pourra annuellement organiser avec les services des signataires et partenaires concernés, un temps d'échange et de partage de ces informations pour à la fois identifier les bonnes pratiques, s'assurer de la complémentarité des outils et les faire évoluer en cas de besoin. Plus largement la délégation assurera l'animation du réseau des partenaires sur ce sujet.

Pour le suivi de chaque opération de rénovation de cité minière :

Une fiche de suivi d'opération est produite par l'EPCI, qui pour ce faire sollicite les contributions des autres partenaires et agrège toutes données disponibles. Cette fiche est examinée lors des Comités de projet.

Pour le suivi du Programme de rénovation intégrée des cités minières et des réhabilitations de logements miniers sur chaque EPCI :

Un tableau de bord est produit par chaque EPCI pour rendre compte de l'avancement global des opérations de rénovation intégrée des cités minières ainsi que de la programmation pluriannuelle et de la réalisation de l'ensemble des réhabilitations de logements miniers menées sur le territoire de l'EPCI. Les bailleurs fournissent aux EPCI les informations nécessaires. Ces tableaux de bord sont examinés en COPIL EPCI.

Pour le suivi de l'ensemble du programme de rénovation des cités minières et des réhabilitations des logements miniers :

La Délégation pour le Renouveau du Bassin Minier collationne les fiches de suivi des opérations et les tableaux de bord des EPCI. Elle produit une analyse et un retour synthétique, rendant compte de l'avancement du programme et de l'atteinte des objectifs partagés, qui sont présentés lors de chaque COPIL ERBM.

👁 [Fiche de suivi de la rénovation
d'une cité minière](#)

👁 [Tableau de bord
de la rénovation des cités](#)