



CAHIER TECHNIQUE - OCTOBRE 2024

RÉHABILITATION DES LOGEMENTS DES CITÉS MINIÈRES DE L'ERBM

Bilan qualitatif à mi-parcours
Volet regain d'attractivité
et valorisation du patrimoine

Sommaire

1. BILAN QUALITATIF	5
Objectifs du bilan à mi-parcours	6
Que dit le référentiel d'ambitions partagées ?	7
Méthode et ressources mobilisées pour établir le bilan	9
Éléments de bilan	13
Pistes de réflexion	26
2. FICHES PAR CITÉ	29
Cité de la Victoire à Houdain et Haillicourt	31
Cité des Alouettes à Bully-les-Mines	51
Résidence de la Croisette à Méricourt	67
Cité 5-12 à Sallaumines	91
Cité Darcy à Hénin-Beaumont	111
Cité Declercq à Oignies	129
Cité de la Justice à Auby	151
Cité des Corons verts à Douai	167
Cité des Hauts-Prés à Lallaing	185
Cité Barrois à Pecquencourt	203
Cité du Bois brûlé à Somain	225
Cité d'Arenberg à Wallers	243
Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut	261



1. Bilan qualitatif



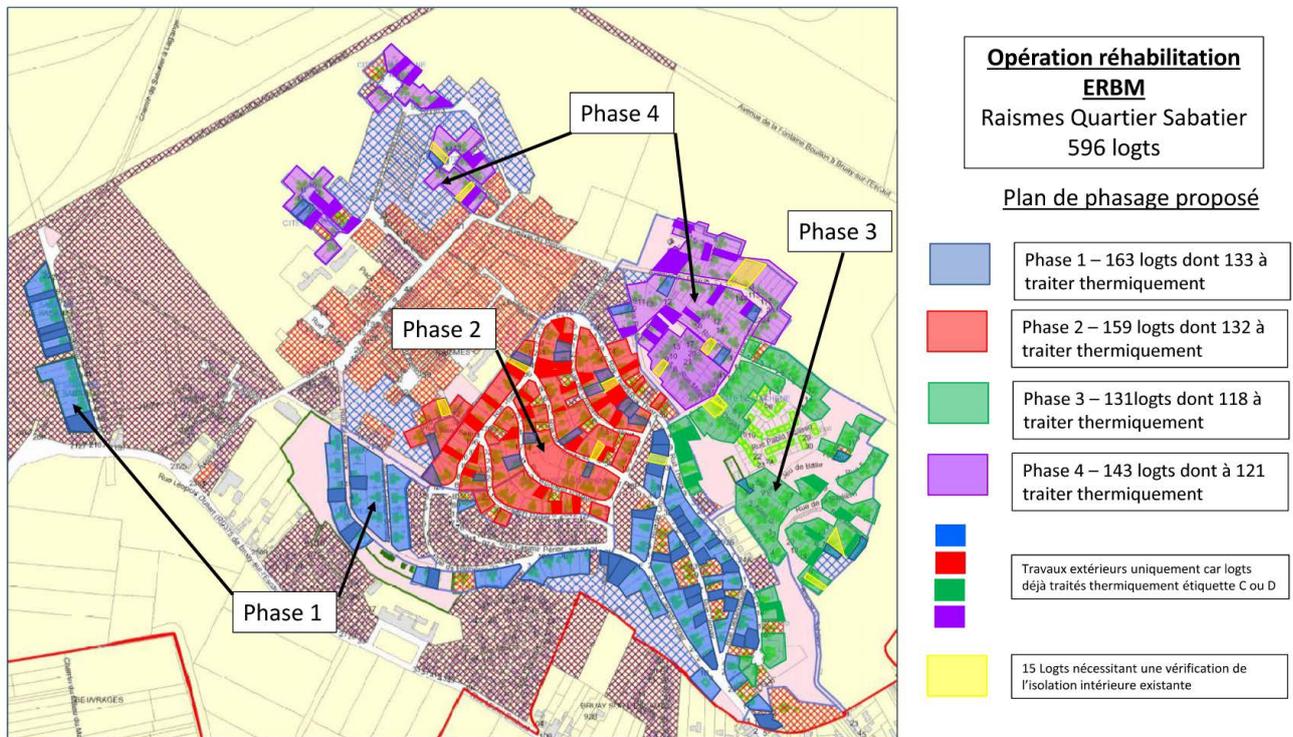
Objectifs du bilan à mi-parcours

Les 35 opérations de rénovation des cités minières réalisées dans le cadre de démarches intégrées sont réparties sur l'ensemble du territoire du Bassin minier Nord-Pas de Calais. Dans le Nord, il y a 17 opérations de rénovation de cités minières, soit 25 cités minières, dont 11 sont incluses dans le Bien. Dans le Pas-de-Calais, il y a 18 opérations de rénovation de cités minières, soit 19 cités minières dont 13 sont incluses dans le Bien.

Sept EPCI sont concernés par ces opérations : la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane (CABBALR), la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (CALL), la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin (CAHC), la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH), la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent (CCCO), Douaisis Agglo et Valenciennes Métropole.

En 2022, le Groupe Technique Habitat de l'ERBM a souhaité lancer un bilan qualitatif à mi-parcours des 35 opérations lancées sur les principes d'une approche intégrée. Ce bilan se concentre uniquement sur la rénovation des logements et se divise en 3 axes confiés à trois chefs de file qui ont été identifiés par le Groupe thématique Habitat.

- L'axe « **suivi des relogements et stratégies d'attributions** » a été confié à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).
- L'axe « **qualité des travaux et performance thermique** » a été confié au Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA).
- L'axe « **regain d'attractivité et mise en valeur du patrimoine** » a été confié à la Mission Bassin Minier. Ce volet concerne l'observation des **transformations intérieures du logement** ainsi que le **traitement du clos couvert** (façades, menuiseries, couvertures) **et des abords des logements**.



Plan de masse - Quartier Sabatier à Raismes
© Maisons & cités

Que dit le référentiel d'ambitions partagées ?

Poser la question du regain d'attractivité du parc minier oblige à dépasser la question de la performance thermique et technique du logement. C'est en effet le cœur des objectifs de l'ERBM que de considérer les cités comme des lieux habités, dont les spécificités nécessitent une attention et des réponses adaptées à leurs caractéristiques urbaines, architecturales, constructives, sociales et patrimoniales. Seules des réponses adaptées à ces spécificités seront de nature à améliorer durablement leur attractivité, pour les habitants actuels, mais également pour attirer d'autres habitants dans un objectif d'une plus grande mixité.

Le référentiel d'ambitions partagées élaboré avec le concours de l'ensemble des signataires de l'ERBM, donne des orientations et des objectifs pour améliorer l'attractivité du parc minier. À travers l'étude d'une série de cités rénovées, le bilan peut donc mesurer d'une part le niveau d'atteinte de ces objectifs, d'autre part de proposer des pistes d'améliorations à court et moyen terme.

Parmi les objectifs visés et les moyens proposés par le référentiel d'ambitions partagées, certains sont liés au volet « regain d'attractivité et mise en valeur du patrimoine ».

- L'AXE 1 Intégrer la rénovation des cités minières dans une stratégie locale de l'habitat,
- L'AXE 3 Assurer la qualité architecturale et urbaine de la rénovation des cités minières.

AXE 1 « INTEGRER LA RENOVATION DES CITÉS MINIÈRES DANS UNE STRATEGIE LOCALE DE L'HABITAT »

L'axe 1 aborde assez succinctement la question de la configuration intérieure des logements mais fixe cependant des objectifs clairs concernant l'adaptation des typologies aux besoins actuels et futurs, la question de la modularité et même des statuts d'occupations.

UN HABITAT RÉPONDANT AUX ATTENTES DES MÉNAGES

Débatte en comité de projet de l'évolution de l'offre de logements, dans ses caractéristiques et qualités, avant que ne soit arrêtée la programmation du bailleur. La réhabilitation globale des logements minières 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.).

AXE 3 « ASSURER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE DE LA RÉNOVATION DES CITÉS MINIÈRES »

L'axe 3 a fait l'objet d'échanges importants avec les services de la DRAC, les UDAP 59 et 62 et la Mission Bassin Minier. Il se fonde également sur les orientations du plan de gestion pour le Bassin minier patrimoine mondial et sur les objectifs de la charte partenariale tripartite État/Bailleurs/Mission Bassin Minier pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager des cités minières incluses dans le périmètre « Bassin minier Patrimoine mondial ».

- **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 : 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** : 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.

- **Travailler avec les services garants de l'inscription :** 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 maîtres d'ouvrage explicitent également en comité de projet la façon dont ils prennent en compte ces avis ou préconisations.
- **Assurer la qualité de la création architecturale et urbaine contemporaine.**

LE RÉFÉRENTIEL VA PLUS LOIN EN DONNANT EXPLICITEMENT LES DEÉMARCHES À SUIVRE POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS :

- **Afficher clairement l'objectif** de maintien de la valeur patrimoniale dans les cahiers des charges des études : « 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. »
- **Prévoir des temps de travail spécifiques** sur la question du patrimoine et de l'impact sur la VUE aux moments clefs du projet (à convenir : diagnostic, esquisse, schéma directeur, AVP, PRO/ DCE).
- **Réaliser un diagnostic patrimonial 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 :** préserver et valoriser l'architecture existante, y compris dans ses détails et rechercher des solutions adaptées pour le traitement des abords : 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.

LE RÉFÉRENTIEL INSISTE ÉGALEMENT SUR LE VOLET OPÉRATIONNEL

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 maîtrise d'œuvre, 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.



Comité ERBM de présentation bilan rénovation des cités minières
le 16.01.23 à Oignies
© Mission Bassin Minier

Méthode et ressources mobilisées pour établir le bilan

UN CADRE DE TRAVAIL PARTENARIAL

Le travail de bilan s'est étalé sur environ 22 mois, de septembre 2022 à juin 2024 et a mobilisé une chargée de mission et un directeur d'études au sein de la Mission Bassin Minier.

Dès le démarrage de l'étude, la **Mission Bassin Minier a mis en place un comité technique** « Regain d'attractivité » composé de :

- L'équipe d'appui pour l'ERBM
- Les DDTM du Nord et du Pas-de-Calais
- Les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP(s)) du Nord et du Pas-de-Calais,
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles des Hauts-de-France (DRAC)
- La Région Hauts-de-France
- Les Départements du Nord et du Pas-de-Calais
- Le CD2E
- Le bailleur Maisons & Cités
- Le bailleur Sia Habitat
- Les EPCI du Bassin minier concernés par l'ERBM : Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane (CABBALR), la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (CALL), la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin (CAHC), la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH), la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent (CCCO), Douaisis Agglo et Valenciennes Métropole ;

Ce comité technique s'est réuni 4 fois en complément des Groupes Techniques Habitat où la question du bilan était abordée de manière plus globale. Ce comité technique a eu pour rôle de :

- Préciser les objectifs du bilan (les thèmes à aborder et les points à analyser)
- Identifier les ressources à mobiliser
- Préciser les livrables et le planning
- Présenter les avancées aux membres
- Compléter, amender, valider les éléments du bilan

En complément de ces points d'étapes et de validations techniques, la Mission Bassin Minier a rencontré certains des membres en bilatéral. **Une cinquantaine de personnes a ainsi été interviewée.**

L'ensemble de ces échanges ont permis de compléter l'analyse d'un nombre très conséquent de données ainsi que la visite de logements avant et après rénovation.

DOCUMENTS/DONNÉES MOBILISÉES

Afin de documenter chacune des opérations étudiées, un nombre très conséquent de documents et de données, fournis essentiellement par les bailleurs a été mobilisé, analysé et synthétisé.

- **Les CEI ou Fiches de programmation** : pour connaître le nombre total de logements appartenant au bailleur dans la cité, le nombre de logements ATH + GR, les interventions prévues sur les façades et les abords et ainsi que le nombre de tranches.
- **Les plans de masse** qui permettent de positionner les logements qui seront rénovés au terme de l'opération ERBM (ATH et GR), avec le cas échéant la distinction des différentes tranches et un plan de masse identifiant les logements par typologie.
- **Les plans des logements avant/après travaux** par typologie architecturale /code modèle avec les options d'aménagements, pour pouvoir connaître les évolutions du logement proposées par le bailleur (rénovation thermique, ouverture du mur porteur entre la cuisine et le séjour, déplacement des salles d'eau...).
- **Les résultats de la concertation locative** individuelle pour pouvoir connaître les choix définitifs des locataires et donc la manière dont auront effectivement évolué les logements à la fin de l'opération.
- **Les élévations et les plans d'aménagement des parcelles et des clôtures** extraits des déclarations préalables (DP) pour connaître les travaux prévus sur les façades et les abords.

ENTRETIENS POUR COMPLÉTER LES INFORMATIONS ISSUES DES DOCUMENTS ET RECUEILLIR LES RETOURS D'EXPÉRIENCES

18 entretiens ont été menés, ils ont permis d'interroger 51 personnes. Ces entretiens ont permis de compléter l'analyse documentaire grâce à un recueil d'avis et un retour d'expériences des acteurs (responsables de projets, chargés d'opérations, instructeurs...), autant sur les résultats atteints que sur le processus et la méthode. Les entretiens ont été réalisés auprès des structures suivantes.

- **Maisons & Cités et SIA Habitat** : Les équipes chargées de la conception et celles chargées de la réalisation
- **UDAP** du Nord et du Pas-de-Calais : Les ABF consultés sur les projets
- L'ensemble des **EPCI** : les équipes de projets

VISITES DE 29 CITÉS MINIÈRES DONT 40 LOGEMENTS VISITES DANS 22 CITÉS MINIÈRES

Visite de logements et abords (dans 22 cités minières) :

- **CABBALR** : Cité de la Victoire à **Houdain et Haillicourt**, Cité du Nouveau Monde à **Bruay-La-Buissière**,
- **CALL** : Cité n°4 de Lens à **Lens**, Cité n°9 de Lens (îlot Parmentier) à **Lens**, Résidence de la Croisette à **Méricourt**, Cité 5-12 à **Sallaumines**,
- **CAHC** : Cité Declercq à **Oignies**, Cité Darcy à **Hénin-Beaumont**,
- **DA** : Cité Croix de Pierre à **Dechy**, Cité des Corons verts à **Douai**, Cité des Hauts-Prés à **Lallaing**, Cité de la Justice à **Auby**,
- **CCCO** : Cité du Champ fleuri à **Masny**, Cité Barrois à **Pecquencourt**, Cité du Bois brûlé à **Somain**,
- **CAPH** : Cité Schneider à **Lourches/Escaudain/Rœulx**, quartier Sabatier à **Raismes** (CAPH), Cité d'Arenberg à **Wallers**,
- **CAVM** : Cité des Acacias et Cité Saint-Pierre à **Condé-sur-l'Escaut**, Cité Cuvinot et Cité Onnaing à **Onnaing/Vicq**.

Visite des abords dans 7 cités minières :

- **CALL** : Cité des Alouettes à **Bully-les-Mines**, Cité Bellevue Ancienne à **Harnes**, Cité du Parc à **Méricourt**, Cité Nouméa à **Rouvroy**, Cité n°10 de Béthune à **Sains-en-Gohelle**, Cité des Genettes à **Liévin**,
- **CCCO** : Cité des Agaches à **Fenain**.



Cité d'Arenberg à Wallers
© Mission Bassin Minier



Liste des partenaires rencontrés lors des entretiens

LES EPCI :

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE (CABBALR)
Florence Burnouf et David Frévent

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LENS-LIÉVIN (CALL) :
Margaux Duhamel, Paul Dziurla et Pascal Meurant

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HÉNIN-CARVIN (CAHC) :
Eric Druot, Delphine Préaux et Justine Wast

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA PORTE DU HAINAUT (CAPH) :
Jean-Paul Mottier

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CŒUR D'OSTREVENT (CCCO) :
Jean-Paul Fadonougbo et Benoît Grandpierre

DOUAISSIS AGGLO :
Céline Huby et Arnaud Vannier

VALENCIENNES MÉTROPOLE :
Thibaut Cousin, Constance Hangou et Florent Klein

LES UNITÉS DÉPARTEMENTALES DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (UDAP) :

UDAP PAS-DE-CALAIS :
David Bouillon (ABF) et Brian Moine

UDAP NORD :
Véronique Stievenart (ABF) et Anne Coppin



Liste des partenaires rencontrés lors des entretiens (suite)

LES BAILLEURS SOCIAUX :

MAISONS ET CITÉS :

- l'équipe de réalisation ERBM sur les territoires de la CALL et la CABBALR, pilotée par Yannick Deversenne : Frédéric Buysschaert, Yannick Deversenne, Franck Dudzinski, Thomas Guimart, Karim Hamzi, Benoit Lamiaux, Romain Locufier, Jessica Loewenstein et Pierre Slomianowski,
- l'équipe de réalisation des travaux ERBM sur les territoires de Douaisis Agglo, la CCCO et la CAHC pilotée par Vincent Leclercq : Nedjma Benadjaoub, Rémi Brygo, Alexia Corriette, Jean-Sébastien Duquesnoy, Marie Favier, Gauthier Fournier, Amandine Goncalves, Vincent Leclercq, Eric Swialkowski, Giordano Tironi et Rudy Vandeleene,
- l'équipe de réalisation des travaux ERBM sur les territoires de Valenciennes Métropole et de la CAPH pilotée par Charlotte Cattaert : Charlotte Cattaert, Caroline Rousié et Romain Sallandre,
- Gérald Bureau, chargé d'opération conception sur les territoires de la CABBALR et de la CAHC,
- Rudy Owczarek, chargé d'opération conception sur le territoire de la CALL,
- Sarah Leblanc, chargée d'opérations conception ERBM sur les territoires de la CCCO, CAHC et Douaisis Agglo,
- Lionel Montfrond, chargé d'opérations conception ERBM sur le territoire de la CAPH,

SIA HABITAT :

- chargés d'opérations réhabilitations Nord et Pas-de-Calais : Laura Lewille et Alexis Saulier,
- responsables des opérations de réhabilitations dans le Pas-de-Calais : Hamed Hasnaoui.



Cité du Pinson - Quartier Sabatier à Raismes
© Mission Bassin Minier

Éléments de bilan

TRAVAUX INTÉRIEURS ET CONFIGURATION DES LOGEMENTS

Il est indéniable que l'ERBM a été l'occasion de repenser la manière d'envisager la disposition intérieure des logements. Il y a un avant et un après. **Même si pour des raisons parfois techniques, économiques ou commerciales, certaines solutions de reconfiguration ont été écartées**, les études ont permis dans leur ensemble de poser la question de l'adaptation des logements aux besoins actuels et futurs de la population du Bassin Minier.

Les études ont permis de poser systématiquement la question de l'attractivité des différentes typologies, de rechercher, quand cela paraissait nécessaire, des solutions pour adapter les plans, de résoudre la question des « faux T4 » en adaptant mieux les types à la surface, de trouver des solutions pour **augmenter la taille des séjours**, d'ouvrir plus généreusement les pièces du rez-de-chaussée, de prévoir **des évolutions dans le temps** (grâce notamment aux « cloisons fusibles » qui permettent de fermer ou de réunir les pièces de vie au gré des déménagements). **Les relations aux jardins** ont également été améliorées (grâce notamment à l'ouverture de portes-fenêtres dans les cuisines et/ou à la modification de l'emplacement des salles de bains et celliers).

Si les pièces de vie et les chambres permettent de mieux répondre, la plupart du temps, aux standards du logement social (malgré la persistance de chambres à moins de 9m², la plupart des travaux aboutissent à des surfaces satisfaisantes, parfois grâce au déplacement de cloisons...), **le problème se concentre souvent au niveau des salles de bains et surtout des cuisines** : surface réduite, peu de linéaire de rangement disponible rendant difficile l'aménagement et l'installation de meubles de rangements. Souvent, **ce sont des détails et l'emplacement des dispositifs techniques tels que la tuyauterie, les radiateurs, les compteurs électriques qui empêchent un aménagement optimal de l'espace**, autant d'éléments qui mériteraient d'être mieux pris en compte en phase de conception.

Par ailleurs, si la **prise en compte des souhaits des habitants en place est « un plus » indéniable**, on peut se poser la question de savoir si les choix faits par ceux-ci sont réellement adaptés aux usages futurs et s'ils ne ferment pas l'opportunité à des transformations plus profondes. Ce biais a été atténué dès que possible **en profitant des logements vacants pour proposer des solutions plus « ambitieuses » ou « atypiques »**, même si elles sont encore peu nombreuses.

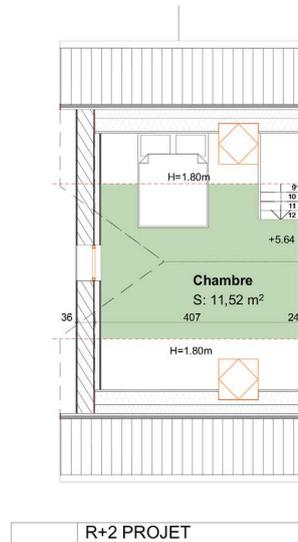
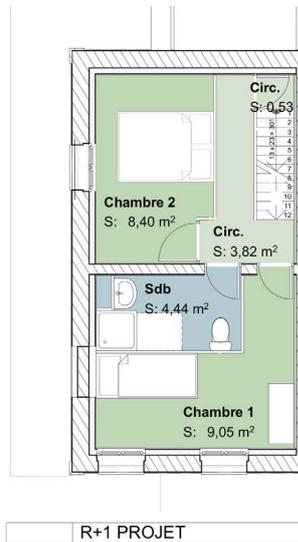
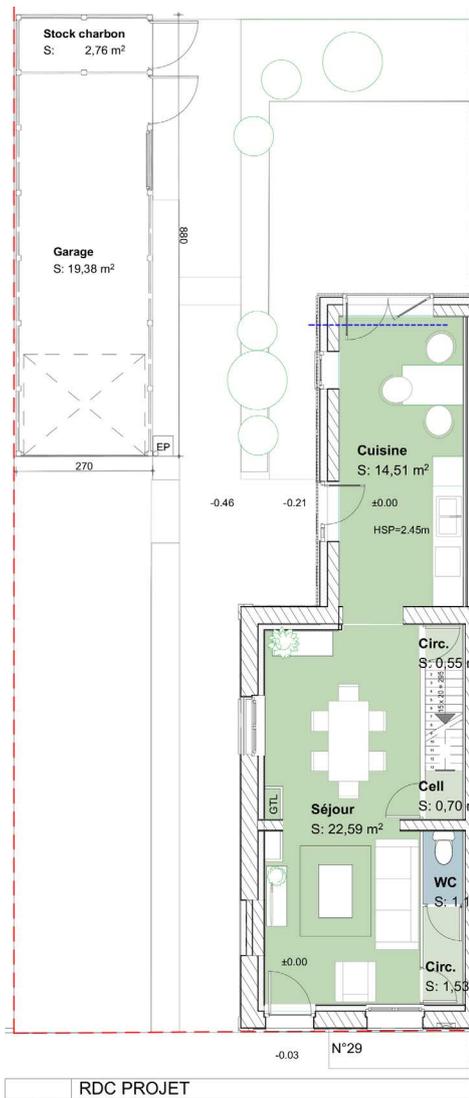
Enfin des partenaires, notamment au sein des EPCI, ont fait part des difficultés rencontrées pour faire mieux coïncider les projets avec leurs objectifs de diversification de l'offre visée à l'échelle des territoires. Il est toujours **compliqué de produire certaines typologies, notamment des petits et des grands logements**¹, qui sont pourtant souvent

des produits qui manquent dans le parc social et qui correspondent à un besoin dans le territoire concerné par l'ERBM.

On peine également à adapter les logements miniers pour les PMR. Enfin, malgré quelques expérimentations, les solutions peinent à émerger pour trouver des solutions atypiques, notamment **la division par étage des logements. Le regroupement de logements reste également une exception.**

1 Cité Saint-Pierre, sauf exception, les escaliers menant aux combles habitables ont été déposés et les trémies rebouchées pour des raisons d'économie (isolation en combles perdus) et de gestion locative (éviter l'occupation d'espaces en plus par les locataires). Ce choix empêche malheureusement les éventuelles évolutions de ces logements à des coûts maîtrisés alors que la disposition d'origine le permettait.

TRAVAUX INTÉRIEURS ET RECONFIGURATION DES LOGEMENTS	
POINTS FORTS	Différentes options proposées aux locataires (en moyenne il y a 2-3 options, mais il y a des cités où il peut y avoir jusqu'à 6 options par logement comme à la Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut)
	Une réflexion systématique sur l'habitabilité au-delà de la performance thermique
	Des solutions ont été trouvées pour résoudre le problème des « faux T4 » du parc minier (Cité Cuvinot à Onnaing, Cité du Pinson à Raismes)
	Des solutions ont été trouvées pour garantir une certaine évolutivité dans le temps (ouverture quasi systématique des pièces du rdc avec pose d'une cloison « fusible » sur demande des locataires en place). (Cité des Hauts-Prés à Lallaing, Cité Declercq à Oignies)
	Des solutions ont été trouvées pour répondre à des demandes d'évolutions de typologies... mais qui restent des exceptions (Cité des Corons verts à Douai où des situations de suroccupation avaient été détectées sur certains logements, Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut)
	Quelques expérimentations mais qui restent marginales : une Maison pour Assistante Maternelle (MAM) à la Cité Bellevue Ancienne à Harnes, une colocation pour accueillir des mineurs non accompagnés (Audasse) à la Cité Declercq à Oignies, une résidence sénior Cité Schneider à Lourches/Escaudain/Rœulx. Des logements imbriqués qui proposent un T2 en RdC et des plus grands logements à l'étage à la Cité Bellevue Ancienne à Harnes. Sont-elles duplicables et à quelles conditions ?
POINTS À AMÉLIORER	On peine toujours à produire des logements réellement adaptés aux PMR
	Une difficulté pour diversifier l'offre et pour répondre aux attentes des EPCI en termes de typologies (carence en petits et grands logements). Il y avait une possibilité de faire un très grand logement à la Cité 5-12 à Sallaumines en aménageant les combles, la solution n'a pas été retenue.
	Des ambitions de départ parfois abandonnées pour des problèmes économiques, techniques (cités Declercq et Crombez : impossibilité d'aller au bout de la volonté de faire évoluer les logements à cause de problèmes structurels) ou parce qu'elles ne correspondent pas aux volontés ou capacité financière des locataires en place (exemple Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut)
	Difficultés à meubler liées au positionnement de la tuyauterie, des conduits de cheminée laissés, des radiateurs, des compteurs électriques (dans le séjour)...des détails qui ne sont pas suffisamment pris en compte lors de la conception.
	Des difficultés à gérer la diversité des options en phase de chantier.



Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut
Plans de restructurations de logements avec aménagement des combles
© Maisons & cités



Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut
L'ancienne salle de bain a été transformée en cuisine ouverte sur le jardin.
© Mission Bassin Minier



Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut
Le séjour est ouvert maintenant sur la cuisine et a des vues sur le jardin.
© Mission Bassin Minier



Cité du Pinson à Raïsmes (Quartier Sabatier)

L'ouverture du séjour sur la cuisine a permis la création d'un vrai T3.
© Mission Bassin Minier



Cité des Hauts-Prés à Lallaing

Aménagement d'une salle de bain accessible aux PMR
© Mission Bassin Minier



Cité Cuvinois à Onnaing et Vicq

Réintégration du bâtiment secondaire dans le volume du corps principal du logement
© Mission Bassin Minier



Résidence de la Croisette à Méricourt

Le mur porteur situé entre le salon et la salle à manger a été ouvert. La cuisine située initialement à la place de la salle à manger actuelle a été déplacée dans une pièce (ancienne chambre) côté jardin.
© Sia Habitat



Résidence de la Croisette à Méricourt

L'escalier a été ouvert et la rampe a été fabriquée en ESAT (insertion).
© Mission Bassin Minier



Cité Darcy à Hénin-Beaumont

Un aménagement spécifique a été prévu pour anticiper l'installation d'étagères dans la chambre par les habitants.

@ Mission Bassin Minier



Cité Declercq à Oignies

Le mur porteur a été ouvert puis refermé par une cloison fusible qui pourra être déposée si besoin lors du prochain changement de locataire pour changer la configuration des espaces.

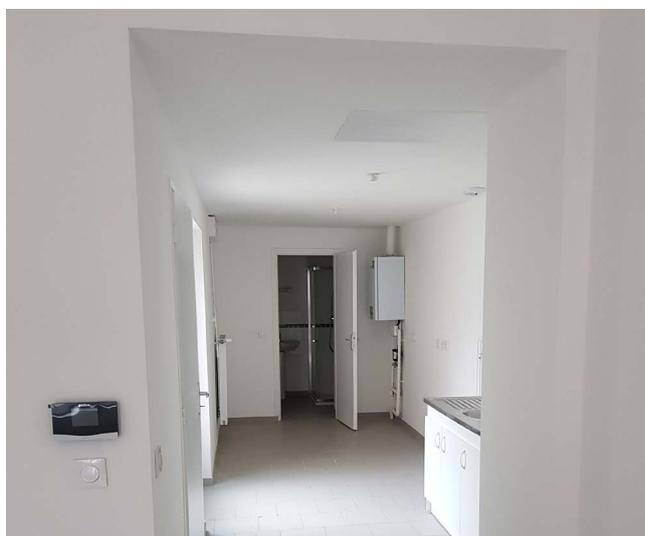
@ Mission Bassin Minier



Cité n°9 de Lens à Lens – îlot Parmentier

Les murs porteurs ont été percés, certaines cloisons ont été déposées et des extensions ont été construites pour modifier la configuration intérieure des logements.

@ Mission Bassin Minier



Cité du Nouveau Monde à Bruay-La-Buissière

Les murs porteurs situés entre le séjour et la cuisine ont été ouverts.

@ Mission Bassin Minier

ABORDS ET FAÇADES

Les opérations « ERBM » avaient également pour but de **protéger et de mettre en valeur le patrimoine architectural des cités minières ainsi que d'améliorer le traitement de leurs abords** notamment des clôtures.

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

Le bilan avait donc pour objectif de mesurer si les interventions réalisées sur les façades et abords permettent de mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie de la cité dans son ensemble, mais également d'**identifier les freins et les prestations difficilement atteignables**, que ce

soit pour des raisons techniques, financières ou d'usages (notamment pour les abords). Enfin, le bilan permet d'interroger si les **échanges aux étapes clefs du projet (AVP, DP, logements témoins)** entre les collectivités, les bailleurs, leur maîtrise d'œuvre et les services compétents sur la question du patrimoine mondial (UDAP et Mission Bassin Minier) ont été suffisantes et satisfaisantes.

Les opérations étudiées montrent une réelle volonté de la part de l'ensemble des intervenants d'aller vers plus de qualité dans le traitement des façades et des abords.

Les échanges se sont densifiés entre les bailleurs, les collectivités, les UDAP et la Mission Bassin Minier sur cette question. Dans la majorité des cas, le protocole d'échange et de validation proposé par le référentiel a été respecté malgré des délais d'études parfois très serrés.

Sauf exception, cela conduit à de belles réalisations qui amélioreront très sensiblement la qualité globale, l'image et l'attractivité des cités. Tout comme pour les abords, il faut noter l'importance du travail en phase de projet.

Il apparaît que le temps passé et la compétence de la maîtrise d'œuvre sur le sujet sont déterminants pour atteindre, dans le cadre contraint des accords-cadres entreprises, un bon équilibre entre qualité des prestations et maîtrise des coûts.

Sur ce dernier point, il faut rappeler la nécessité de ménager des temps suffisants d'échanges entre les bailleurs, les collectivités et les UDAP. Notamment quand des contraintes imposent de modifier en cours de projet, des prestations qui avaient été validées et ce afin de trouver les bons compromis.

Malgré ces côtés très positifs, il ressort des entretiens et des visites sur site, une **disparité de résultat et de niveau de satisfaction d'une cité à l'autre**² d'un territoire à l'autre.

Il y a également une grande **disparité entre la qualité de traitement des clos-couverts d'une part et des clôtures d'autre part**. Si les façades ont souvent bénéficié d'une attention particulière avec des exemples particulièrement réussis, les clôtures restent encore trop souvent une «variable d'ajustement» et ne bénéficient pas (sauf exception) des mêmes attentions, surtout d'un point de vue de la conception en phase de projet (Diagnostic, AVP PRO).

Ce manque «d'investissement» dans la phase de conception rend plus difficile l'émergence de solutions satisfaisantes aussi bien d'un point de vue technique qu'économique ou d'usage. Comment réintroduire plus de végétal, traiter l'eau de pluie à la parcelle, prendre en compte les spécificités de chaque cité, créer une harmonie paysagère en accord avec les travaux effectués sur l'espace public tout en répondant aux attentes des locataires en termes de sécurité, d'intimité, de stationnement ?

Sans oublier la question cruciale des coûts d'investissement et des modes d'entretiens. La question est complexe et nécessite une expertise et un temps suffisant en phase projet (y compris pour pouvoir échanger avec les locataires). Il a été également observé des cas où les prestations validées y compris par des DP n'ont pas été appliquées sur site. Il s'agit essentiellement de l'arrachage ou la non-plantation de haies qui étaient pourtant prévues et conçues comme des brise-vues pour les locataires, ce qui risque de se traduire par l'installation de bâches ou autres systèmes occultants «sauvages». Le manque de volonté des locataires pour entretenir leurs jardins et leurs haies est un élément qui ressort régulièrement des échanges avec les bailleurs, c'est un élément qui doit être pris en compte dans la conception, **choix des essences et**

2 Il faut noter que concernant les abords l'analyse a été faite essentiellement sur la base des projets (fiches bailleurs, DP). En effet, sauf exception, les visites de terrains ont été effectuées avant que les haies n'aient été totalement plantées. Des visites complémentaires ont été faites début mai 2024, elles ont permis de compléter le bilan.

des systèmes occultants, sans pour autant conduire à une minéralisation trop forte des cités minières.

Pour quelques cités, les avis formulés par l'UDAP ont généré des incompréhensions chez le bailleur et la commune. Cela est dû la plupart du temps à un manque d'échange en amont (y compris un manque de visite sur site). Ces blocages restent marginaux, mais ils peuvent générer des retards de chantier, des surcoûts quand la prestation n'avait pas été prévue dans les travaux initiaux, ou même des réalisations peu satisfaisantes. Ils ont la plupart du temps été levés après des visites sur site en associant les bailleurs, les collectivités, l'UDAP et la MBM (qui n'a pas été systématiquement associée à ces échanges dans le département du Nord).

Ces points mettent en évidence l'importance de respecter le protocole prévu par le référentiel d'ambitions partagées à savoir des points d'échanges et de validation aux moments clefs du projet (diagnostic, AVP, test et validation des échantillons sur chantier), ainsi que l'intérêt pour les UDAP de pouvoir se déplacer sur site. Ils ont permis également de pointer des défauts dans la manière de présenter les déclarations préalables dont le format pourrait évoluer à la marge afin d'en faciliter l'instruction, surtout quand le projet s'étale beaucoup dans le temps et nécessite des DP successives.



Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut
Les portes ont été dessinées sur mesure pour s'intégrer à la façade et maximiser l'apport de lumière.
© Mission Bassin Minier

ABORDS ET FAÇADES

POINTS FORTS

La densification et la qualité des échanges entre les bailleurs, les collectivités, les UDAPs et la MBM pour trouver des solutions au niveau économique, technique et patrimonial.

Des exemples particulièrement réussis de traitement des façades (Cité Declercq à Oignies, résidence de la Croisette à Méricourt, Cité du Pinson à Raismes)...

Des solutions « génériques » trouvées entre les ABF et les bailleurs sur les menuiseries,

Des prestations plus qualitatives qui deviennent plus courantes ?

Des cités où les haies ont été préservées, plantées ou replantées. Des clôtures existantes préservées. (Cité Croix de Pierre à Dechy, Cité n°9-îlot Parmentier à Lens, Cité Barrois à Pecquencourt)

Des matériaux poreux sont utilisés et des infiltrations d'eaux de pluie gérées à la parcelle (Cité Bellevue Ancienne à Harnes, Cité Nouméa à Rouvroy...)

Dans certaines cités, une réflexion nouvelle sur les abords en lien avec les espaces publics (Cité Barrois à Pecquencourt, Résidence de la Croisette à Méricourt, cités Cuvinot et Onnaing à Onnaing/Vicq)

Le traitement des eaux de pluie à la parcelle est devenu un sujet et des solutions ont été trouvées.



Cité n°10 de Béthune à Sains-en-Gohelle

Les façades ont été entièrement rénovées. Les joints rouges ont été restitués.

@ Mission Bassin Minier



Cité des Alouettes à Bully-les-Mines

Les façades ont été peintes. Il y a un jeu d'alternance pour la couleur de la peinture posée par groupe de 2 logements. En effet, la peinture mise sur les linteaux, les bandeaux de briques et les pilastres marquant les murs de refend et les chaînages d'angles est soit blanche, soit jaune.

@ Mission Bassin Minier



Cité Declercq à Oignies

Les façades sont mises en valeur de manière variée grâce à une recherche sur la colorimétrie et les types de peinture, les menuiseries ont fait l'objet d'une attention particulière.
© Mission Bassin Minier



Cité du Pinson à Raismes

Un cahier de prescription a été co-conçu avec la ville, la CAPH, les bailleurs, l'UADP et la MBM.
© Mission Bassin Minier



Résidence de la Croisette à Méricourt

Travail sur la couleur des enduits et la création d'un porche
© Mission Bassin Minier



Cité Barrois à Pecquencourt

Les façades ont été rénovées.
© Mission Bassin Minier



Résidence de la Croisette à Méricourt

Les haies ont été conservées
© Mission Bassin Minier



Cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut

Le paysagiste a pu travailler à la fois sur les espaces publics et les clôtures dans le cadre d'un groupement de commande EPCI/bailleur. Il faudra laisser le temps aux végétaux de se développer pour assurer l'intimité dans les jardins.
© Mission Bassin Minier



Cité des Alouettes à Bully-les-Mines

Les espaces enherbés des jardins de devant ont été préservés et de la végétation a été plantée.

@ Mission Bassin Minier



Cité des Agaches à Fenain

Des espaces plantés ont été prévus en pied de façade. Les grillages sont doublés par des haies, et les espaces situés entre les groupes de deux logements sont enherbés ou recouverts de matériaux poreux.

@ Mission Bassin Minier



Résidence de la Croisette à Méricourt

Des ossatures à claire-voie posées comme support de plantes grimpantes et faisant office de clôtures d'intimité pour les terrasses.

@ Mission Bassin Minier



Cité Declercq à Oignies

Les grillages doublés de haies marquent la limite entre l'espace privé et l'espace public.

@ Mission Bassin Minier



Cité Barrois à Pecquencourt

Les grillages doublés de haies marquent la limite entre l'espace privé et l'espace public.

@ Mission Bassin Minier

ABORDS ET FAÇADES

POINTS À AMÉLIORER

Des résultats très inégaux d'une cité à l'autre

Sans justification technique, les façades restent en état avec parfois un aspect visuel dégradé (des façades restent en l'état (Cité Cuvinot à Onnaing-Vicq), sont rénovées ponctuellement (Cité Darcy à Hénin-Beaumont) ou seront rénovées ultérieurement en GR (Cité 5-12 à Sallaumines : rénovation des façades programmées pour 2026 en GR)

Encore des questionnements sur les portes d'entrées mais qui tendent à trouver des solutions (coûts, approvisionnement, validation des modèles..., adaptation des modèles aux grandes variations de hauteur et de formes des ouvertures (Cité Barrois à Pecquencourt, Cité 5-12 à Sallaumines))

Parfois des solutions dont la durabilité et la justification pose question : des panneaux en bois fixes qui imitent les volets en bois (Cité Cuvinot à Onnaing-Vicq)

Des difficultés pour anticiper les répercussions de l'enfouissement des réseaux

Le poste de dépenses « abords » reste une variable d'ajustement

Des manques en phase conception pour les abords (Cité des Hauts-Prés à Lallaing, Cité de la Justice à Aubry)

Une tendance à la minéralisation (arrachage des haies ou refus de replanter malgré la préconisation ex : Cité n°10 à Sains-en-Gohelle, Cité des Hauts-Prés à Lallaing,) ou pose « sauvage » de dispositifs d'occultations (corons verts à Douai, Cité n°9 de Lens-îlot Parmentier à Lens)

Des « blocages » sur la question de l'entretien des haies (Cité des Genettes à Liévin, Cité Barrois à Pecquencourt)

De fortes réticences de certains habitants qui refusent la plantation de haies allant jusqu'à les arracher

Les techniques alternatives de gestion des eaux de pluie ne sont pas intégrées de manière systématique

Une difficulté à gérer les cas particuliers, les appropriations faites au cours du temps par les habitants

Des dysfonctionnements sur les abords (Cité n°10 de Béthune à Sains-en-Gohelle, Cité Les Hauts-Prés à Lallaing, Cité du Pinson à Raismes)

Des problèmes de mise en œuvre (Cité n°4 de Lens à Lens : rejointoiement à la disquette, jours au niveau des portes ; Cité n°9 de Lens - îlot Parmentier à Lens : problème de peinture, fenêtres avec imposte inversée).

Des « dysfonctionnements » sur le traitement architectural (Cité Cuvinot à Onnaing-Vicq, Cité Chauffour à Somain, Résidence de la Croisette à Méricourt...)

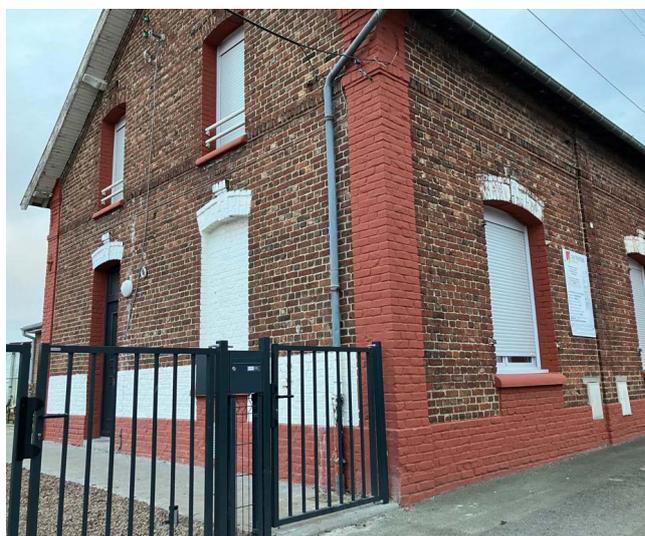
Des prescriptions au titre du patrimoine qui peuvent générer des surcoûts trop importants ou qui diffèrent d'une tranche à l'autre pour une même cité.



Cité Cuvinot à Onnaing et Vica

L'isolation par l'extérieur des bâtiments secondaires n'a pas été traitée de manière identique par les deux bailleurs présents de part et d'autre de la rue. Par ailleurs, après rénovation, la façade principale garde un aspect « dégradé ». On peut également s'interroger sur la pose de « faux volets » en bois sur la façade et sur leur pérennité dans le temps.

© Mission Bassin Minier



Cité du Chauffour à Somain

Une imprécision dans la déclaration préalable a conduit à une erreur d'appréciation qui n'a pas pu être corrigée en phase chantier (absence de test de validation d'échantillons au démarrage du chantier).

© Mission Bassin Minier



Cité des Hauts-Prés à Lallaing

Les haies qui étaient prévues dans la DP ne seront finalement pas installées, les haies présentes ont été arrachées dans le cadre des travaux et les jardins minéralisés.

© Mission Bassin Minier



Cité des Genettes à Liévin

Des locataires ont arraché les plantations installées lors des travaux et certains commencent à installer des bâches en limite de l'espace public.
© Mission Bassin Minier



Cité des Corons verts à Douai

Installation de bâches par les locataires en limite de l'espace public et en mitoyenneté
© Mission Bassin Minier



Cité n°4 de Lens à Lens

Les briques silico-calcaires en mauvais état ont été changées par des briques de terre cuite de couleur rouge. On constate des défauts d'aplomb entre les menuiseries et les tableaux.
© Mission Bassin Minier



Cité n°4 de Lens à Lens

Le dégarnissage des joints a été réalisé à la disqueuse ce qui induit un élargissement de l'épaisseur par rapport au joint d'origine, notamment pour cacher les traces de la disqueuse laissées sur les briques.
© Mission Bassin Minier



Cité Darcy à Hénin-Beaumont

Les façades rénovées lors de la précédente campagne de rénovation il y a quelques années, ne seront rénovées que ponctuellement lors de l'opération ERBM. Sur la photo ci-dessus les différences de couleur sur la façade montrent les rénovations ponctuelles des façades.
© Mission Bassin Minier



Cité n°5-12 à Sallaumines

Les façades enduites en mauvais état ne seront pas rénovées dans le cadre de l'ERBM, mais dans le cadre d'une rénovation GRGE ultérieurement. Dans ce laps de temps, les rénovations des façades n'étant pas réalisées, elles ne participeront pas à la valorisation des travaux de rénovation des logements depuis l'espace public, ni au changement d'image de la cité.
© Mission Bassin Minier



Cité n°9 de Lens à Lens – îlot Parmentier

Les fenêtres ont été posées de manière inversée, avec l'imposte en bas qui fait office de garde-corps.

La peinture posée sur les linteaux n'est pas horizontale.

@ Mission Bassin Minier



Cité n°5-12 à Sallaumines

Les haies présentes avant les travaux ont été arrachées et n'ont pas été remplacées.

@ Mission Bassin Minier



Cité n°10 de Béthune à Sains-en-Gohelle

Les haies présentes avant les travaux ont été arrachées et n'ont pas été remplacées.

@ Mission Bassin Minier

Pistes de réflexion³

FLUIDIFIER ENCORE LES ÉCHANGES ET FACILITER LES PHASES DE VALIDATION

Les opérations ERBM ont permis d'améliorer beaucoup les échanges entre les partenaires du projet. Les bailleurs notamment ont joué le jeu autant que possible alors que le rythme imposé a mis leurs équipes dans une **obligation de rendement parfois difficilement compatible avec la prise en compte des attentes** (parfois contradictoires) des différents intervenants. Sans compter la nécessité de répondre aux attentes de leurs locataires, dans une approche parfois au cas par cas ce qui n'était pas le cas avant. Malgré la bonne volonté et les efforts de toutes les parties, **ce rythme a pu engendrer des frustrations** (notamment des EPCI) et empêcher parfois de dégager **le temps nécessaire pour trouver des solutions consensuelles**. Parfois, ce sont des informations ou des choix qui se sont « perdus » en cours de route. **Les UDAPS de leur côté on fait part de leurs difficultés à instruire** des dossiers avec des formats de DP souvent difficilement lisibles. Enfin, dans le cas d'opérations qui s'attellent dans le temps avec une multiplication des tranches et donc des dépôts de DP multiples, on a pu observer **des différences notables entre l'instruction faite en début et en fin d'opération**. Cela peut aller jusqu'à provoquer des arrêts de chantier le temps de trouver un nouvel accord entre les parties.

En comparant les opérations réussies et plus compliquées, on mesure très clairement **le bienfait des temps d'échanges et de validation pour aboutir à des solutions consensuelles** notamment quand il s'agit du traitement des façades et des abords (Cité Declercq à Oignies) mais également pour aboutir à des solutions partagées sur l'adaptation des logements dans des cas particulièrement complexes (Coron de la Parisienne à Drocourt, Cité Crombez à Noyelles Godault).

- Une plateforme pour **rassembler les documents graphiques**, plans avant/après, notices des DP, avis des ABF...
- Ménager des **moments dédiés suffisants pour le travail** sur plans avec les EPCI (services habitat notamment).
- Concevoir une **fiche de suivi des préconisations** Façades/Abords du diagnostic jusqu'à la phase chantier.
- **Organiser des temps d'échanges avec les chargés d'opérations conception puis réalisation / ABF / MBM par secteur géographique** pour mutualiser les avis et faire évoluer les projets quand des contraintes apparaissent (comme cela se fait dans le cadre des opérations GR/GE, hors ERBM).

- **Organiser systématiquement des visites sur site et assurer un meilleur passage de relais entre les phases études et réalisation** entre les équipes en charge des dossiers (Cité du Pinson, Cité Declercq, Cité de la Justice...).
- Une simplification et une **optimisation dans la manière de faire les DP** pour l'obtention des avis ABF.

Des outils pour rassurer encore certains locataires et les aider à mieux se projeter dans leur futur logement (outils 3D, maquette...) et **dans l'idéal un logement témoin meublé au plus tôt**.

INVESTIR PLUS SUR LA PHASE CONCEPTION AVEC DES MAITRISES D'OEUVRES AVEC DES COMPÉTENCES ADAPTÉES AUX OBJECTIFS VISES.

Une partie des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du programme semble provenir d'un **décalage entre les ambitions visées et les « moyens » mis dans la maîtrise d'œuvre (conception et suivi des travaux)**. Alors qu'il est maintenant admis que l'atteinte des ambitions de performance thermique nécessite une maîtrise d'œuvre spécialisée et parfois même une assistance à maîtrise d'œuvre (opérations suivies par le CD2E) et que l'atteinte de ces objectifs passe par des prescriptions clairement définies de la phase conception jusqu'à la livraison, l'équivalent n'est pas toujours vrai quand il s'agit des objectifs de qualité patrimoniale, architecturale, paysagère (traitement des abords) et dans une certaine mesure quand il s'agit de rentrer dans les détails de l'adaptation des plans aux usages des locataires. **Alors que les collectivités font de plus en plus appel à des paysagistes mandataires pour concevoir et suivre les travaux sur les espaces publics, la place laissée aux architectes dans les groupements de maîtrise d'œuvre dans les opérations de rénovation des logements reste encore souvent trop marginale.**

- **Qualifier les diagnostics et la phase conception** afin notamment de mieux prendre en compte les spécificités techniques, architecturales et d'usages des logements en passant le temps suffisant avec les locataires.
- **Faire une recherche historique sommaire** sur la manière dont la cité a évolué (façades, abords) non pas pour refaire à l'identique mais pour comprendre la situation actuelle et proposer les bons choix.
- **Dessiner les plans meublés** avec intégration de tous les éléments techniques (radiateurs, tuyaux, armoires électriques, meubles, aménagements projetés dans les cuisines et les salles de bain).

³ Ces pistes visent toutes à faciliter l'atteinte des objectifs énoncés dans les AXES 1 et 3 du référentiel d'ambitions partagées

- **Faire des relevés exhaustifs des clôtures et concevoir l'aménagement à la parcelle** pour arriver à des solutions réalistes, de qualité et faciliter la réalisation sur le chantier (Cité Agache à Fenain, Cité Barrois à Pecquencourt, Cité Nouméa à Rouvroy). **Ne pas se contenter d'un schéma de principe** que l'entreprise devra ajuster sur site.
- **Préciser mieux certains détails architecturaux avant le lancement des marchés** (profils et dessins des menuiseries, teintes, matériaux, plantations, ... cf. Cité Saint-Pierre, Cité du Pinson, Résidence de la Croisette, Cité Declercq...).
- **Veiller à l'équilibre BE technique/Architecte/Paysagiste** dans le cahier des charges de consultation des équipes de maîtrise d'œuvre, dans l'attribution et **bonifier suffisamment la note technique.**
- Par analogie avec les études réalisées sur les espaces publics, **bonifier la compétence en architecture au sein de la maîtrise d'œuvre.**
- Bonifier suffisamment la note technique dans l'analyse des offres et faire jouer la clause d'offre anormalement basse pour **s'assurer un bon niveau de prestation et de compétences dans le suivi des études et des travaux.**
- **Les clôtures et la végétalisation** : le choix des dispositifs de clôture, des essences, leur entretien et leur mode de gestion, ainsi que l'implication des habitants dans cette gestion mériteraient de faire l'objet d'une réflexion de fond. Cela pourrait passer par une étude à l'échelle du parc impliquant les bailleurs et des collectivités et/ou des expérimentations sur des cités sélectionnées sur des critères à définir (volonté/relais local ; problématiques avérées...).
- **Associer les habitants** au choix des aménagements extérieurs tout comme on le fait sur les aménagements intérieurs.
- La prise en compte dans la limite des contraintes techniques et des règles de sécurité des **travaux réalisés par les habitants** (à l'intérieur et à l'extérieur du logement).
- Pour mesurer l'attractivité du parc, mener **une étude comparative avec la production/rénovation des logements sociaux (locale/nationale).**

DES RÉFLEXIONS-ACTIONS SPÉCIFIQUES À MENER POUR LEVER DES POINTS DE BLOCAGE

Deux sujets ont été régulièrement cités comme des **difficultés, parfois même comme des facteurs bloquants.** Il s'agit d'une part du **traitement des clôtures**, d'autre part, des **travaux réalisés par les locataires au fil des ans**, que ce soit à l'intérieur du logement ou dans la parcelle.

Dans les deux cas, la difficulté est d'arriver à **concilier les exigences en termes de travaux** (mise aux normes, sécurité, garantie d'amélioration du confort sur le long terme, homogénéité des interventions...) **avec les attentes des habitants** vis-à-vis de leur logement et de leur environnement (attachement à des aménagements auto construits, besoins d'espace en plus, désir d'appropriation, besoin d'intimité, facilité d'entretien...). **Un certain nombre de refus de travaux sont même motivés par la crainte de trop gros bouleversements.**

Ces spécificités du logement minier peuvent complexifier les opérations mais elles sont également le **signe d'un fort attachement** des habitants à leurs logements et leur cadre de vie ainsi qu'un capital en termes de connaissance et de « maîtrise d'usages ». Des études ou expériences pourraient être menées pour **croiser les attentes des bailleurs, des collectivités, des experts avec celles des habitants concernant spécifiquement le traitement des clôtures et la prise en compte des auto-constructions.** Enfin, une étude comparative entre le logement minier et le logement social classique serait utile si l'on voulait mesurer plus objectivement l'attractivité du parc minier au-delà des habitants actuels.



2. Fiches par cité



CITÉ DE LA VICTOIRE HOUDAIN & HAILLICOURT



FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité de la Victoire
Commune :	Houdain et Haillicourt
Agglo :	CA Béthune-Bruay Lys Romane
Typologie de la cité :	Cité pavillonnaire
Bailleur :	Maisons & cités
Opération :	Cité de la Victoire / Cité des Arbres

Date des données : 19.04.2024 (mise à jour 13.06.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Extrait du dossier de candidature à l'inscription du périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial – extrait concernant la cité de la Victoire à Houdain et Haillicourt : « Cité pavillonnaire, la vaste cité de la Victoire est répertoriée comme cité exceptionnelle du Bassin minier. Répartie sur une surface de 42 hectares, elle compte 677 logements. La cité est organisée selon une voirie orthogonale et est majoritairement composée de maisons regroupant 2 logements. Celles-ci sont situées en front à rue et sont fortement alignées. La volumétrie des maisons jumelées est de 2 ordres. Les premières sont de base carrée et massives. Les deuxièmes sont moins hautes et de forme parallélépipédique. Les 2 types sont recouverts d'un toit classique à 2 pans.

La cité bénéficie en outre de beaux alignements d'arbres à hautes tiges ainsi que d'espaces publics arborés. Entièrement de briques rouges, les pignons des habitations de la cité sont agrémentés de bandeaux de briques de bout de couleur blanche à mi-hauteur ainsi que dans le prolongement de la corniche. Pour certaines habitations, des frises et des motifs géométriques divers viennent souligner la toiture et les angles par ailleurs, marqués de fers d'ancrage.»



Photo des logements rénovés et non rénovés à la date du 24.05.2024

© Mission Bassin Minier



377 logements rénovés
(T1 : 147 / T2 : 148 / T3 : 82)



3 tranches



283 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures
(T1 : 125 / T2 : 116 / T3 : 82)



56 logements rénovés
uniquement en GR
(T1 : 24 (en abords) / T2 : 32 (abords et façades))



38 démolitions



31.03.2024
20 logements livrés /
16 logements en travaux

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

Il y a 16 types de codes modèles différents : 3306 XJ, 3306 XS, 3308 XN, 3308 XO, 3308 XT, 3310 XE, 3310 XG, 3316 XA, 3320 XG, 3503 XB, 3503 XL, 3800 XA, 3800 XF, 3800 XE, T351 XB, T351 XD.

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

La cité accueille diverses typologies de logements. Les travaux devront améliorer les faibles performances énergétiques actuelles des logements et devront également permettre d'adapter les logements aux attentes des locataires comme la création d'espaces ouverts au rez-de-chaussée.

Les enjeux concernant la rénovation intérieure varient d'un type de logement à un autre. En effet, il y a des logements plus grands que d'autres. L'espace du rez-de-chaussée peut être agrandi en déplaçant les salles de bain du rez-de-chaussée vers l'étage.

Les projets de rénovation des logements doivent permettre de créer ou de renforcer le lien physique et spatial entre les pièces de vie et le jardin.

Les propositions de division volumétriques des logements proposés lors de l'étude urbaine et sociale pour apporter notamment plus de petites typologies comme les T2 au sein de la cité seront étudiées par le bailleur.

Les aménagements intérieurs des logements de type i sont complexes à rénover. La complexité pour réaménager les intérieurs des logements type i ainsi que la forte présence de ces logements sur le territoire de la CABBALR a amené le bailleur et l'ensemble des partenaires à réfléchir sur la démolition de quelques-uns de ces logements pour construire d'autres types de logements et favoriser la mixité sociale sur la cité de la Victoire. Fin Mai 2024, le projet dit « des 3 rues » est en cours d'études de faisabilité financière. Les logements individuels neufs devront entre autres être spatialement confortables.

Les façades ont été rénovées récemment lors de la dernière campagne de rénovations réalisée par le bailleur. Les façades avaient été rejointoyées. Les briques situées en pied de façade, ou en allège ont noirci ou verdi et il serait intéressant qu'elles soient à nouveau nettoyées.

Les lisses basses en béton sont encore très présentes pour matérialiser les limites des jardins de la cité. Elles sont doublées ou non par des haies. Sur certains jardins à l'avant, certaines limites ne sont pas matérialisées. Les limites séparatives des grands jardins à l'avant des groupes de 4 logements positionnés au centre des parcelles sont encore très ouvertes, matérialisées par des grillages peu doublés par des haies, bâches... L'enjeu sera de préserver les limites existantes en favorisant l'ambiance végétale de la cité.



Tranche 2 – Réhabilitation de 148 logements dont 116 à réhabiliter thermiquement

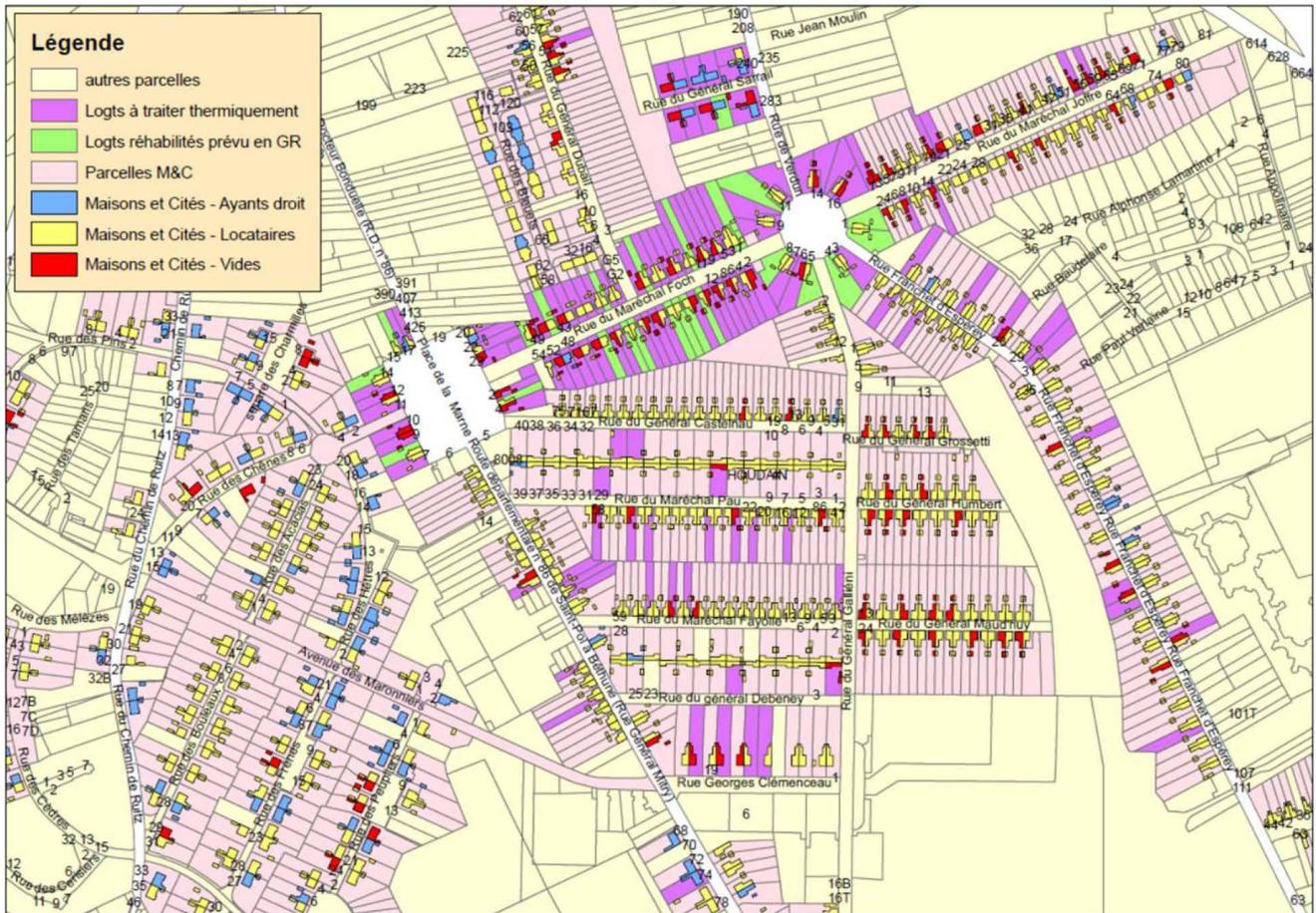
Tranche 1 – Réhabilitation de 147 logements dont 123 à réhabiliter thermiquement

Tranche 3 – Projet de requalification portant sur 82 logements dont 38 à démolir et 44 à réhabiliter thermiquement

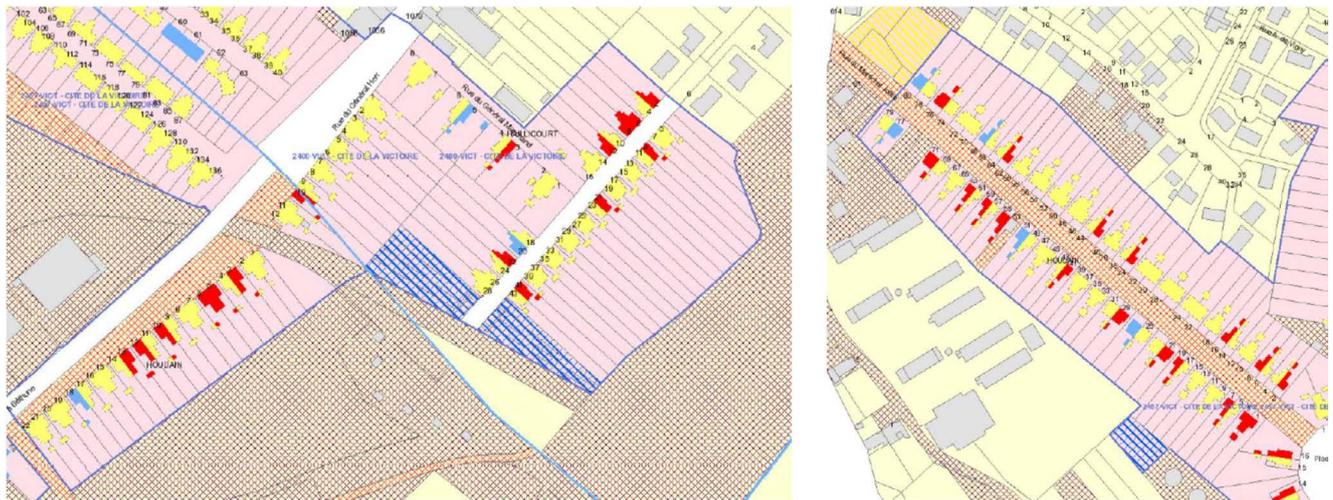


Plan de masse situant les zones concernées par les tranches 1, 2 et 3 des travaux sur la cité de la Victoire à Houdain et la cité de la Victoire Bis à Haillicourt.

© Maisons & cités



Plan de masse identifiant les logements qui seront rénovés pendant la tranche 1 des travaux de rénovation de la cité de la Victoire à Houdain.
© Maisons & cités



Plan de masse identifiant les logements qui seront rénovés pendant la tranche 2 des travaux de rénovation de la cité de la Victoire Bis à Haillicourt (52 logements rénovés en tranche 2) (plan à gauche) et de la cité de la Victoire à Houdain (96 logements rénovés en tranche 2) (plan à droite).

© Maisons & cités

HOUDAIN CITÉ DE LA VICTOIRE

DÉMOLITIONS & RÉHABILITATION

- Démolition de 14 logements rue Humbert et 24 logements rue Maud'Hui
- Réhabilitation de 12 logements rue Grossetti, 16 logements rue Humbert et 16 logements rue Maud'Hui



Plan de masse de la tranche 3 des travaux de rénovation de la cité de la Victoire à Houdain : zone dite « les 3 rues » dans laquelle en plus de travaux de rénovation de logements, il y a également un projet de démolition/reconstruction en cours de définition (en orange sur le plan).
© Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE
(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)

OUI NON

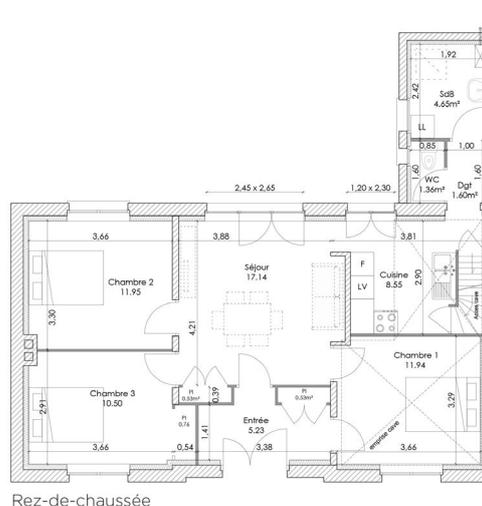
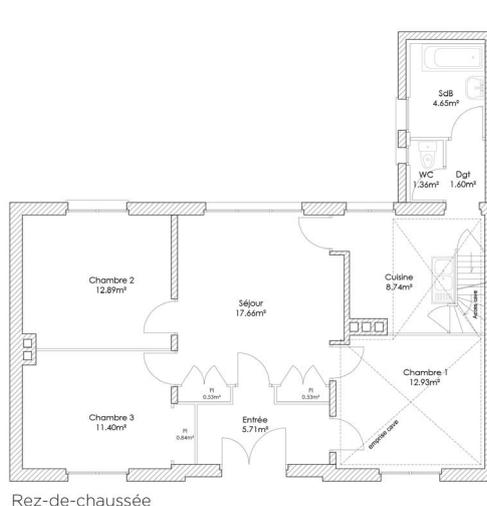


RÉNOVATION THERMIQUE SEULE

60 logements concernés (3316XJ, 3310XE, 3308XT)



La rénovation thermique seule consiste à la pose d'une isolation à l'intérieur du logement, non accompagnée de changement de configuration des espaces.



Plan du logement T351 XB avant les travaux de rénovation des logements.

© Maisons & cités

Plan du logement T351 XB après les travaux de rénovation thermique du logement.

© Maisons & cités

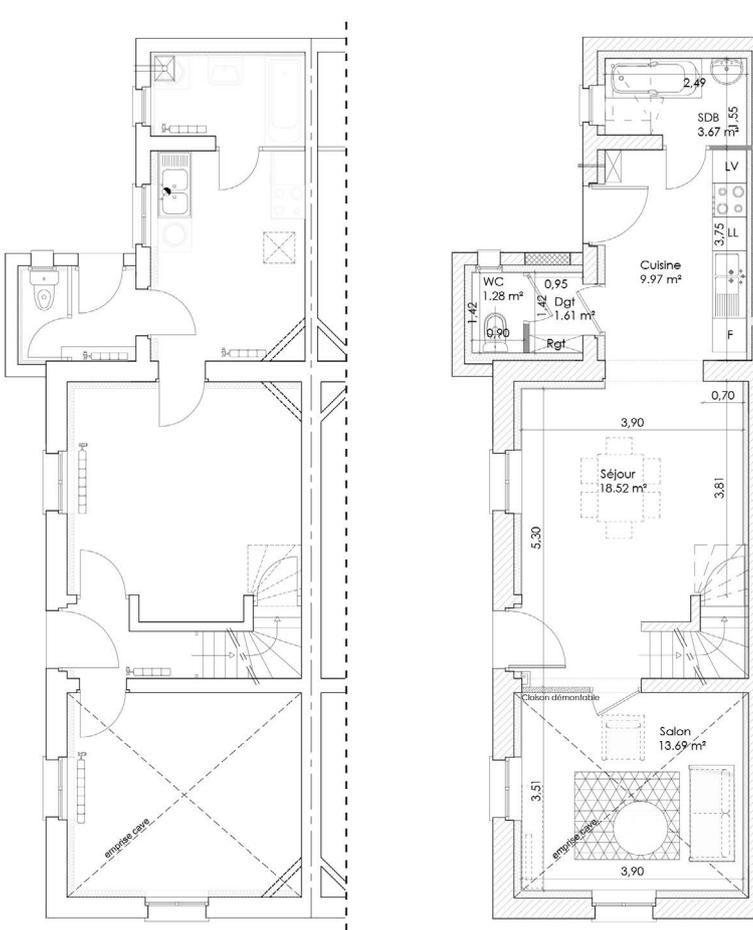
RECONFIGURATION SIMPLE

32 logements concernés (3310XE, 3310 XG, 3306 XJ (selon la solution choisie))

La reconfiguration simple des logements de la cité consiste en des déposes de cloisons afin de modifier la configuration et la taille des pièces. Certains percements et ouvertures de murs porteurs et de cloisons sont opérés, notamment entre le séjour et la cuisine afin de créer de grands espaces de vie. Dans le cas où le locataire ne souhaite pas avoir un espace cuisine - séjour ouvert, le mur porteur est enlevé et une cloison dite « cloison fusible¹ » est posée à la place. Cette cloison fusible pourra être déposée lors du prochain changement de locataire. Il y a 26 logements pour lesquels le mur porteur a été enlevé et 6 logements pour lesquels le mur porteur a été déposé et remplacé par une « cloison fusible ».

Certaines parties de couloirs sont supprimées pour agrandir le séjour. La fenêtre de la cuisine est transformée en porte-fenêtre pour donner un accès direct depuis le séjour vers le jardin.

1 Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine – séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique, etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



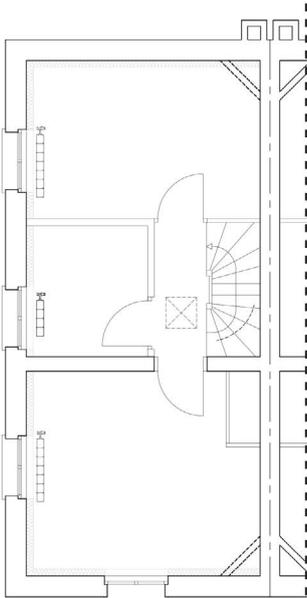
Plan RdC avant les travaux de rénovation du type de logement 3310 XE

© Maisons & cités

Plan RdC après les travaux de rénovation du logement 3310 XE.

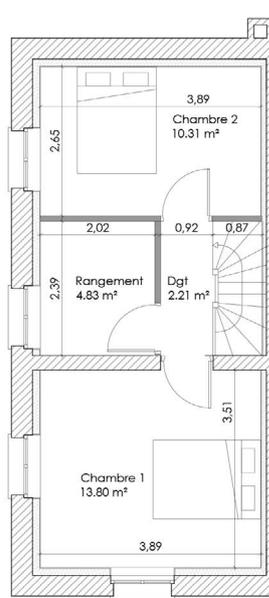
Rénovation thermique intérieure + ouverture du mur porteur entre la cuisine et la salle à manger + dépose d'une partie de la cloison entourant l'escalier + dépose d'une partie du mur séparant le séjour du salon + suppression du conduit de cheminée.

© Maisons & cités



Plan R+1 avant travaux de rénovation du type de logement 3310 XE

© Maisons & cités



Plan R+1 après travaux de rénovation du logement 3310 XE

Pas de modification des espaces

© Maisons & cités

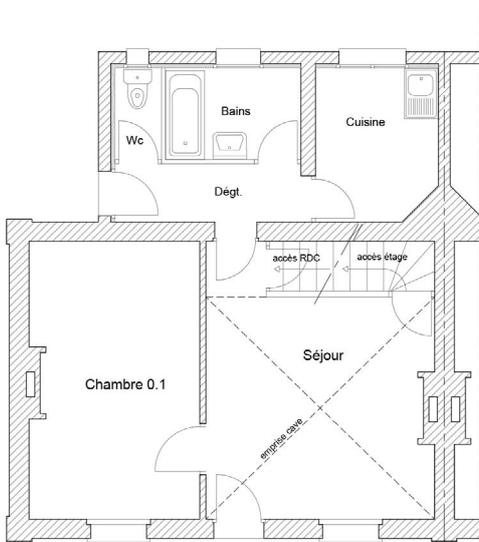
RECONFIGURATION LOURDE

34 logements concernés

La reconfiguration lourde des logements consiste à un agrandissement de la cuisine rendu possible grâce au déplacement des salles de bain et des toilettes. Les murs situés entre les cuisines et les séjours sont ouverts. Les anciennes chambres du rez-de-chaussée sont remplacées par des pièces à vivre telles que les séjours. Cette dernière modification induit un changement de typologie (du T5 au T3) tout comme le changement des petites chambres (moins de 9m²) en bureau.

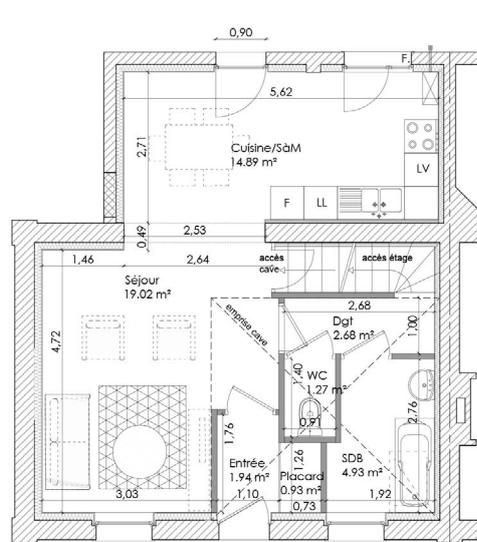
Les cloisons situées entre les salons et les salles à manger sont déposées pour créer des grands séjours.

Lorsqu'ils sont encore présents, les conduits de cheminée à l'intérieur des logements sont enlevés.



Plan RdC du logement 3503 XB avant travaux de rénovation

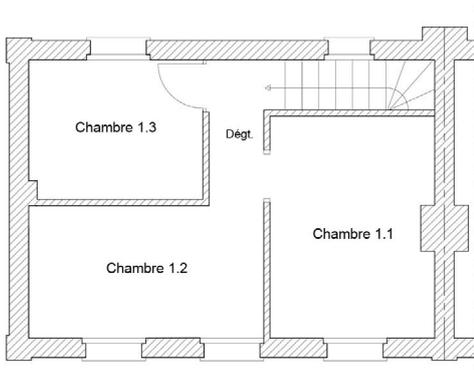
© Maisons & cités



Plan RdC du logement 3503 XB après travaux de rénovation

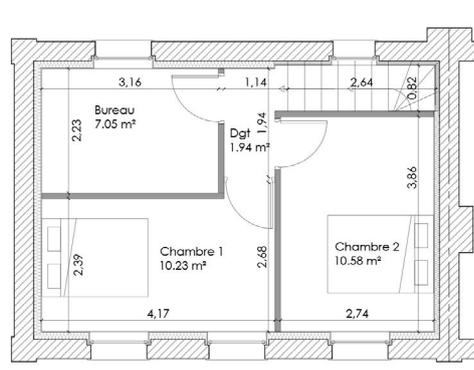
La salle de bain et les WC ont été déplacés pour agrandir la cuisine. La chambre a été remplacée par le séjour. Le mur entre la cuisine et le séjour a été ouvert.

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement 3503 XB avant les travaux de rénovation

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement 3503 XB après travaux de rénovation

L'une des 3 chambres a été transformée en bureau.

© Maisons & cités



Photo après travaux de rénovation des logements 3503 XB

La cuisine a été agrandie.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des logements 3503 XB

La salle de bain et les WC ont été déplacés pour agrandir la cuisine.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des logements 3503 XB

Le mur porteur situé entre la cuisine et le séjour a été ouvert.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des logements 3503 XB

L'escalier a été changé.

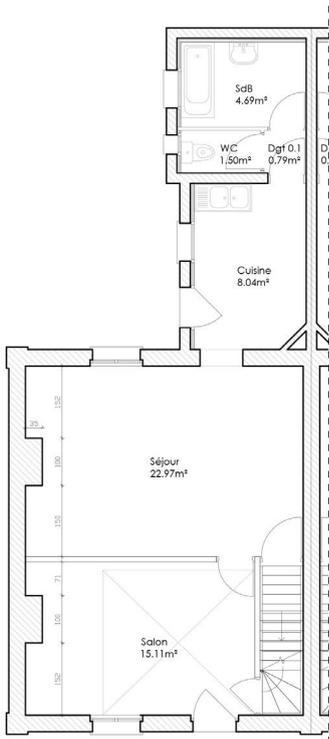
© Mission Bassin Minier



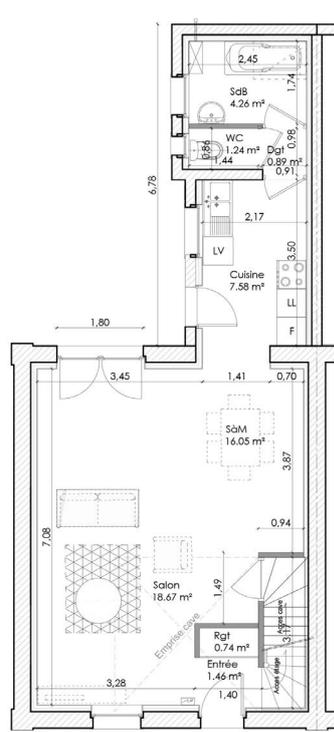
Photo après travaux de rénovation des logements 3503 XB

La salle de bain a été déplacée et est plus spacieuse que lors de la configuration précédente.

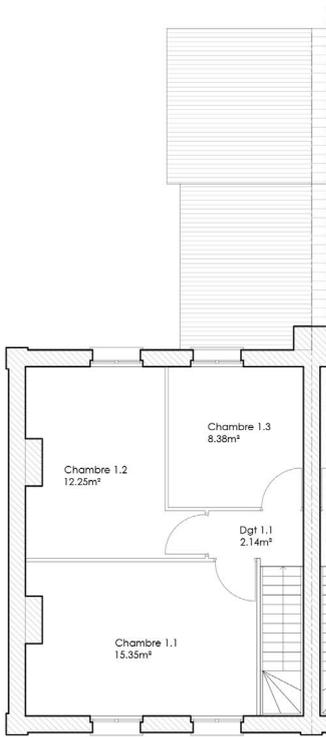
© Mission Bassin Minier



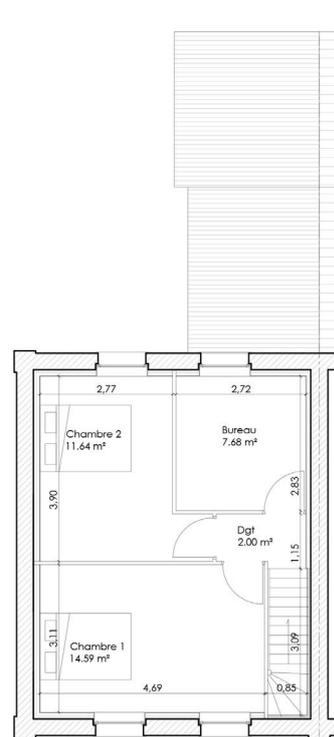
**Plan RdC avant travaux de rénovation
du type de logement 3306 XJ**
© Maisons & cités



Plan RdC après travaux de rénovation du logement 3306 XJ
Le mur entre la cuisine et le séjour a été ouvert pour créer un grand séjour.
© Maisons & cités



**Plan R+1 avant travaux de rénovation
du type de logement 3306 XJ**
© Maisons & cités



Plan R+1 après travaux de rénovation du logement 3306 XJ.
L'une des 3 chambres a été transformée en bureau. Le logement passe de T4 à T3.
© Maisons & cités



Photo après travaux de rénovation des logements 3306 XJ
Réorganisation des cloisons entourant les escaliers.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des logements 3306 XJ
La cloison a été déposée pour créer un espace de vie plus grand.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des logements 3306 XJ
Le mur porteur situé entre la cuisine et le séjour a été ouvert.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des logements 3306 XJ
Vue sur la cuisine
© Mission Bassin Minier

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

Regroupement de logements

OUI NON

Division de logements

Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)

PRÉSENCE DE TYPOLOGIES COMPLEXES À RÉNOVER

(ex : présence d'un escalier central, type i...)

PMR

Aménagement PMR

Il y a des aménagements réalisés au cas par cas, en fonction des demandes des habitants.

Logements « adaptés pour les PMR »

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements avant travaux :

Sur les 377 logements à rénover,
il y a 1 T2, 37 T3, 31 T4, 54 T5

Surface (SHAB) des logements par typologie :

Surfaces des logements existants de la tranche 1 :
T2 : 58,18m² ; T3 : 59,73m² ; T4 : 81,58m² ;
T5 et plus : 85,67m²

Typologies des logements après travaux :

Sur les 377 logements à rénover,
pour les 40 logements, déjà réhabilités dans la tranche 1
il y a 14 T3, 8 T4, 18 T5

Surface (SHAB) des logements par typologie :

Surfaces moyennes des 40 logements rénovés en
tranche 1 :
T3 : 59,45m² ; T4 : 84,38m² ; T5 et plus : 89,33m²

Les travaux des tranches 2 et 3 ne sont pas commencés à ce jour
et les solutions de plan d'aménagement n'ont pas encore été choisies par les habitants.

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pose d'une peinture ou d'un badigeon Non, mais un enduit et/ou une peinture peuvent être refaits ou peints si besoin sur les bâtiments secondaires.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rejointoiement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade Oui, sur les façades arrière de certains logements la fenêtre est transformée en porte-fenêtre pour donner un accès direct au jardin depuis la pièce à vivre.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade Oui, il peut y avoir des portes ou des fenêtres bouchées sur les bâtiments secondaires.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des portes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Photos des logements de la cité avant travaux de rénovation
Photo de gauche © Google Maps - Photo de droite © Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
 Les portes, les fenêtres et les descentes d'eaux pluviales ont été changées.
 © Mission Bassin Minier



Photo des menuiseries après travaux de rénovation
 Les portes type « 3 barreaux » ont été posées.
 © Mission Bassin Minier



Photo des menuiseries après travaux de rénovation
 Lorsque c'est nécessaire (enduit posé par les habitants...) la façade des bâtiments secondaires peut être enduite.
 © Mission Bassin Minier

TOITURES

- Changement complet de la couverture
- Intervention ponctuelle sur les tuiles
- Suppression de la souche de la cheminée
- Création d'un velux
- Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

OUI	NON
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Photo après travaux de rénovation
 Les couvertures ayant été changées lors d'une récente campagne de rénovation, elles sont nettoyées si besoin.
 © Mission Bassin Minier

ABORDS

OUI NON

Plantation ou remplacement des haies

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Non, des haies doivent être plantées à partir de 2025

Changement des clôtures

Oui, remplacement de certaines lisses basses en béton

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Oui, en pavés béton

Création d'accès PMR

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

TAGEP

Oui, pour la mise en place d'anneaux

Remise en état d'une remise, d'un garage

Enfouissement des réseaux

Oui, pour les traversées de rue

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...)

Création d'une remise, garage...

Entretien des haies par le locataire



Photos des logements avant travaux de rénovation

Les limites entre l'espace public et l'espace privé sont matérialisées par des lisses en béton doublées ou non par des haies.

© Google Maps



Photos des logements après travaux de rénovation.

Des gravillons gris foncé matérialisent les places de stationnement. Les lisses basses en béton ont été déposées mais seront posées à nouveau quand les travaux des espaces publics seront réalisés.

© Mission Bassin Minier



Photos des logements avant travaux de rénovation

Les cheminements piétons sont en pavés béton. La végétation sera plantée à partir de 2025 après que les travaux d'enfouissement des réseaux aient été faits.

© Mission Bassin Minier



Photos des logements avant travaux de rénovation

L'eau pluviale va être ici infiltrée sur la parcelle par le biais des anneaux en béton qui seront enterrés.

© Mission Bassin Minier





la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction :

Oui, le projet dit « des 3 rues » qui sera réalisé en tranche 3 est composé de la rénovation de 44 logements, de la démolition de 38 logements et de la construction de 38 logements. L'étude AVP de construction est en cours, le dépôt du permis de construire est prévu pour le premier semestre 2025.

Démolition de logement pour création d'espace public : Non, mais le projet sera accompagné de modification des voiries et d'une création de voirie pour transformer les impasses en rue

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



Plan du projet dit « des 3 rues ».

Programme de démolition-reconstruction - bouclage des voiries en cours de définition à fin Mai 2024. Plan daté de fin Mars 2024.
© Maisons & cités



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Chantier logements en cours, 20 logements déjà livrés et 16 logements en cours de travaux à fin Mars 2024.
Visite effectuée le 21 février 2024.

Référents du projet chez le bailleur :

Gérald Bureau et Benoît Lamiaux

Groupement d'études :

Mandataire : Etnap

Architecte : NVW Architectes

Paysagiste : Canopée



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui pour l'ABF et la MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Non

Validation sur chantier : Non pour l'ABF et la MBM

Cité de la Victoire à Houdain et Haillicourt

Le projet de rénovation de la cité de la Victoire à Houdain et Haillicourt fait partie des derniers projets à être lancés (sur les 35 premières opérations ERBM) en travaux. Les travaux de rénovation sont divisés en 3 tranches, la dernière étant composée de la rénovation de logements et d'une démolition - reconstruction de logements. Ce projet a été réalisé en collaboration avec l'ensemble des partenaires.

Les principaux travaux de rénovation des logements se concentrent sur les intérieurs des logements et sur les abords. Il y a peu d'interventions sur les façades.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Il est complexe de réussir à garder des chambres de 9m² pour les types i. En effet, lors de la pause de l'isolation, il faut être vigilant pour rester à 9m² au minimum. Les cloisons existantes sont anciennes et sont en ossatures bois, il est difficile techniquement et coûteux de les changer de place. L'option de supprimer certaines cloisons sans les remplacer pour faire des chambres plus grandes mais moins nombreuses n'a pas été retenue. À la place, les petites chambres sont transformées en bureaux.
- L'ouverture du mur porteur situé entre la cuisine et la salle à manger permet d'avoir une grande pièce à vivre lumineuse, spacieuse.
- Les fenêtres changées en portes-fenêtres permettent de créer des liens visuels et spatiaux entre le séjour et le jardin.
- Le bailleur a su s'adapter aux demandes particulières des locataires. En effet, rue Foch, les combles ont été aménagés à la demande du locataire.
- Les caves ont été gardées et refaites, ce qui permet aux locataires d'avoir un espace de rangement supplémentaire.
- Bien que des regroupements de logements aient été proposés lors de la phase d'études, notamment pour les types i (3308), aucun regroupement n'a été réalisé.
- Les locataires n'ont pas choisi les options avec le déplacement des salles de bain du rez-de-chaussée vers l'étage.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES :

- Les façades ont été nettoyées et rejointoyées lors de la dernière campagne de rénovation réalisée par le bailleur. Il n'y a pas eu d'intervention sur les briques des bâtiments principaux, même si un nettoyage des briques situées aux pieds des façades aurait été intéressant esthétiquement pour valoriser depuis l'extérieur, les rénovations intérieures. Les appuis de fenêtre sales auraient pu être nettoyés et repeints également.
- Les portes et les fenêtres ont été changées avec des volets intégrés aux menuiseries.
- Certaines façades des bâtiments secondaires sont enduites si besoin.
- Les fenêtres des bâtiments secondaires ont été bouchées avec de l'enduit. Ce choix technique et la couleur choisie marquent les interventions et les mettent en valeur. La pose de briques du même ton que celles existantes en suivant le calepinage présent avec un léger retrait par rapport au nu de la façade aurait permis une intervention plus discrète sur la façade.



OBSERVATIONS



Photos après travaux de rénovation des façades
Les briques situées aux pieds des façades n'ont pas été nettoyées.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des façades
Les appuis de fenêtres n'ont pas été nettoyés.
© Mission Bassin Minier

- Lors de la phase AVP, le bailleur a présenté les futurs plans d'aménagement et les propositions de modifications des façades à l'architecte des bâtiments de France et à la Mission Bassin Minier. En revanche, même si la cité de la Victoire est incluse dans le périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial, l'avis de l'ABF n'a pas été sollicité pendant l'instruction des déclarations préalables ni pendant la phase travaux.

- Les toitures n'ont pas été rénovées.



Photo après travaux des bâtiments secondaires
Les fermetures des ouvertures sont très marquées. La mise en peinture d'une brique sur deux autour des ouvertures renforce la visibilité du bouchement.
© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS :

- Il y a une forte minéralisation des jardins à l'avant notamment par la mise en place de gravillons gris foncés pour matérialiser les places de stationnement. Une couleur plus claire pour les gravillons aurait apportée un aspect moins minéral.

- Des haies ont été arrachées et seront replantées après la fin de la réalisation des travaux de rénovation des espaces publics.

- Les lisses basses en béton ont été déposées et seront posées après la fin de la réalisation des travaux de rénovation des espaces publics.

- Un nouveau type intéressant de palissade en bois et béton a été posé comme clôture d'intimité.

- Dans les jardins à l'arrière, il n'y a pas de plantation de haies, mais les clôtures (grillage souple vert) sont posées.

- Les interventions sur les remises sont ponctuelles.

- Lors de la phase AVP, le bailleur a présenté les futurs plans d'aménagement à l'architecte des bâtiments de France et à la Mission Bassin Minier. En revanche, l'avis de l'ABF n'a pas été sollicité pendant l'instruction des déclarations préalables ni pendant la phase de travaux.



Photos après travaux de rénovation

Les jardins à l'avant et les espaces entre 2 groupes de logements sont minéralisés.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Un nouveau modèle de palissade intéressant en béton et en bois a été posé comme clôture d'intimité.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
Des portillons noirs sont en cours d'installation sur chaque côté des jardins entre deux maisons mitoyennes
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
Sur les zones où les portillons ont été installés, des bandelettes brise-vue plus hautes que la hauteur du portillon ont été posées par les habitants.
© Mission Bassin Minier

CITÉ DES ALOUETTES BULLY-LES-MINES/GRENAV

FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité des Alouettes
Commune :	Bully-les-Mines et Grenay
Agglo :	CA Lens-Liévin
Typologie de la cité :	Cité pavillonnaire
Bailleur :	Maisons & Cités

Cité incluse dans la zone tampon du Bassin minier Patrimoine mondial

Date des données : 23.05.2023 (mise à jour 04.06.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Construite progressivement entre 1902 et 1925, par la compagnie des mines de Béthune, la cité des Alouettes est une cité-jardin aux multiples typologies architecturales. La partie de la cité concernée par les travaux de rénovation réalisés dans le cadre de l'ERBM concerne la partie de la cité de style pavillonnaire. Les logements concernés par le projet présentent un style d'architecture rationaliste sont implantés au nord-ouest en front à rue et à l'Est en retrait par rapport à la rue. Ce dernier type d'implantation permet aux logements de bénéficier d'un jardin à l'avant en plus du jardin situé à l'arrière.

Les logements sont groupés par deux. Les façades sont en brique de terre cuite de couleur rouge, composées de bandeaux de briques présents dans la continuité des appuis de fenêtre, d'arcs surbaissés comme linteaux avec ou sans clé de voûte, de marquages des chaînages d'angles et des murs de refend réalisés par la présence de brique en légère saillie et de lucarnes jacobines. Certaines maisons sont différentes notamment à l'entrée de certaines rues. En effet, on y trouve des porches qui marquent et protègent l'entrée des logements, des arcs en plein cintre avec une clé de voûte centrale et des lucarnes capucines. La présence de nombreux jardins en limite de l'espace public permet de percevoir la végétation depuis l'espace public.

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

25 faux T4¹ identifiés par les types architecturaux D, E, E', 8 Alsace, 2 Villon, 27 T4 identifiés par les types architecturaux C et G, 2 Bellay et 79 T3 identifiés par les types architecturaux A, B, B', D et F.

1 Faux T4 : Logement T3, composé de deux chambres à l'étage et dans lequel l'une des deux pièces à vivre du RDC (salon ou séjour) est utilisée comme chambre supplémentaire.



Photo des logements de la cité non rénovée
© Mission Bassin Minier



139 logements rénovés



1 tranche



127 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures
(4 refus de travaux sur les 131 logements program-
més initialement)



8 logements rénovés
uniquement en GR



0 démolition



Opération achevée
logements livrés

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

Le projet ERBM de la cité des Alouettes concerne une partie de la cité de style pavillonnaire au sein de la cité. Les 139 logements concernés par le projet sont disposés le long des rues perpendiculaires aux deux artères principales de la cité que sont les boulevards d'Alsace et des Alouettes.

L'intérieur des logements présente un aspect assez homogène au sein de la cité. Le rez-de-chaussée d'environ 24m² est partagé en deux pièces (d'environ 12m² chacune) dont l'une des deux peut être utilisée comme chambre. Le bâtiment secondaire ne connaît pas de problème de structure particulier mais doit être isolé thermiquement comme le bâtiment principal.

A l'étage, la hauteur sous les pentes de toiture complexifie l'amélioration de l'habitabilité. Certaines chambres ont une petite surface selon la loi carrez (+1,8m de hauteur sous plafond) de 7m². Les espaces de l'étage pourront être modifiés pour équilibrer la taille des chambres, les uns par rapport aux autres.

L'objectif ici est d'améliorer l'habitabilité des petits logements, en proposant une nouvelle organisation des espaces.

L'état des façades et des abords avant le projet est assez disparate au sein de la cité. Si les façades de certains logements ont été partiellement peintes, majoritairement de couleur blanche de manière aléatoire par les locataires, d'autres logements gardent un aspect très préservé.

Les fenêtres ont été changées lors de précédentes campagnes de rénovation mais l'efficacité thermique de ces dernières devra être réévaluée lors du diagnostic technique.

Les toitures ont été remplacées lors des dernières campagnes de rénovation faisant parfois perdre le rythme apporté par les lucarnes jacobines ou les lucarnes capucines au profit de velux.

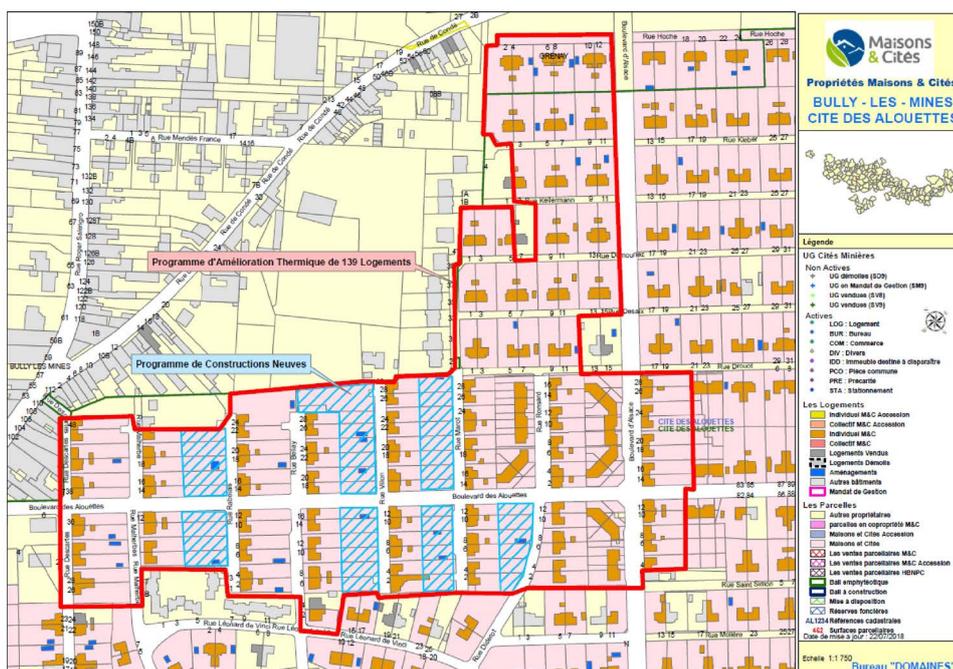
L'aspect général de la cité est assez bien végétalisé avec la présence de nombreux arbres et de haies plus ou moins entretenus. Les limites séparatives situées entre l'espace privé et l'espace public sont dans leur majorité végétalisées et présentent des aménagements mixtes. Il y a soit du grillage souple, du grillage rigide, des lisses basses en béton, des portails, des haies ou soit la limite est créée par une zone enherbée.

La présence de lisse basse est cependant plus importante autour du boulevard des Alouettes en limite des jardins à l'avant, lorsque le logement est implanté en retrait par rapport à la rue.

La présence de grands jardins notamment le long du boulevard d'Alsace favorise le stationnement à la parcelle, caché par ailleurs, par la présence de haies, à essences variées malgré une dominance de thuyas.

Les rues étroites ne pouvant pas accueillir beaucoup de places de stationnement expliquent la présence de place de stationnement sur les parcelles privées.

Un programme de logements neufs a été réalisé dans les années 1990 au cœur de la cité, le long du boulevard d'Alsace, en densifiant et en réduisant la taille des jardins à l'arrière de huit logements rue Marot et moins d'une quinzaine de logements rue Ronsard.



Plan de masse situant les logements rénovés dans la cité

Un programme de construction de logements est identifié sur le plan de masse, néanmoins, le projet de densification est suspendu pour le moment.

© Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

	OUI	NON
<u>CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE</u> (choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui, 1 seul choix imposé avec des ajustements faits à la marge à la demande par les habitants. Pas de concertation individuelle réalisée mais une présentation des plans a été faite aux locataires.		
<u>GROSSES RÉNOVATIONS</u> 8 logements concernés par les travaux réalisés uniquement sur les façades et les abords en anticipation. Il n'y a pas eu de travaux faits à l'intérieur des logements.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>RECONFIGURATION SIMPLE</u> 60 logements concernés		
Changement de position de cloisons Oui, pour 118 logements soit pour les types A, B, C, D,F, Alsace, Villon (sur 121 logements possibles, 3 refus de travaux pour raison de santé pour les logements en type A) sur les 131 logements du projet. Dans chacun des cas, il s'agit de réagencer les pièces à l'étage des logements pour créer deux chambres de taille à peu près équivalente alors qu'actuellement une des deux chambres fait 7,5m ² et l'autre près de 17m ² .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Percement d'un mur porteur ou d'une cloison - Oui, pour 120 logements pour pouvoir créer une grande pièce à vivre, des murs porteurs ont été percés ou les cloisons séparant la cuisine du séjour ont été déposées pour les types A, B, C, D, F, G, Alsace et Villon. - Oui, pour les types E et E', ouverture du mur porteur entre le séjour et la chambre existante qui sont alors transformés en salon et salle à manger.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade Oui, pour les 75 logements de type A et C, des baies sont créées pour ouvrir le logement vers le jardin, par la pose d'une porte ou d'une porte-fenêtre.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade Oui, 94 logements sont concernés par la suppression d'une ouverture sur une des façades du bâtiment secondaire. - Type A : suppression d'une porte sur la façade arrière du bâtiment secondaire (51 logements prévus en travaux, 48 réalisés (refus de travaux). - Type B : suppression d'une porte sur la façade latérale du bâtiment secondaire (aménagement d'une cuisine dans le bâtiment secondaire). - Type B' : suppression d'une porte et d'une fenêtre sur la façade arrière du bâtiment secondaire. - Type C aménagé en T3 : suppression d'une porte sur la façade arrière du bâtiment secondaire. - Type C aménagé en T4, dans les cas où la cuisine devient la salle de bain, la fenêtre est bouchée et une porte est créée (façade du bâtiment secondaire). - Type E' : suppression d'une porte où le dégagement sur la façade latérale du bâtiment secondaire est enlevé. - Type F : suppression d'une fenêtre sur la façade arrière du bâtiment principal (création d'une extension pour les logements « dits séniors »).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OUI NON

Modification des ouvertures (porte en fenêtre ou inversement) :

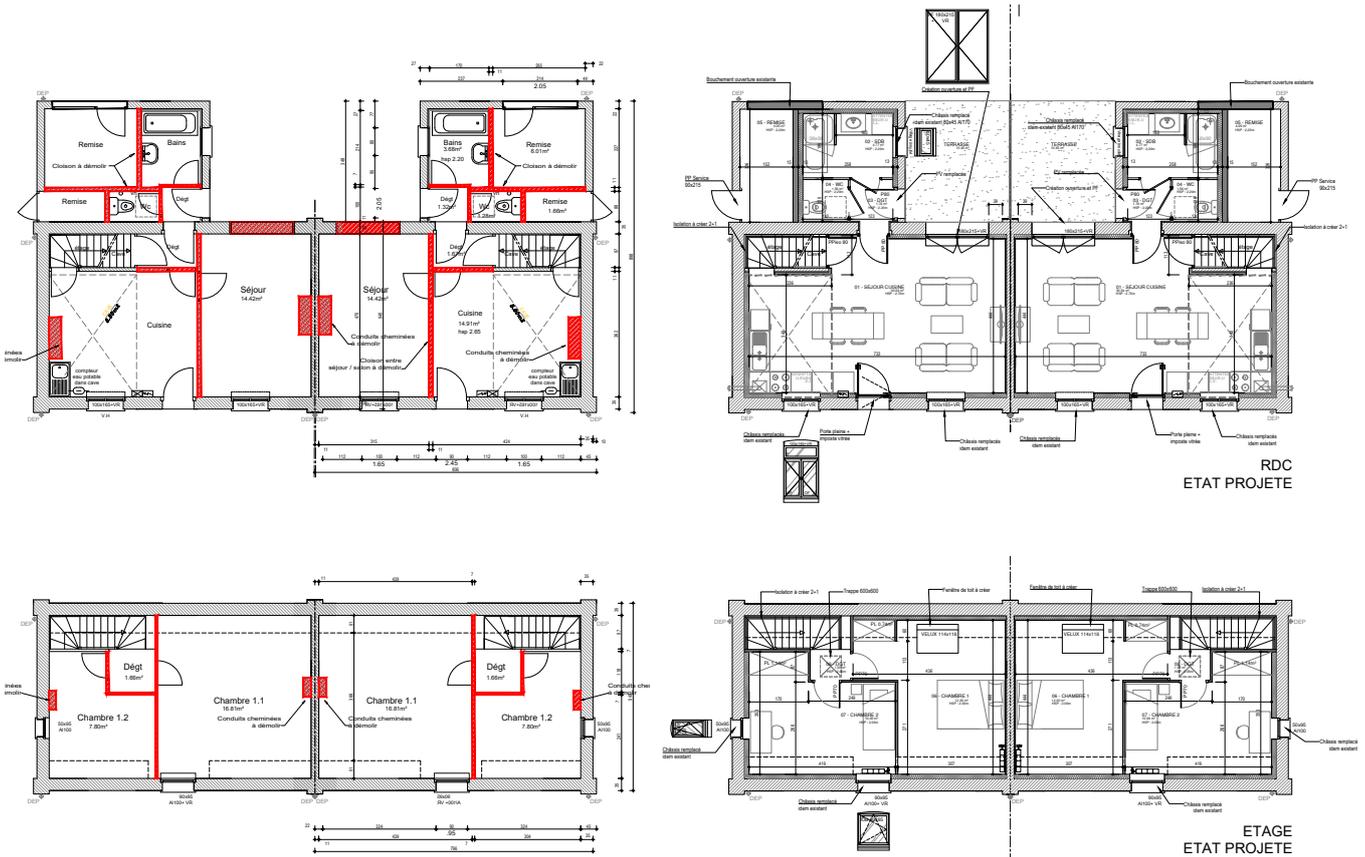
Oui, pour 19 logements

- Type B : Modification d'une porte en fenêtre sur la façade arrière du bâtiment secondaire (aménagement d'une cuisine ouverte dans l'extension)
- Type G : modification d'une fenêtre en porte et modification d'une porte en fenêtre sur la façade latérale du bâtiment secondaire.



Suppression du conduit intérieur de cheminée :

Oui, pour les 131 logements, le conduit de cheminée en mitoyenneté de logements et sur les murs extérieurs est retiré pour un gain de place à l'intérieur du logement.



Plans RdC et R+1 du logement type A avant et après travaux

Reconfiguration des logements de Type A soit 48 logements (3 locataires de types A ont refusé les travaux). Ouverture des pièces au rez-de-chaussée et modifications de la taille des chambres.

© Maisons & cités

RECONFIGURATION LOURDE

OUI NON

71 logements concernés

Ouverture d'un mur porteur

Oui, pour 7 logements sur les 131 logements concernés par les reconfigurations. Le mur porteur situé entre la chambre et le séjour des types E et E' est ouvert pour créer un grand espace de vie. Les logements passent du T4 au T3.



Dépose ou pose d'une cloison

Oui, pour les 2 logements de type G, la cloison entre la chambre et le séjour est supprimée afin de créer une grande pièce à vivre. La typologie de ces logements passe du T4 au T3.



Changement d'emplacement des salles d'eau

Oui, pour 36 logements, soit pour les types B, C et F. Mais, la salle de bain reste au rez-de-chaussée.



Changement d'emplacement de la cuisine

Oui, pour 45 logements, pour les types B, D, E', F, G, Alsace et Bellay. Les déplacements de la cuisine se font pour plusieurs raisons comme pour les types F « dits séniors » où la cuisine est placée dans une nouvelle extension créée à l'arrière du logement, ou comme les types E' où la chambre du rez-de-chaussée devient une cuisine ou comme les types D pour lesquels la cuisine passe du bâtiment secondaire à la grande pièce à vivre créée.



Changement d'emplacement de l'escalier



Aménagement des combles



Démolition des bâtiments secondaires

Oui, pour un logement où un bâtiment secondaire avait été créé sans autorisation avait été créée sur un type A.



Construction ou reconstruction d'une extension

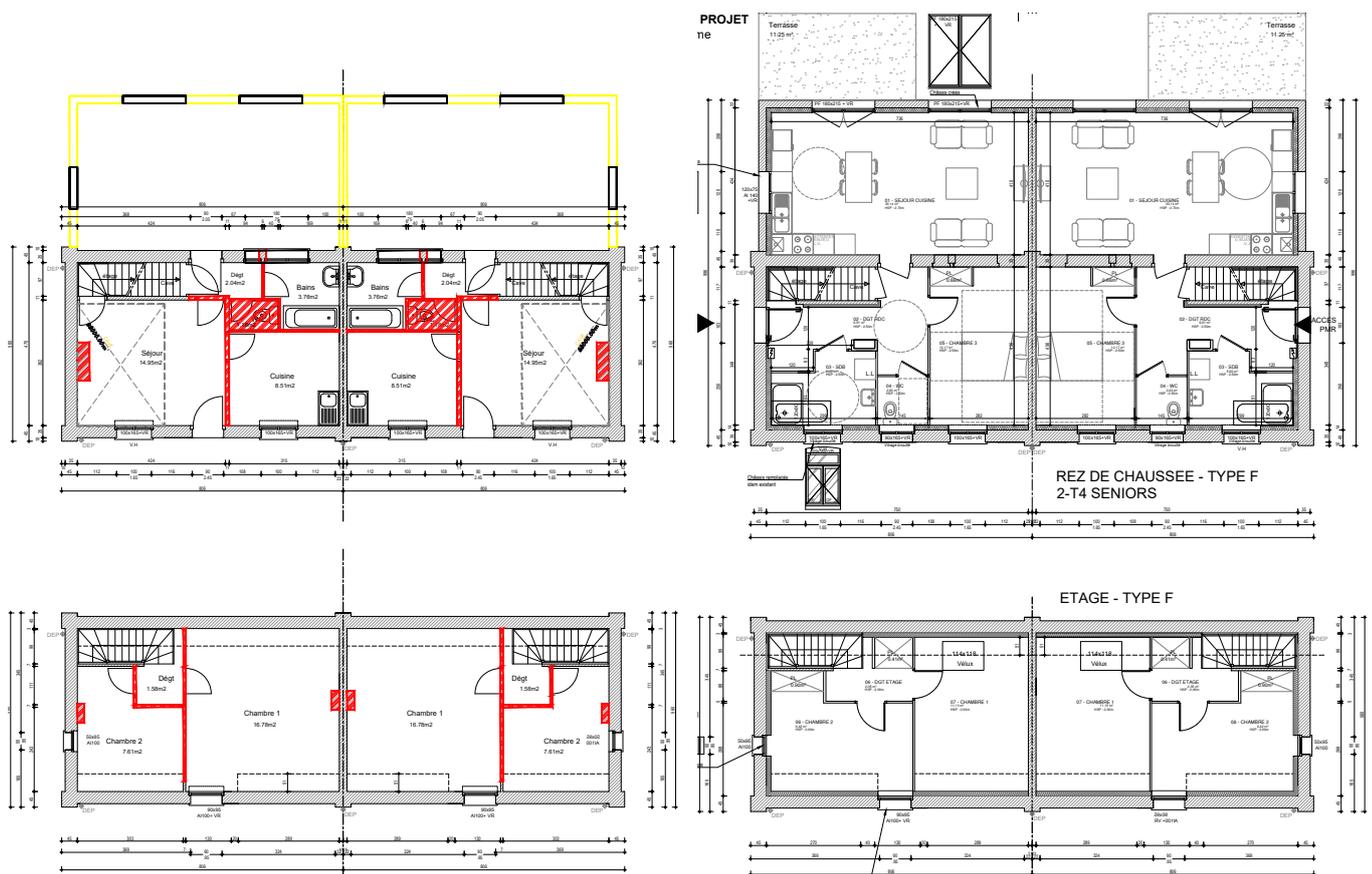
Oui, pour les logements de type F qui sont adaptés aux séniors. En effet, ces logements qui ne disposaient pas de bâtiments secondaires bénéficient de la construction d'une extension en rez-de-chaussée. D'une surface de 30m² ces extensions ouvertes sur le jardin arrière des logements forment une pièce à vivre comprenant la cuisine et le salon/séjour. 4 logements sont concernés.



Changement de typologie du logement

- 39 logements ont changé de typologie, soit les types C, D, E, E', F, G et Bellay.
- Les types C, D (T4 PMR), F « dits séniors » et Bellay passent du type T3 au T4 par la création d'une chambre au rez-de-chaussée, tandis que les logements des types E, E' et G passent du type T4 au T3 avec la suppression d'une chambre au rez-de-chaussée.





Plans RdC et R+1 du logement type F dit « séniors » avant et après travaux

Reconfiguration des logements de type F dits « séniors » avec construction d'une extension de 30m² à l'arrière du logement au rez-de-chaussée.

© Maisons & cités

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

Regroupement de logements

OUI NON

Division de logements

Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)

PRÉSENCE DE TYPOLOGIES COMPLEXES À RÉNOVER

(ex : présence d'un escalier central, type i...)

Non, mais néanmoins la présence des mansardes complexifie l'aménagement des espaces à l'étage.

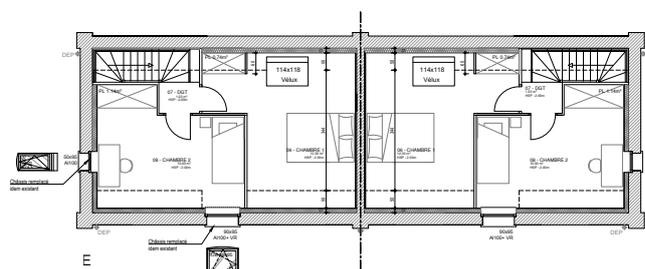
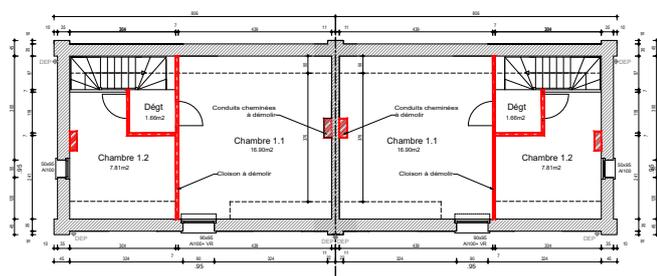
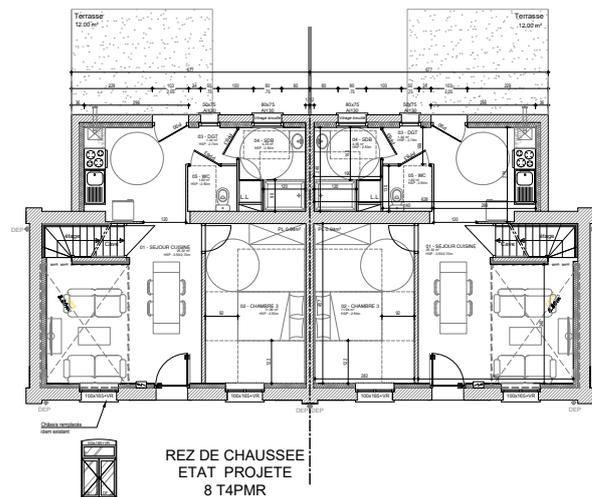
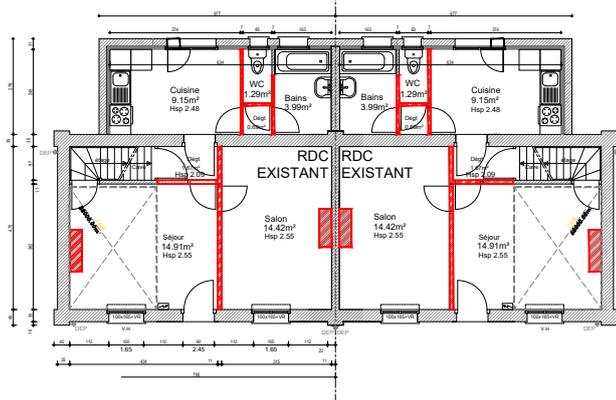
PMR

Aménagement PMR

Oui, 10 logements ont eu des aménagements PMR dont 4 logements dits « séniors » ont été créés en conservant l'étage mais en créant une chambre au rez-de-chaussée entièrement aménagée et accessible pour des personnes âgées dont la mobilité est réduite. Les logements de Type F « dits séniors » bénéficient d'une grande extension au Rez-de-chaussée.

Logements « adaptés pour les PMR »

Oui, 10 logements ont été aménagés pour accueillir des PMR, y compris en fauteuils roulants. De plus, ces logements possèdent une place de stationnement en enrobé pour faciliter l'accès.



Plans RdC et R+1 du logement type A avant et après travaux

Reconfiguration des logements de type D en logements adaptés pour les PMR en gardant une séparation entre les deux pièces à vivre au Rez-de-chaussée. L'une des deux est aménagée en chambre PMR.

© Maisons & cités

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements avant travaux :

93 T3 et 38 T4 (soit 131 logements).

Surface (SHAB) des logements par typologie :

la surface des T3 avant les travaux était comprise entre 63,55m² et 72m² sauf pour les logements de type F qui comptabilisaient 56,41m². Pour les T4 la surface des logements avant les travaux était comprise entre 68,34m² et 78,22m², sauf pour le logement type Villon dont la surface était de 120,55m².

Typologies des logements après travaux :

91 T3, 40 T4

Surface (SHAB) des logements par typologie :

la surface des logements T3 après les travaux est comprise entre 63,12m² et 73,4m², sauf pour le logement type Villon qui est passé d'un T4 à un T3 de 80,05m² (démolition de l'extension comprenant notamment une chambre de 24m²).

Pour les T4 de type C, la surface des logements après les travaux est d'environ 74,78m². Une extension a été construite pour les logements de type F « dits adaptables pour les séniors », ce qui a eu pour objectif de modifier leurs surfaces et leurs typologies. Ils sont passés de T3 de 56,41m² à T4 de 84,01m².

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pose d'une peinture ou d'un badigeon Oui, pose d'un badigeon de couleur rouge sur les bâtiments principaux. Alternance concernant la couleur de la peinture posée sur les linteaux, les bandeaux de briques et les pilastres marquant les murs de refend et d'angles. Sur un groupe de 2 logements sur 2 la peinture est de couleur jaune et sur l'autre groupe de 2 logements, la peinture est gris clair.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rejointoiement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade Oui, pour les logements de type A et C, des baies sont créées sur les bâtiments secondaires pour ouvrir le logement vers le jardin, par la pose d'une porte ou d'une porte-fenêtre.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade (préciser laquelle) Oui, une grande majorité des logements sont concernés par la suppression d'une ouverture sur une des façades du bâtiment secondaire.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des portes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales Oui, si besoin, en PVC.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement Oui, reprise des soubassements si besoin.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Elévations extraites des Déclarations Préalables
© Maisons & cités



Photo avant travaux de rénovation des façades rue Kléber

© Google Maps



Photo après travaux de rénovation des façades rue Kléber

© Mission Bassin Minier



Photo après les travaux de rénovation des façades

Les modénatures en brique au niveau des chaînages d'angle, des arcs des ouvertures, dans la continuité des appuis de fenêtres... ont été peintes soit de couleur blanche, soit de couleur jaune.

© Mission Bassin Minier



Photo après les travaux de rénovation des façades

Les modénatures en brique au niveau des chaînages d'angle, des arcs des ouvertures, dans la continuité des appuis de fenêtres... ont été peintes soit de couleur blanche, soit de couleur jaune. Changement des fenêtres en ATH et remplacement de toutes les portes et fenêtres (ATH+GR). Le modèle de porte dit « trois barreaux » a été remplacé par une porte pleine anthracite avec imposte vitrée.

© Mission Bassin Minier



Photo après les travaux de rénovation des façades

Transformation d'une porte en porte-fenêtre en façade arrière

© Mission Bassin Minier

TOITURES

OUI NON

Changement complet de la couverture

Intervention ponctuelle sur les tuiles

Oui, si besoin.

Suppression de la souche de la cheminée

Oui, pour tous les logements où elle est encore présente.

Création d'un velux

Oui pour les types A, B, B', C, D, F, Alsace, Villon, des velux sont posés sur les pans de toiture du côté de la façade arrière sauf pour les types B et B' où ils sont posés du côté de la rue.

Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

Oui, en PVC.

ABORDS

Plantation ou remplacement des haies

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Changement des clôtures

Oui, pose de lisses basses sur les jardins à l'avant en limite entre l'espace public et l'espace privé. Pose d'un grillage souple en limite séparative. Pose d'un grillage souple dans l'alignement des façades avant ou arrière entre les 2 groupes de logements accompagnée de la pose d'un portillon. Pose d'un grillage rigide en limite des jardins à l'arrière entre l'espace privé et l'espace public.

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Oui, dans l'alignement des façades avant ou arrière entre les 2 groupes de logements. Il n'y a pas de portail car la place de stationnement est située dans le jardin à l'avant, devant le grillage.

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Oui, remise en état ou création selon les situations. En schiste rouge en principe ou en enrobé noir pour des places de stationnement « PMR » sur les parcelles des logements adaptés PMR.

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Oui, remise en état ou création, en fonction des situations, d'une allée piétonne en béton ou en enrobé.

Création d'accès PMR

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

TAGEP

Remise en état d'une remise, d'un garage

Enfouissement des réseaux

Non effectué, dans l'attente du projet d'aménagement des espaces publics.

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants

Création d'une remise, garage...

Entretien des haies par le locataire



Photo avant travaux de rénovation des limites végétalisées des jardins privés

© Google Maps



Photo pendant les travaux

Arrachage de haies rue Dumouriez en avril 2021

© Google Maps



Perspective 3D extraite de la Déclaration Préalable

Projet de rénovation des façades et des abords

© Maisons & cités – SELARL Delannoy & Associés



Photos après travaux de réaménagement des abords

Les places de stationnement sont matérialisées par du schiste rouge, sauf pour les places de stationnement positionnées sur les parcelles des logements PMR où c'est de l'enrobé qui a été posé. Les lisses basses délimitent les parcelles privées de l'espace public. Du grillage souple de couleur verte a été posé en limite séparative mitoyenne entre les jardins à l'avant et dans l'alignement des façades avant. Les portillons ont été posés dans la continuité des façades avant.

© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Les rénovations des logements et des abords sont terminées, les logements ont été livrés. La visite de l'intérieur des logements n'a pas pu être réalisée par les membres de la Mission Bassin Minier.

Référents du projet chez le bailleur :

Romain Locufier

Groupement d'études :

Mandataire : SOGEA

Architecte : SELARL Delannoy & Associés

Bureau d'études : Cabinet Cochet Dehaene

Paysagiste : AREZO Ingénierie



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Non pour l'UDAP et la MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Non pour l'UDAP

Validation sur chantier : Non pour l'UDAP et la MBM



Cité des Alouettes à Bully-les-Mines/Grenay

Le projet de rénovation des logements de la cité des Alouettes à Bully-les-Mines fait partie des premières opérations ERBM qui ont été lancées. Contrairement aux opérations qui ont été réalisées ultérieurement, c'est un programme de conception-réalisation, ce qui a limité l'évolution du projet pendant la réalisation.

Contrairement aux autres opérations ERBM, les habitants n'ont pas choisi l'aménagement de leur logement à partir de plusieurs plans, mais néanmoins tous les logements ont évolué et les espaces du rez-de-chaussée ont été ouverts (pas de pose de cloison fusible).

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Un seul aménagement est proposé aux locataires. Les aménagements intérieurs des logements ont tous évolué.
- Ouverture systématique des pièces à vivre au RDC.
- Les surfaces des logements n'ont pas beaucoup diminué, en revanche, quand c'est le cas, la typologie a changé. En effet, certains T4 sont devenus des T3, ces logements ont gagné en espace et en confort pour les pièces de vie.
- Pour améliorer l'aménagement des espaces, les cuisines ont été déplacées du bâtiment principal vers le bâtiment secondaire et inversement.
- De manière générale, les 2 chambres à l'étage étaient de taille très différente avec une grande chambre d'environ 16m² et une petite chambre d'environ 7,8m². L'espace a été redistribué pour que la taille des chambres soit mieux équilibrée. Il y a une chambre d'environ de 9,5 à 10m² et une chambre d'environ 12m². Ce découpage des espaces a été permis par la création d'un velux pour l'une des deux chambres. La présence des mansardes a rendu l'aménagement des chambres de 9m² plus complexe.
- Aménagement de nouvelles extensions pour pouvoir agrandir les logements Type F qui deviennent des T4 « dits logements séniors » au lieu de T3.
- 10 logements ont été adaptés pour les PMR et 10 logements ont eu des aménagements adaptables pour les personnes âgées.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES :

- Les portes sont pleines de couleur gris anthracite. Seules les impostes sont vitrées.
- Les fenêtres ont été changées, les fenêtres posées ont un volet roulant intégré. Elles sont en PVC de couleur blanche. Celles posées au rez-de-chaussée sont composées de deux vantaux et d'une imposte haute vitrée. Celles posées sur les lucarnes n'ont qu'un vantail. Les menuiseries des velux sont de couleur noire.
- Les façades ont été entièrement rénovées. La rénovation est visible et permet d'améliorer le cadre de vie de la cité. L'application d'une couleur différente sur les linteaux, les bandeaux de briques, les pilastres marquant les murs de refend et d'angles sur un groupe de 2 logements sur 2, permet d'apporter du rythme sur les façades.
- L'enterrement des réseaux n'a pas été anticipé par le bailleur.



Photos après travaux de rénovation des façades
L'enfouissement des réseaux n'a pas été anticipé.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux
Même si les travaux à l'intérieur des logements (changement des fenêtres, isolation...) n'ont pas pu être faits (refus), les travaux sur les extérieurs ont été réalisés (changement des portes, pose des badigeons, aménagement des abords).
© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS :

- Des haies existantes ont été arrachées pour des raisons techniques (trop hautes pour être élaguées, état sanitaire, débordement sur l'espace public...), et n'ont pas été replantées. Il reste quelques haies existantes.
- Contrairement aux places de stationnement (sauf celles réalisées dans les parcelles des logements PMR), les matériaux utilisés pour matérialiser les cheminements piétons ne sont pas perméables.
- Les adjonctions construites par les locataires, sans autorisation préalable, ont été démolies.
- Le traitement des abords est systématique. En effet, le principe de pose des lisses basses, des grillages souples et rigides, des portillons est dupliqué sur chaque parcelle. Néanmoins, le manque de végétalisation des limites a amené certains locataires à vouloir créer de l'intimité autrement comme par la pose de bâche sur les grillages souples.

- Depuis l'espace public, l'ambiance végétale de la cité est créée par la végétation que l'on perçoit des jardins et non de celle qui aurait pu être préservée ou plantée en limite entre les espaces publics et les espaces privés.

- Les travaux réalisés ne correspondent pas totalement aux documents graphiques proposés lors du dépôt de la déclaration préalable. En effet, la végétation et les portails présents sur les documents graphiques n'ont pas toujours été respectivement plantés et posés lors des travaux de rénovation.



Photo après travaux de rénovation des abords

Le locataire a remplacé l'herbe par des gravillons et a planté de la végétation.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords

Il n'y a pas eu de traitement paysager de réalisé pour les coffrets, ni pour les poubelles. Le locataire est en train de poser des bâches occultantes sur les grillages.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Des récupérateurs d'eaux pluviales ont été installés le long des bâtiments secondaires.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

À la suite des travaux de rénovation des abords, le locataire a posé une bâche occultante sur le grillage pour créer de l'intimité.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Toutes les façades des logements de la cité des Alouettes n'ont pas été rénovées lors de la rénovation réalisée dans le cadre de l'ERBM. Seules les façades des habitations situées au Nord du Boulevard d'Alsace et le long des rues perpendiculaires au Boulevard des Alouettes ont été réhabilitées.
© Mission Bassin Minier

RÉSIDENCE DE LA CROISSETTE MÉRICOURT

FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Résidence de la Croisette (nommée également cité 4-5 Sud, cité du Maroc)
Commune :	Méricourt
Agglo :	CA Lens-Liévin
Typologie de la cité :	Cité pavillonnaire
Bailleur :	Sia Habitat

Cité incluse dans la zone tampon du Bassin minier Patrimoine mondial

Date des données : 10.05.2023 (mise à jour 15.07.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

La cité pavillonnaire a été construite dans les années 1920 par la compagnie des mines de Vicoigne-Nœux-Drocourt. La résidence de la Croisette est également nommée cité 4-5 Sud ou cité du Maroc, induit par sa proximité avec les anciennes fosses n°4 et n°5 surnommées « du Maroc ». Elle est également à proximité immédiate de la résidence du Parc et de la cité Nouméa à Rouvroy.

Le tissu viaire est composé de voiries rectilignes et orthogonales sauf pour la rue Douaumont dont la forme en plan oscille, et contrairement à d'autres cités, il n'y a qu'une impasse.

Les logements sont implantés par groupe de 2, groupe de 4 (au centre des parcelles)...., et de manière générale en retrait pas rapport à la rue. Ce retrait permet d'accueillir les jardins de devant.

Les maisons sont soit composées de briques de terre cuite ou de parpaing de schiste recouvert d'enduit peint. L'alternance de maison en brique et en enduit permet de créer du rythme dans la rue. Les façades en brique de terre cuite comportent des modénatures en brique silico-calcaire en bandeau au nu du plancher et dans le prolongement des linteaux. Sur les ouvertures, il y a des linteaux en béton. La toiture se sépare en 2 volumes et le plus haut, accueille une lucarne rampante.

Les jardins de devant et les limites sont plantés. Il y a de nombreuses variétés de végétation.

Les haies présentes en limite entre l'espace public et l'espace public participent à la végétalisation des espaces publics.

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

Il y a 6 grandes typologies avec 14 sous catégories. Les logements sont répartis ainsi pour les grandes typologies : 212 types A, 16 types B, 4 types C, 8 types D, 8 types F et 4 types E.



Photo des logements prise pendant les travaux de rénovation en juillet 2023.

Les rénovations des espaces intérieurs et des façades des logements sur la photo ont déjà été réalisées.
© Mission Bassin Minier



252 logements rénovés



2 tranches

(T1 : 116 logements ; T2 : 136 logements)



Toute la cité sauf refus justifiés



0 logements rénovés
uniquement en GR



0 démolition



18.07.2023

Travaux en cours
Tranche 2 depuis fin 2022
Mi 2024 : rénovations intérieures
des logements de la tranche 1 achevées

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET

L'aménagement intérieur des logements comporte des situations variées, avec des codes modèles différents. Néanmoins la quasi-totalité des logements sont des T4, plutôt des « faux T4¹», puisque la pièce du RdC utilisée par les habitants comme chambre est normalement destinée à accueillir un salon ou une salle à manger. Un réaménagement des espaces du RdC pourra être proposé pour modifier la typologie des logements et passer du « faux T4 » au T3.

La place centrale des escaliers, si ces derniers ne sont pas bougés, risquent de limiter les propositions d'aménagement des logements.

Lors d'une campagne de rénovation précédente, des groupes de 2 logements de petite taille avaient été fusionnés pour ne faire qu'un logement.

Les façades enduites se sont dégradées avec le temps de manière hétérogène en fonction de l'implantation des logements. En effet, elles devront être repeintes. La nouvelle teinte devra être choisie pour être en harmonie avec les logements en brique. Certains habitants ont peint les soubassements, les linteaux et les appuis de fenêtre en béton avec des couleurs différentes telles que beige, mauve...

Les habitants se sont très souvent approprié les porches abritant les portes d'entrée, en les fermant partiellement ou complètement. Ces aménagements faits par les habitants montrent qu'il y a un besoin pour certains habitants de fermer ses porches et d'en modifier l'usage.

Les différentes campagnes de rénovation des abords sont visibles. En effet, on trouve plusieurs principes d'aménagement comme les grillages fixés sur des potelets ancrés sur des plaques en béton doublées ou non par des haies, les lisses basses en béton, les grillages fixés sur des potelets métalliques, des haies..., et il y a aussi des jardins à l'avant qui ne sont pas clôturés. Les hortensias et les saules crevettes présents dans de nombreux jardins, font partie de la végétation qui a été plantée lors des précédentes campagnes de rénovation réalisées par le bailleur. Même si certains habitants ont posé des bâches ou des palissades en bois pour créer de l'intimité, les haies sont très présentes le long des voiries.

Lorsque la taille des jardins le permet, les véhicules sont stationnés sur la parcelle. Les places de stationnement sur les parcelles doivent être pensées de telle sorte à ce que leur présence n'induit pas systématiquement une minéralisation et une imperméabilisation d'une grande partie de la parcelle privée.

Il serait intéressant qu'en prenant en compte ces différents aménagements, les travaux de rénovation permettent une homogénéisation tout en préservant le caractère végétal des limites entre l'espace privé et l'espace public.

L'espace public est très minéralisé, l'enrobé est le matériau majoritaire. Les réseaux sont aériens et l'enterrement des réseaux permettrait de mettre en valeur les façades ainsi que les travaux de rénovation qui y seront réalisés.

1 Faux T4 : Logement T3, composé de deux chambres à l'étage et dans lequel l'une des deux pièces à vivre du RDC (salon ou séjour) est utilisée comme chambre supplémentaire.



Plan de masse de la Résidence de la Croisette à Méricourt identifiant les logements qui seront rénovés par tranche.
© Sia Habitat

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

OUI NON

CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE

(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)



RÉNOVATION THERMIQUE SEULE

19 logements concernés par des travaux énergétiques partiels suite à des refus de santé (menuiseries, ventilations, chaudières).



RECONFIGURATION SIMPLE

212 logements concernés

La reconfiguration simple des logements de la Résidence de la Croisette consiste en une réorganisation des espaces intérieurs au RdC des logements. En effet, le mur porteur situé entre la cuisine et la salle de bain est ouvert, pour permettre d'avoir une cuisine ouverte sur le séjour.

Dans le cas où le locataire ne souhaite pas avoir un espace cuisine - séjour ouvert, le mur porteur est ouvert et une cloison dite « *cloison fusible¹ » est posée à la place. Cette cloison fusible pourra être déposée lors du prochain changement de locataire. Il y a 212 logements pour lesquels le mur porteur a été enlevé à la demande du locataire, et au besoin le mur porteur a été déposé et remplacé par une « cloison fusible ».

L'emplacement des salles de bain ne change pas mais à l'intérieur de celle-ci, les emplacements de l'espace WC et de la douche sont inversés.

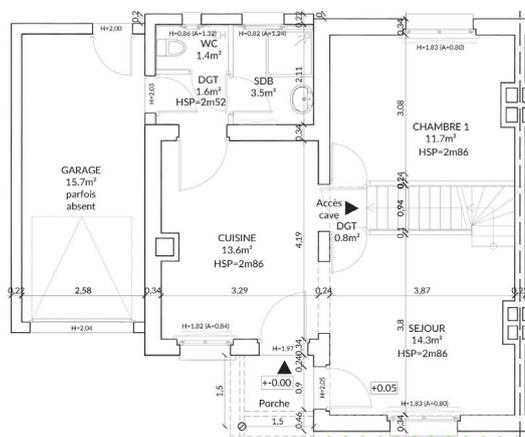
Dans la chambre située en façade arrière, la fenêtre est transformée en porte-fenêtre pour pouvoir avoir un accès direct depuis les espaces de vie vers le jardin.

Les chambres situées à l'étage ne changent pas.

Une ouverture a été créée dans l'espace situé sous la pente de la toiture du bâtiment secondaire et accessible depuis le palier du bâtiment principal. Cet espace de 1,8m² habitable et de 12,3m² de surfaces utiles a été isolé thermiquement.

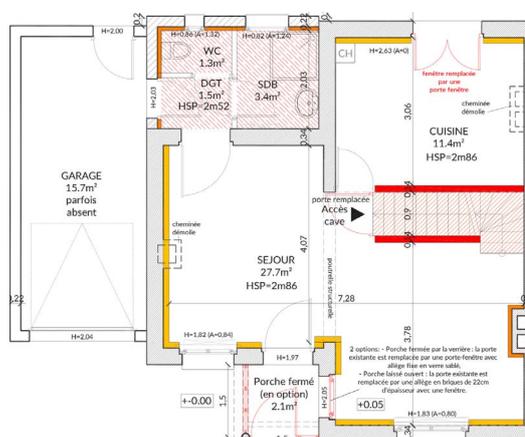
Les conduits de cheminée accolés aux murs de refend sont déposés.

1 Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine - séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



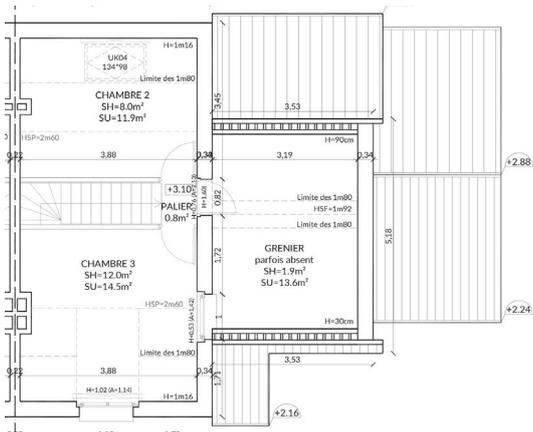
Plan du RdC du logement T4 type A1 (une des typologies majoritaires dans la cité) avant travaux.

© Sia Habitat



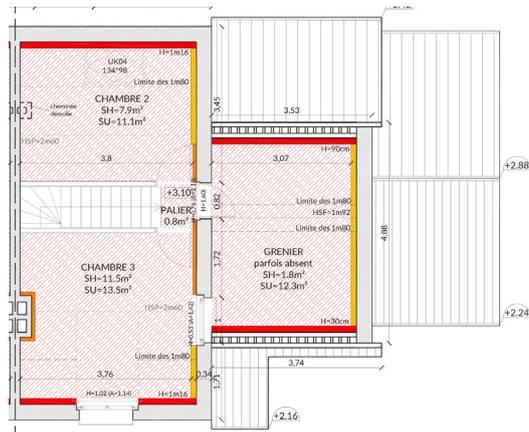
Plan du RdC du logement T4 type A1 après travaux.

La mur entre la cuisine et le séjour a été ouvert. La fenêtre située dans la chambre a été transformée en porte-fenêtre.



Plan du R+1 du logement T4 type A1 (une des typologies majoritaires dans la cité) avant travaux

© Sia Habitat



Plan du R+1 du logement T4 type A1 après travaux

Le grenier d'une surface habitable de 1,8m² a été isolé thermiquement.

© Sia Habitat



Photo après travaux du logement T4 type A1

Le mur entre la cuisine et le séjour a été ouvert.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux du logement T4 type A1

Travail graphique réalisé sur l'escalier. La rampe a été fabriquée en ESAT (insertion).

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux du logement T4 type A1

La fenêtre a été transformée en porte-fenêtre.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux du logement T4 type A1

La chambre située à l'étage a été isolée thermiquement.

© Sia Habitat

RECONFIGURATION LOURDE

La reconfiguration lourde des logements consiste en plus des travaux menés dans le cas d'une reconfiguration simple à déplacer la cuisine existante dans la pièce arrière (anciennement chambre) avec l'ouverture de la porte-fenêtre d'accès au jardin. Permettant une grande pièce de vie en façade avant. Les logements changent de typologie et passe du T4 au T3.

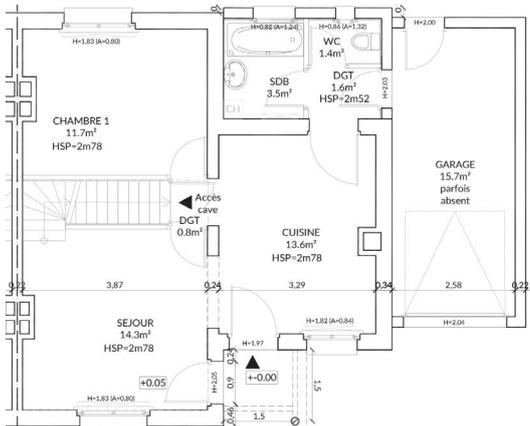
La fenêtre située dans l'espace où se trouve la cuisine, est transformée en porte-fenêtre permettant ainsi d'avoir un accès direct entre la cuisine et le jardin.

L'emplacement des salles de bain ne change pas mais à l'intérieur de celle-ci, les emplacements de l'espace WC et de la douche sont inversés.

Les chambres situées à l'étage ne changent pas.

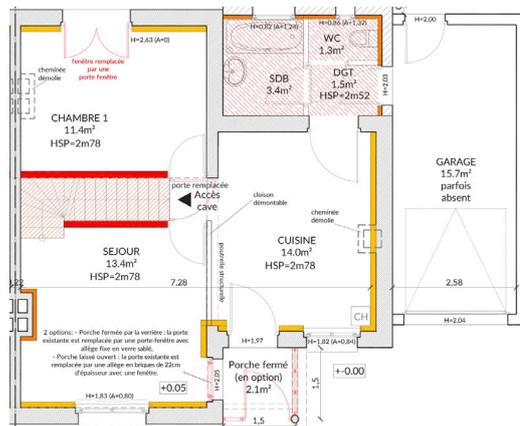
Une ouverture a été créée dans l'espace situé sous la pente de la toiture du bâtiment secondaire et accessible depuis le palier du bâtiment principal. Cet espace de 1,8m² habitable et de 12,3m² de surfaces utiles a été isolé thermiquement.

Les conduits de cheminée accolés aux murs de refend sont déposés.



Plan RdC du logement T4 type A1 (une des typologies majoritaires dans la cité) avant travaux

© Sia Habitat



Plan du R+1 du logement T4 type A1 après travaux

Le mur entre la cuisine et le séjour a été ouvert. La cuisine a été déplacée à l'arrière du logement côté jardin et la fenêtre a été transformée en porte-fenêtre pour permettre d'avoir un accès direct au jardin depuis la cuisine.

© Sia Habitat



Photo après les travaux du logement de type A1

Le logement T4 a été transformé en T3 : Logement témoin meublé. Le mur porteur situé entre le salon et la salle à manger a été ouvert. La cuisine située initialement à la place de la salle à manger actuelle a été déplacée dans une pièce (ancienne chambre) côté jardin.

© Sia Habitat



Photo après travaux du logement de type A1

Les escaliers ont été peints et les rampes ont été changées.

© Mission Bassin Minier

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

Regroupement de logements

Oui, pour 2 groupes de 2 logements soit 4 logements. Lors de la campagne de rénovation précédente, des groupes de 2 logements de la typologie B avaient été fusionnés. Le bailleur profite des rénovations réalisées dans le cadre de l'ERBM pour regrouper les groupes de 2 logements qui ne l'avaient pas été précédemment.

OUI



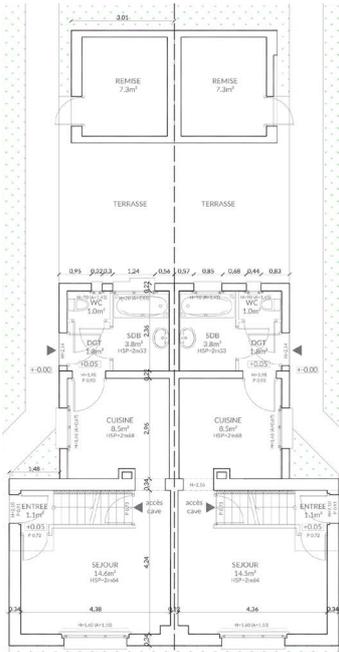
NON



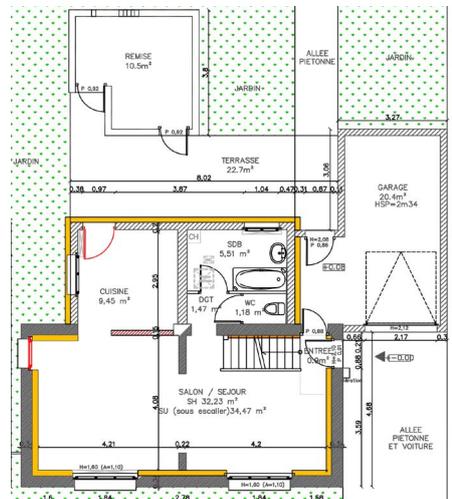
Division de logements



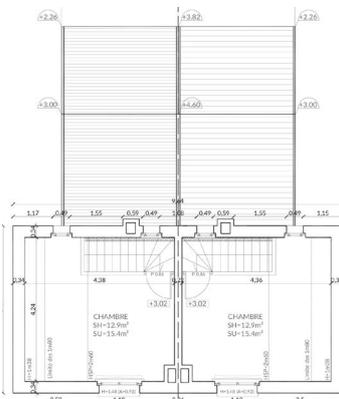
Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)



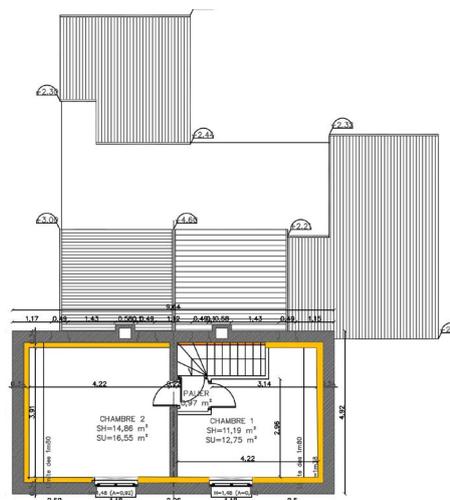
Plan RdC de 2 logements T2 d'un des types B avant travaux
© Sia Habitat



Plan RdC du logement T3 d'un des types B (pas exactement le même que le plan à gauche, notamment pour le garage) après travaux de restructuration lourde
2 logements T2 ont été fusionnés pour faire un logement T3.
© Sia Habitat



Plan R+1 de 2 logements T2 d'un des types B avant travaux.
© Sia Habitat



Plan R+1 du logement T3 d'un des types B (pas exactement le même que le plan à gauche, notamment pour le garage) après travaux de restructuration lourde
Le mur de refend a été ouvert pour créer un accès pour la chambre.
© Sia Habitat



Photos du logement Type B pendant les travaux

Un groupe de 2 logements est fusionné pour n'être plus qu'un seul logement. Le mur de refend séparant les deux logements a été ouvert tout comme le mur séparant la cuisine du séjour.
© Mission Bassin Minier

PMR

Aménagement PMR

Oui, des aménagements ont été réalisés en fonction des demandes et des besoins des habitants. Réalisation d'une douche accessible et pose de 85 WC réhaussés (provision de 85 unités sur la cité indiquée dans le marché)

OUI NON



Logements « adaptés pour les PMR »



AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements avant les travaux :

T2 : 2 ; T4 : 250

Surface (SHAB) des logements par typologie :

Pour les Type A, soit les T4 représentant 212/252 logements la surface est d'environ 70m². Les autres types architecturaux en T4 font entre 76 et 89m². Les 2 T2 mesurent 43,7m²

Typologies des logements après travaux :

T2 : 6, T3 : 34, T4 : 212

Surface (SHAB) des logements par typologie :

Pour les TypeS A, soit les T4 représentant 212/252 logements la surface est d'environ 66m². Les autres types architecturaux en T4 font entre 75 et 83m². Les T2 mesure 41,6m².

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

Isolation par l'extérieur

OUI NON

Nettoyage des briques

Oui, si besoin

Pose d'un badigeon

Sur les maisons aux façades enduites (138 logements) en beige, pose d'une peinture de « couleur rouge brique », y compris sur le bâtiment secondaire pour uniformiser

Rejointoiement

Ponctuel

Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade

transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre sur la façade arrière du bâtiment principal

Suppression d'une ouverture en façade

Changement des portes

Changement des fenêtres

Changement des descentes d'eaux pluviales

Oui, en zinc

Création ou remise en état d'un soubassement

Oui, remise en état du soubassement et pose d'une peinture de couleur béton sur toutes les maisons.



Photo des façades avant travaux

Les enduits sur les façades sont sales.

© Google Maps



Photo des façades après travaux de rénovation

Le porche a été fermé dans un style industriel, les façades enduites ont été peintes de couleur rouge, les menuiseries ont été changées, les joues des lucarnes ont été recouvertes de plaques en zinc, les linteaux, appuis de fenêtres et les soubassements ont été peints avec un ton gris béton...

© Mission Bassin Minier



Photo des façades avant travaux

Les enduits sur les façades sont sales et le porche a été fermé par le locataire.

© Mission Bassin Minier



Photo des façades avant travaux

Le porche a été fermé par le locataire.

© Mission Bassin Minier



Photo des façades avant travaux

Le porche a été partiellement fermé par le locataire.

© Mission Bassin Minier



Photo des façades avant travaux

Les linteaux, les appuis de fenêtres et le soubassement ont été peints de couleur mauve par l'habitant.

© Mission Bassin Minier



Photo des façades après travaux de rénovation

Le porche a été fermé dans un style industriel, les façades enduites ont été peintes de couleur rouge, les menuiseries ont été changées, les joues des lucarnes ont été recouvertes de plaques en zinc, les linteaux, appuis de fenêtres et les soubassements ont été peints avec un ton gris béton...

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
 Les porches ont été fermés, ça a permis de créer un hall d'entrée.
 © Sia Habitat



Photo pendant les travaux de rénovation
 Nouvelle porte d'entrée principale posée sur tous les logements rénovés de la résidence de la Croisette
 © Mission Bassin Minier

TOITURES

Changement complet de la couverture

OUI NON

Intervention ponctuelle sur les tuiles

Oui, si besoin, notamment pour reprendre la toiture du porche avant la fermeture de ce dernier

Suppression de la souche de la cheminée

Non, déjà effectuée lors d'une précédente rénovation

Création d'un velux

Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

Oui, ponctuellement, remplacement des bandeaux et sous-face par des nouveaux en PVC blanc

ABORDS

Plantation ou remplacement des haies

Oui, quand l'aménagement diffère de l'existant, des haies sont plantées soit entre les façades latérales de 2 groupes de logements, soit en limite des façades arrière de 2 groupes de logements, soit en limite entre l'espace privé et l'espace public... Des arbustes et des couvre sols sont plantés sur les jardins de devant.

OUI NON

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Oui, quand l'aménagement diffère de l'existant, les haies peuvent être enlevées de la limite entre l'espace et l'espace privé mais d'autres seront plantées en limite des façades arrière entre 2 groupes de logements.

Changement des clôtures

Réfection des lisses basses existantes. Dépose des clôtures ajoutées par les habitants. Pose de nouvelles clôtures.

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Oui, pose de portails ou de portillons essentiellement entre les groupes de 2 logements.

OUI NON

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Aménagement de places de stationnement à la parcelle dès que cela est possible. Impossible sur environ 20 parcelles. La place de stationnement est matérialisée par des dalles alvéolées remplies de gravillons calcaires durs.

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Oui, aménagement des allées piétonnes par des pavés en béton, posés sur du sable ou des allées de gravillons calcaires durs pour limiter l'imperméabilisation du sol.

Création d'accès PMR

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

Oui, pour tous les logements, aménagement de terrasses de 12m². Pour les logements groupés par 4 au centre de la parcelle, un principe de clôture d'intimité sera créé autour de la terrasse via un système à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes.

TAGEP

Oui, sous les gravillons dans le jardin avant, ou sous la place de stationnement en gravillons.

Enfouissement des réseaux

Non, il n'a pas été prévu d'enfouir les réseaux, ils seront effacés.

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...)

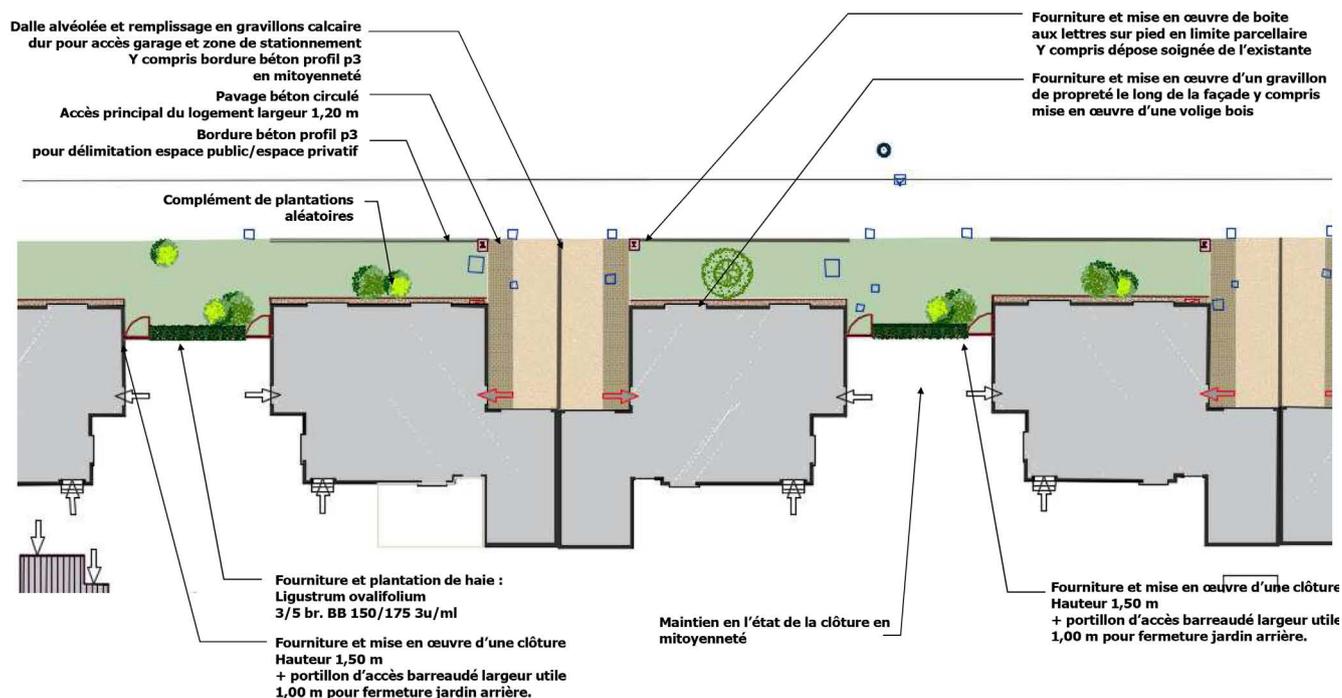
Oui, systématiquement

Remise en état d'un garage ou/et d'une remise existante

Oui, réfection des remises et des quelques garages existants à la parcelle.

Création d'une remise, garage...

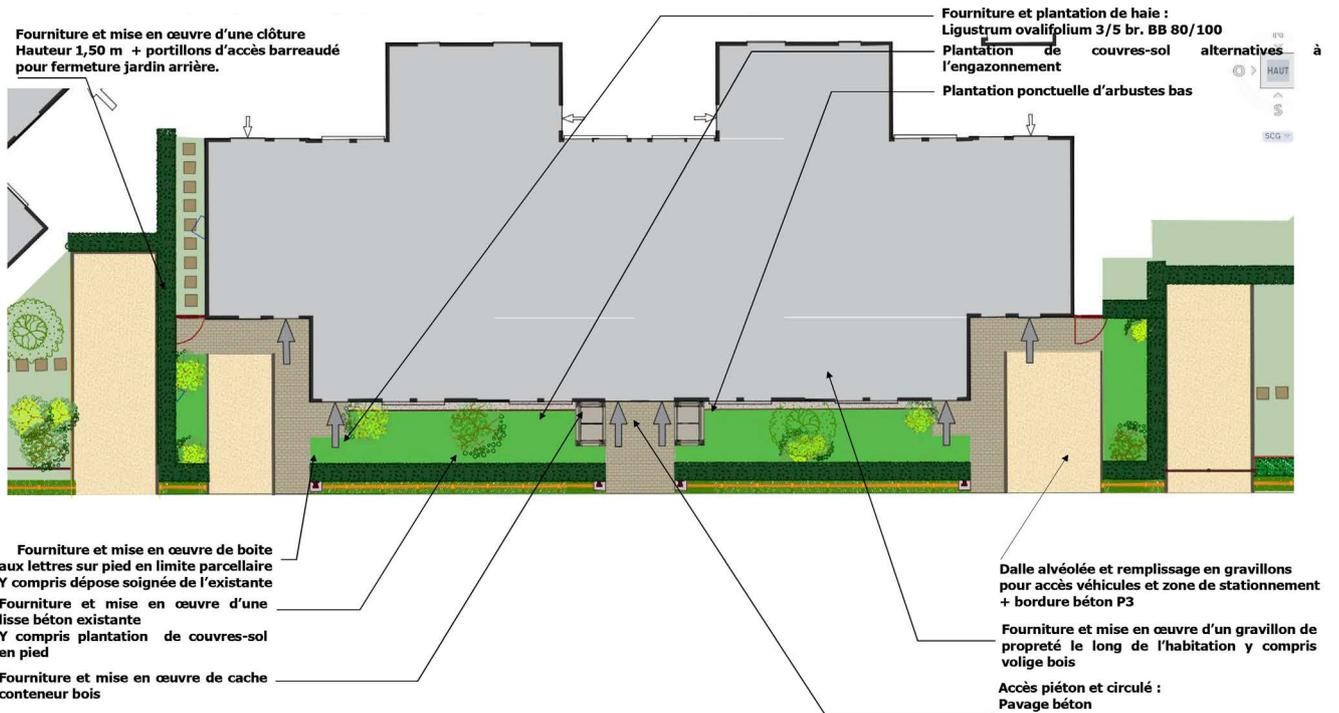
Entretien des haies par le locataire



Plan d'aménagement des abords des logements de type B rue de Vimy

Une clôture doublée d'une haie et complétée par des portillons sera posée entre 2 groupes de logements. Quelques arbustes seront plantés dans le jardin à l'avant.

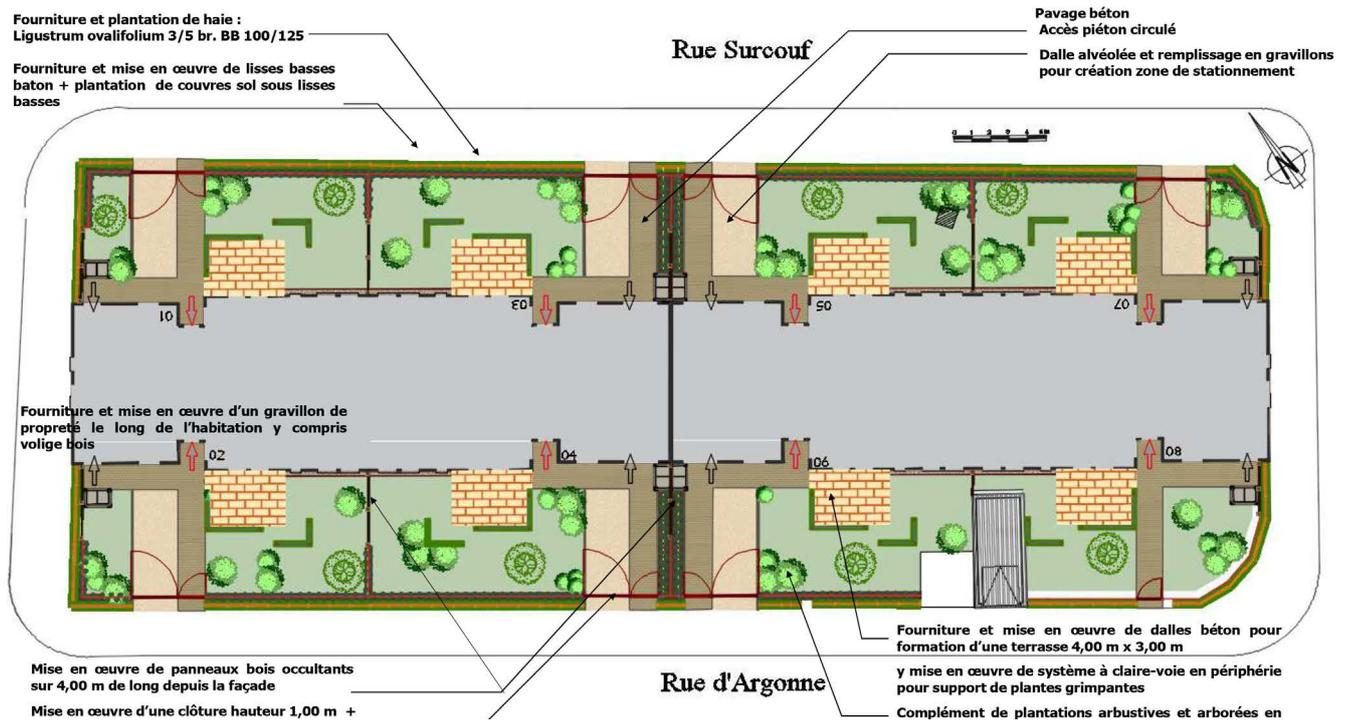
© Sia Habitat



Plan d'aménagement des abords des logements de type E rue Bernanos

Une haie sera plantée en limite entre l'espace public et l'espace privé et en limite séparative des jardins à l'avant. Quelques arbustes couvre-sol seront plantés dans le jardin à l'avant.

© Sia Habitat



Plan d'aménagement des abords des logements de type D rue Surcouf

Un principe de clôture d'intimité sera créé autour de la terrasse via un système à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes.

© Sia Habitat



Photo avant travaux des abords rue de Vimy
© Google Maps



Photos après travaux d'aménagement des abords rue de Vimy
L'allée est matérialisée par des pavés béton et le stationnement est en graviers gris.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux des abords rue de Vimy
L'allée de gravier donne accès au garage quand le portail est ouvert.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux d'aménagement des abords rue de Vimy
La limite entre le jardin à l'avant et celui à l'arrière située entre 2 groupes de maisons peut être aussi composée de 2 portillons et d'un grillage rigide doublé d'une haie de troènes.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux d'aménagement des abords rue de Vimy
Les devantes de jardins sont des pelouses avec quelques arbustes pour l'effet jardiné.
© Mission Bassin Minier



Photo avant travaux des abords rue Surcouf
© Google Maps





Photos après travaux des abords rue Surcouf

Ossatures à claire-voie posées comme support de plantes grimpantes et faisant office de clôtures d'intimité pour les terrasses. L'entrée est matérialisée par des pavés béton. Les espaces de stationnement sont matérialisés par des graviers permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

© Mission Bassin Minier



Photos après travaux des abords rue Surcouf

La clôture en treillis gris est doublée d'une haie de troènes et d'une lisse basse béton restaurée. Le portillon est rendu opaque par la mise en place de bandelettes en plastique. Des grimpantes (clématites) et vivaces (géraniums) sont plantées au pied des dispositifs à claire-voie.

© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Visite effectuée le 18 juillet 2023. Les travaux de rénovation des intérieurs des logements de la tranche 1 devraient être achevés (sauf refus) d'ici fin 2023. Les travaux de la tranche 2 ont commencé fin 2022.

Référents du projet chez le bailleur :

Hamed Hasnaoui

Groupement d'études :

Mandataire : Cabinet Cochet Dehaene (maître d'œuvre)

Architecte : Ad'auc

Paysagiste : Envergure



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par l'UDAP et la MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Non

Validation sur chantier : Oui par la MBM pour la couleur des façades en enduit, les boîtes à lettre, le portail et le porche à la demande du bailleur. L'UDAP n'a pas été sollicitée.



Résidence de la Croisette à Méricourt

Le projet de rénovation des logements

252 logements seront rénovés à terme à la résidence de la Croisette.

Des modifications de l'habitabilité des logements sont proposées aux locataires. Quelques logements sont concernés par une restructuration lourde.

Les façades recouvertes d'enduit seront peintes, et une proposition de fermeture des porches sera faite.

Le diagnostic réalisé sur les abords démontre qu'il y a plusieurs typologies de traitement des limites, l'enjeu du projet d'aménagement sera de les harmoniser.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Plusieurs choix d'aménagements ont été proposés aux locataires : la Version de base consiste en une rénovation thermique seule. La Version 1 consiste en une ouverture entre la cuisine et le séjour. La version 3 aboutie à un changement de typologie. En effet, la cuisine est aménagée à la place de la chambre du rez-de-chaussée et le mur entre le salon et la salle à manger est alors ouvert pour créer un séjour plus grand.
- Pour les typologies B qui n'avaient pas encore été rénovées par le passé, les logements d'un même groupe sont fusionnés pour passer d'un T2 à un T3.
- Pour les logements du groupe A pour lesquels la chambre est laissée au rez-de-chaussée, l'espace de vie au rez-de-chaussée même s'il est ouvert, reste petit en termes d'usages pour un T4 (3 chambres).
- Quand le locataire refuse l'ouverture du mur situé entre la cuisine et la salle à manger, il n'y a pas systématiquement la création d'une cloison fusible.
- La place de l'escalier au centre du logement n'a pas été modifiée même si cet emplacement contraint l'évolution de l'aménagement des espaces.
- Les conduits de cheminée intérieur sont tous déposés, ce qui permet de ne pas ajouter de contrainte concernant l'aménagement du mobilier.
- Une grande majorité des logements bénéficie d'une ouverture systématique d'une fenêtre en porte-fenêtre vers le jardin arrière de la maison. Cet accès à une terrasse aménagée de 12m² et au jardin arrière, se fait par la cuisine ou la chambre du RDC selon le choix de configuration des habitants.
- A l'étage aucun changement pour les chambres n'est à noter. Mais, le grenier, lorsqu'il est présent, a été isolé thermiquement, même s'il garde sa fonction de grenier, avec une surface habitable de 1,8m². Un velux aurait pu être posé pour que les 12,3m² de surfaces utiles puissent être utilisés comme salle de jeux pour les jeunes enfants.
- Il n'y a pas de proposition de fusion des logements de type A pour créer des grandes typologies.
- Il est dommage notamment dans les petits espaces comme la salle de bain que tous les tuyaux soient restés apparents.



Photos après travaux de rénovation d'une salle de bain et d'une cuisine

Les tuyaux sont tous apparents.

© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET COUVERTURES

- Les façades enduites (138 logements) sont recouvertes d'une peinture « couleur rouge », qui contraste moins avec les logements en brique que la couleur beige posée lors d'une campagne de rénovation précédente.
- Le porche d'entrée, souvent clos partiellement ou entièrement par les habitants est remplacé par un porche fermé au style industriel. Les montants sont en métal noir tout comme le soubassement tandis que le reste est en verre translucide. Ce porche apporte une réponse architecturalement intéressante à une demande induite par les habitants. Ainsi, le porche devient un hall d'entrée.
- Aucune grosse rénovation n'est faite sur les façades des maisons en brique, si ce n'est la fermeture du porche. L'intégralité des menuiseries est changée sur les 252 logements.
- Même si les interventions sur les façades en brique sont rares, du fait qu'elles ont été rénovées lors d'une précédente campagne de rénovation récente, les interventions réalisées sur les façades recouvertes d'enduit permettent de comprendre rapidement que les logements ont été rénovés.
- Certaines façades qui ont été badigeonnées ont perdu la trace des modénatures en brique silico-calcaire de couleur beige. En effet, un badigeon de couleur rouge a été posé sur ces briques alors que ça aurait dû être évité.
- Il est normal et compréhensible que le projet puisse évoluer entre le logement témoin et le suivant, il est dommage en revanche que l'on puisse repérer rapidement dans la rue le logement témoin. En effet, le premier logement test a été peint en couleur aubergine, ce ton n'a pas été choisi pour peindre les autres logements et pourtant la couleur de ce logement n'a pas été modifiée, ce qui porte atteinte à la perception du projet global de rénovation des façades.



Photo avant travaux de rénovation

Même si une partie des façades du rez-de-chaussée a été peinte par les habitants, les modénatures sur les parties hautes des façades sont encore présentes.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Le badigeon posé sur la totalité des façades a effacé les modénatures en brique silico-calcaire.

© Mission Bassin Minier



Photo avant travaux de rénovation

Même si une partie des façades du rez-de-chaussée a été peinte par les habitants, les modénatures sur les parties hautes des façades sont encore présentes.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

La couleur aubergine avait été posée sur un logement test. La couleur n'a pas été changée.

© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS

- Une grande attention est portée à la végétalisation des abords dans le projet afin de recréer « un effet jardiné » à la parcelle. Le mélange des essences, la plantation d'arbustes, de plantes couvre-sol, et des haies en limite de propriété ou entre les groupes de 2 logements amélioreront le cadre de vie dans la résidence.
- Les haies sont plantées trop petites pour permettre de créer de l'intimité immédiatement. En conséquence, certains habitants ont installé des bâches sur les grillages.



Photos après l'aménagement des abords

Les haies trop petites ne permettent pas de créer de l'intimité. Les habitants ont posé des bâches pour remédier à ce problème.

© Mission Bassin Minier

- Certains arbres sont également plantés, mais leurs petites tailles ne leur permettent pas de jouer un réel rôle dans l'aménagement. Des arbres toxiques pour les animaux et les humains, comme les cytises ont été plantés dans des jardins de devant accessibles par tous. Ce type de plantes est de moins en moins préconisé dans les projets d'aménagements paysagers.



Photo après l'aménagement des abords

Les plantations (cytises : toxique) trop petites ne permettent pas de participer directement à l'aménagement. Si la volonté initiale est de marquer l'angle, il serait intéressant que le sujet soit plus grand.

© Mission Bassin Minier



OBSERVATIONS

- Les palissades en bois posées en limite d'intimité permettent de créer une limite opaque entre les terrasses et ainsi créer de l'intimité.
- Si l'objectif est que le grillage se confonde dans la végétation, il serait préférable d'installer un grillage de couleur verte plutôt que grise.



Photo après l'aménagement des abords
Installation d'une clôture d'intimité permettant de concilier enjeu de perméabilité sur la cité et intimité
© Mission Bassin Minier



Photo après l'aménagement des abords
La clôture grise se verra plus dans la haie qu'une clôture de couleur verte.
© Mission Bassin Minier

- L'idée des plantes grimpantes pour former un mur végétal est intéressante mais il y a quelques aménagements complémentaires à faire pour assurer la pérennité du végétal. Il serait préférable d'opter pour des essences à croissance rapide (comme le houblon) qui sont listées dans la liste des essences locales en annexe au PLU. (Obligation d'installer des essences présentes dans cette liste). Il est nécessaire de prévoir un dispositif permettant de protéger le pied de la grimpante lorsque la pelouse est tondue (tondeuse ou coupe-bordure). De nombreux pieds sont morts ou ont été abîmés.



Photo après l'aménagement des abords
Etat initial des plantations sur le système à claire-voie
© Mission Bassin Minier



Photo après l'aménagement des abords
Les plantations ont été abîmées et ne se développeront pas.
© Mission Bassin Minier



Photo après l'aménagement des abords
Des bordures et un paillage permettant le développement de la grimpante ont été installés par l'habitant.
© Mission Bassin Minier

- Les haies sont installées entre le grillage et l'espace public, ce qui permet de rendre possible l'entretien par la commune ou l'habitant. Néanmoins, aujourd'hui, c'est le locataire qui doit entretenir sa haie. Les haies de petites tailles risquent de fortement se dégrader, par manque d'outil, de compétence... comme c'est le cas pour les grimpantes. Evolution à voir dans le temps.



Photos après l'aménagement des abords
Plantation des haies de façon à être accessibles depuis l'espace public
© Mission Bassin Minier

- L'effet jardiné sur les rues est parfois absent de certaines parcelles et n'est pas encore réellement installé (arbustes plantés petits) sur les autres. Néanmoins, le choix de conserver les arbustes déjà présents pour les intégrer dans ce projet est intéressant et permet de créer cet effet jardiné.



Photos après l'aménagement des abords
L'effet jardiné correspond aux plans d'origine. La glycine est conservée, des rosiers, hortensias et orangers du Mexique sont plantés sur les différentes parcelles.
© Mission Bassin Minier



OBSERVATIONS

- Le passage en pas japonais entre l'espace de stationnement et l'allée piétonne est adapté aux usages du quotidien et permet de garantir une uniformité dans les aménagements qui pourraient être faits ultérieurement par les habitants en fonction de leurs usages au quotidien.



Photo après l'aménagement des abords

Installation de pas japonais (prévu dans le projet) entre l'espace de stationnement et l'allée piétonne.

© Mission Bassin Minier

- Les boîtes aux lettres, les coffrets électriques et les poubelles sont disposés comme il est possible sur le jardin à l'avant de certaines parcelles. Le dispositif créé pour diminuer l'impact visuel des poubelles n'est pas installé sur toutes les parcelles.



Photo après l'aménagement des abords

Les boîtes aux lettres ne sont intégrées dans aucune structure.

© Mission Bassin Minier



Photo après l'aménagement des abords

Aucune place n'est pensée pour le stockage des poubelles (notamment pour les jours de ramassage) pour certaines parcelles.

© Mission Bassin Minier



Photo après l'aménagement des abords

Les poubelles sont intégrées dans une structure en bois, pour certaines parcelles.

© Mission Bassin Minier

- Situés en limite avec l'espace public, des clôtures grises rigides, des portails et des portillons permettent de délimiter les espaces. Sur les portails et les portillons, l'ajout de bandelettes en PVC permettent de rendre opaque des portails et portillons à claire-voie à l'origine. Néanmoins, ce dispositif de bandelette se détériore plutôt vite. En effet, il y a des bandelettes qui glissent et qui sont en train de partir.



Photo après l'aménagement des abords

Portail dont les bandelettes en PVC commencent à glisser.

© Mission Bassin Minier

- Le stationnement sur rue est fortement présent malgré l'aménagement de places de stationnements à la parcelle. Certains jardins de devant étant trop petits pour accueillir des places de stationnement perpendiculaire à la voirie, des parties de jardins ont été redécoupées pour pouvoir accueillir en partie des places de stationnements sur l'espace public. Les véhicules ainsi stationnés empiètent sur les trottoirs et les voiries. Cette problématique devra être prise en compte pendant le projet d'aménagement des espaces publics.



Photos après l'aménagement des abords

Des places de stationnement ont été créées sur les jardins de devant. Néanmoins, il arrive que ce ne soit pas toujours possible. Il y a encore des voitures qui sont stationnées sur les trottoirs et même en partie sur les pelouses.

© Mission Bassin Minier



Photos après l'aménagement des abords

En plus des places de stationnement créées sur les jardins à l'avant ou à la place de ces stationnements, certains jardins ont été réduits pour laisser la possibilité aux véhicules d'être stationnés sur l'espace public. Les véhicules empiètent l'espace des trottoirs et de la voirie. Cette problématique devra être résolue lors de l'aménagement des espaces publics.

© Mission Bassin Minier

CITÉ 5-12 SALLAUMINES

FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité : Cité 5-12
Commune : Sallaumines
Agglo : CA Lens-Liévin
Typologie de la cité : Cité pavillonnaire
Bailleur : Maisons & Cités

Cité incluse dans la zone tampon du Bassin minier Patrimoine mondial

Date des données : 02.06.2023 (mise à jour 13.06.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

La cité 5-12 à Sallaumines est une cité pavillonnaire qui a été construite par la compagnie des mines de Courrières avec plusieurs phases de construction entre 1900 et 1953.

Les typologies des logements sont variées avec des maisons jumelles en R+1, des logements de plain-pieds et des logements groupés par 4. Ces derniers sont groupés en côte à côte et dos à dos induisant ainsi un grand jardin à l'avant des logements.

Les logements ont été construits initialement en brique de terre cuite de couleur rouge avec des modénatures en brique silico-calcaire de couleur claire ou en parpaing de schiste. La très grande majorité des logements en parpaing de schiste a subi une rénovation il y a quelques années et a été enduite. Les murs de refends et les chaînages d'angles sont marqués par une couleur différente.

La végétation présente en limite entre l'espace public et l'espace privé permet de participer à la végétalisation de l'espace public.

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET

Les logements de la cité ont subi une rénovation thermique en 2005, néanmoins d'après les diagnostics techniques, certains logements devront être à nouveau rénovés thermiquement. Seuls 80 logements sur les 428 logements appartenant à Maisons & Cités seront rénovés dans le cadre de l'ERBM programmation initiale.



Photo des logements rénovés à la date du 25.03.2024
© Mission Bassin Minier



80 logements rénovés /
428 appartenant à Maisons & cités



1 tranche



80 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures



0 logement rénové
uniquement en GR



4 démolitions
1-3 rue de Marquion, 2-4 rue de Marquise



31.05.2024

31 logements livrés



DÉC. 2025

Livraison finale prévue

La cité accueille encore une certaine d'ayants-droit, l'un des enjeux des logements sera de répondre aux attentes de ces ayants-droit qui veulent rester dans leur logement et être également spatialement attractifs pour les futurs locataires. Certains logements devront être équipés d'aménagements spécifiques pour les PMR.

Les types NT4 et les types 731 sont les plus représentés.

Les espaces et les distributions des logements « faux T4' » devront être modifiés pour devenir des T3.

Les façades enduites sont en mauvais état et devraient être rénovées. Les soubassements sont dégradés et certains présentent des traces de remontées capillaires.

Les logements en parpaing de schiste (matériaux très poreux notamment par rapport aux intempéries), sont plus dégradés que les logements en brique.

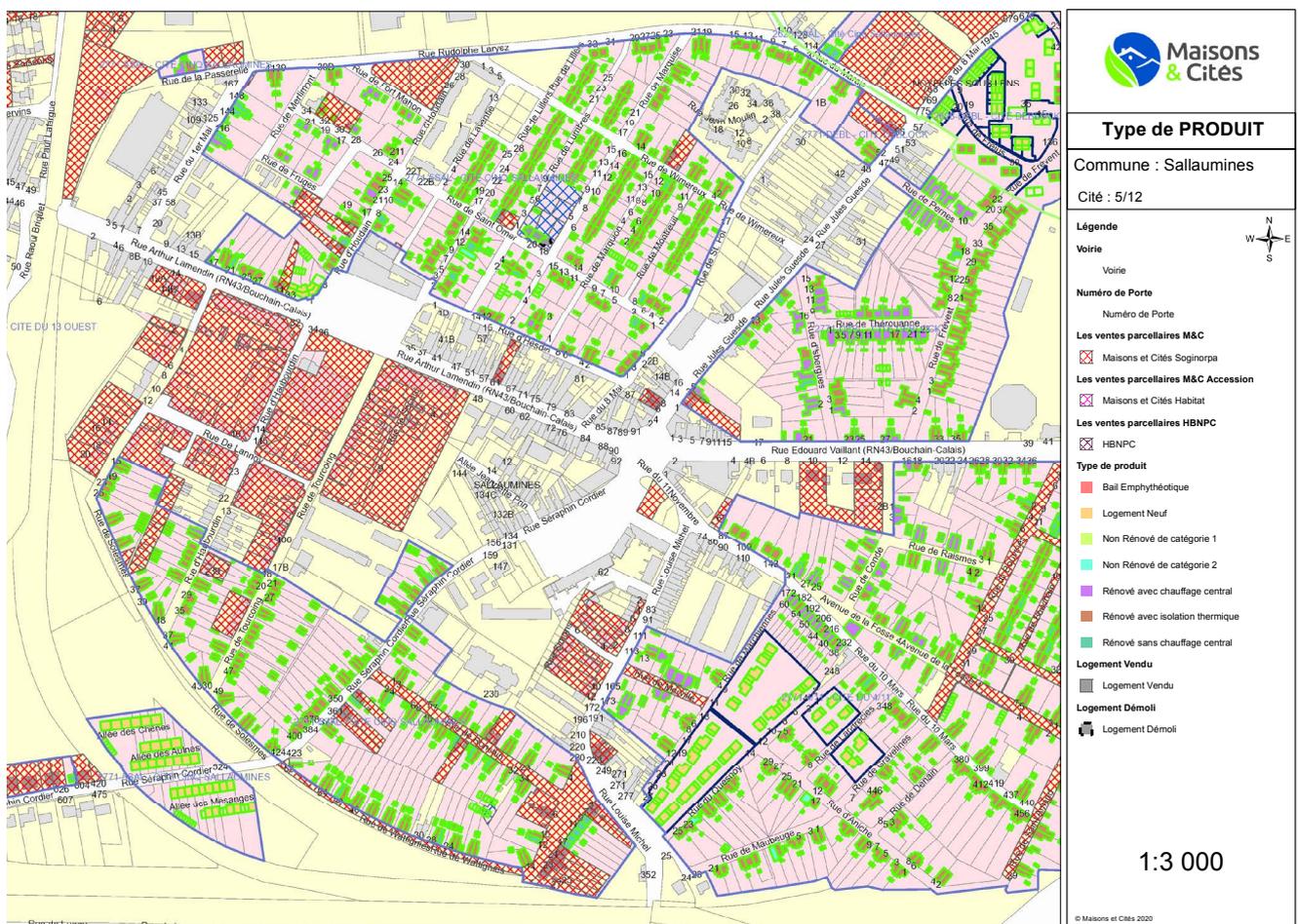
L'un des enjeux lors des rénovations des logements en parpaing de schiste sera de reconfigurer les espaces intérieurs des logements, même si structurellement, le manque de chaînage et la faible portée du dispositif constructif risquent de complexifier la réalisation.

Les logements en parpaing de schiste sont plus sensibles aux mouvements de terrain, le curage complet des logements permettra de vérifier la stabilité structurelle des logements et peut-être d'acter la démolition de certains.

Des murs de clôtures et divers appentis se trouvent sur certaines parcelles entre les groupes de logements. La présence de places de stationnement sur les parcelles est très fréquente mais pas encore systématique.

Les limites entre l'espace public et l'espace privé sont végétalisées par la présence de haies. Elles sont également matérialisées par des grillages doublés ou non de haies.

1 Faux T4 : Logement T3, composé de deux chambres à l'étage et dans lequel l'une des deux pièces à vivre du RDC (salon ou séjour) est utilisée comme chambre supplémentaire.



Plan de masse de la Cité 5-12
© Maisons & cités

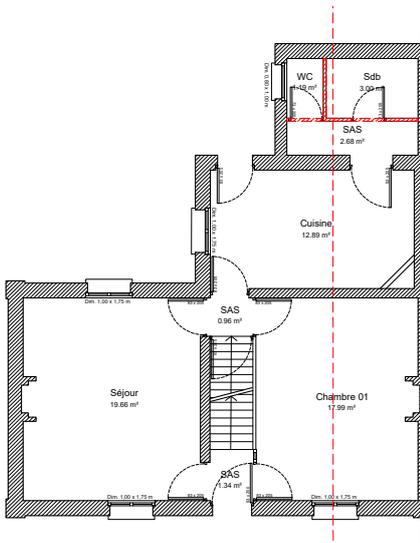
Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

OUI NON

CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE
(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)

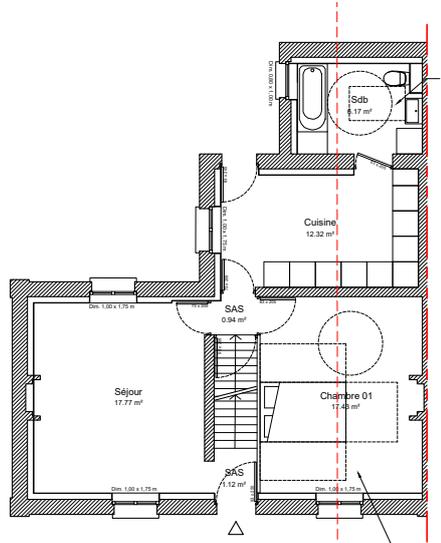
RÉNOVATION THERMIQUE SEULE

14 logements concernés



Plan RdC du logement T5 type S avant travaux

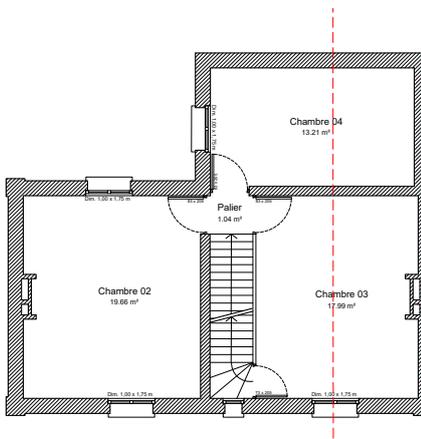
© Maisons & cités



Plan RdC du logement T5 type S après travaux

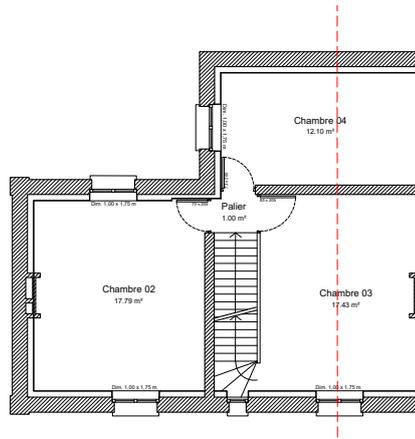
La rénovation des logements consiste essentiellement en une rénovation thermique intérieure seule. Dans ce cas, la salle de bain a été aménagée PMR, ainsi que la chambre du bas qui a été conservée afin de rendre le logement accessible.

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T5 type S avant travaux

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T5 type S après travaux

La rénovation des logements consiste essentiellement en une rénovation thermique intérieure seule.

© Maisons & cités

RECONFIGURATION SIMPLE

34 logements concernés

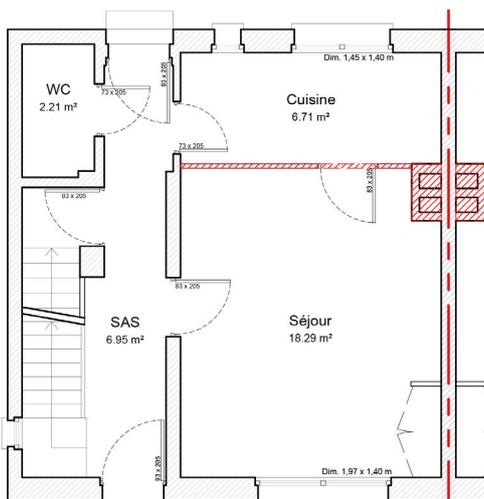
La reconfiguration simple des logements consiste principalement en une isolation thermique des logements, ainsi qu'en une ouverture du mur porteur entre la cuisine et le séjour. Cette ouverture permet d'agrandir les espaces de vie. Dans le cas où le locataire ne souhaite pas avoir un espace cuisine - séjour ouvert, le mur porteur est enlevé et une cloison dite « cloison fusible¹ » est posée à la place. Cette cloison fusible pourra être déposée lors du prochain changement de locataire. Il y a 21 logements pour lesquels le mur porteur a été enlevé (types IV et NT4) et 8 logements pour lesquels le mur porteur a été déposé et remplacé par une « cloison fusible » (selon les choix faits par les locataires).

La fenêtre située dans le séjour permet d'avoir une continuité visuelle sur le jardin, elle peut être transformée en porte-fenêtre pour donner un accès direct au jardin depuis le séjour. Dans la cuisine, la fenêtre peut être agrandie.

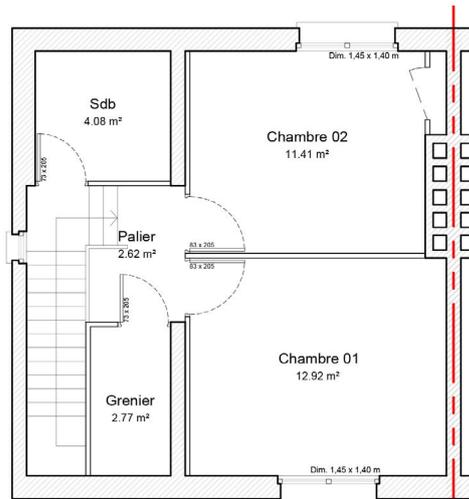
Les escaliers sont changés, et remplacés par des escaliers en bois comme à l'existant. Souvent, ils sont changés pour résorber les problèmes de rupture dans la pose de l'isolant sur le mur que longe l'escalier.

Pour certaines typologies (notamment le type 731), deux versions sont proposées : la première comporte un aménagement de la salle de bain au RdC, ainsi que la conservation de la pièce servant de chambre. Cette version permet de mettre en place des aménagements PMR. La seconde version propose un aménagement de la salle de bain au R+1 afin de réaménager les espaces de vie, de les agrandir tout en libérant de la place au RdC pour une pièce servant au rangement (aménagement d'un cellier, d'une buanderie, d'une remise...). Dans la salle de bain, une douche ou une baignoire est installée selon le choix du locataire. Les conduits de cheminée sont tous déposés.

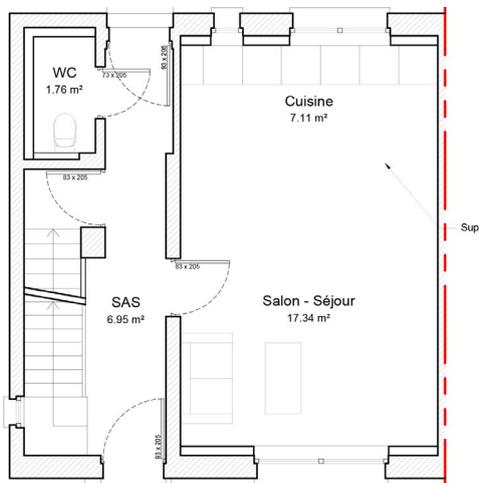
1 Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine - séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



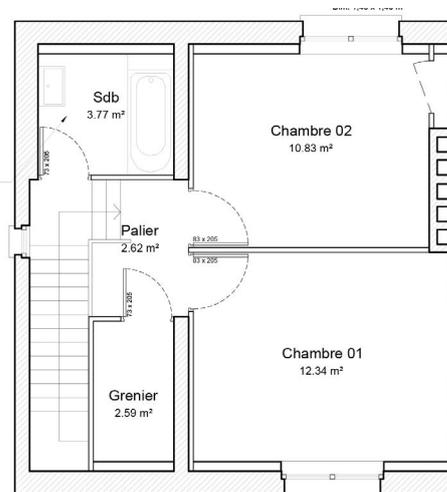
Plan Rdc du logement T3 type 731 avant travaux
© Maisons & cités



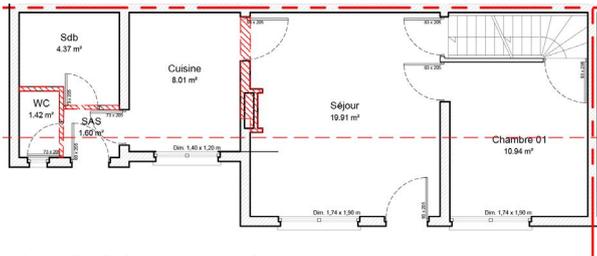
Plan R+1 du logement T3 type 731 avant travaux
© Maisons & cités



Plan Rdc du logement T3 type 731 après travaux
Solution 0
Le mur séparant la cuisine du séjour a été déposé.
© Maisons & cités

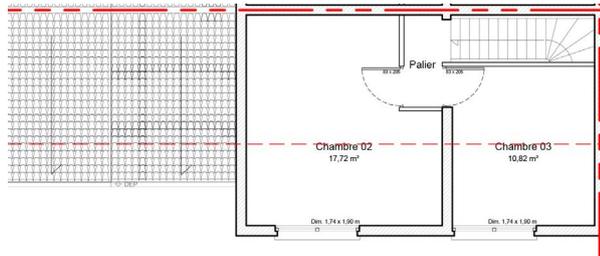


Plan R+1 du logement T3 type 731 après travaux
Solution 0
© Maisons & cités



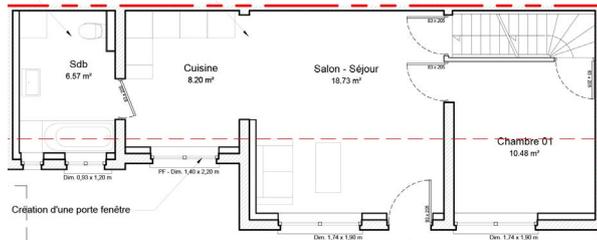
Plan Rdc du logement T4 de type NT4 avant travaux

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 de type NT4 avant travaux

© Maisons & cités

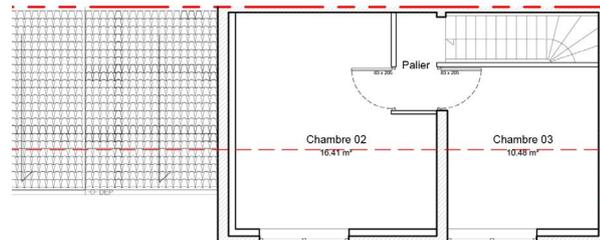


Plan Rdc du logement T4 de type NT4 après travaux

Solution 0

Le mur entre la cuisine et le séjour est ouvert.

© Maisons & cités

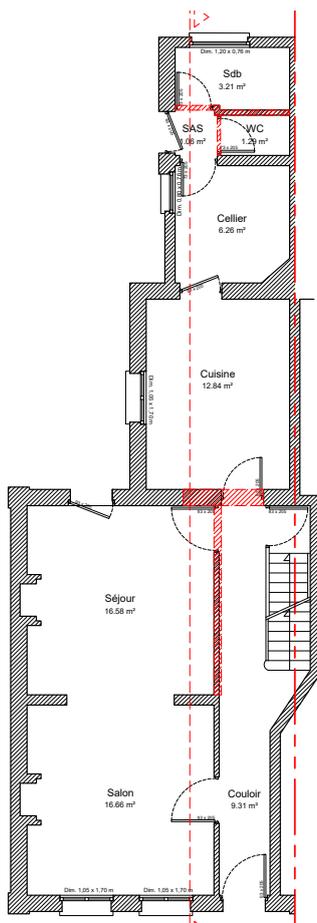


Plan R+1 du logement T4 de type NT4 après travaux

Solution 0

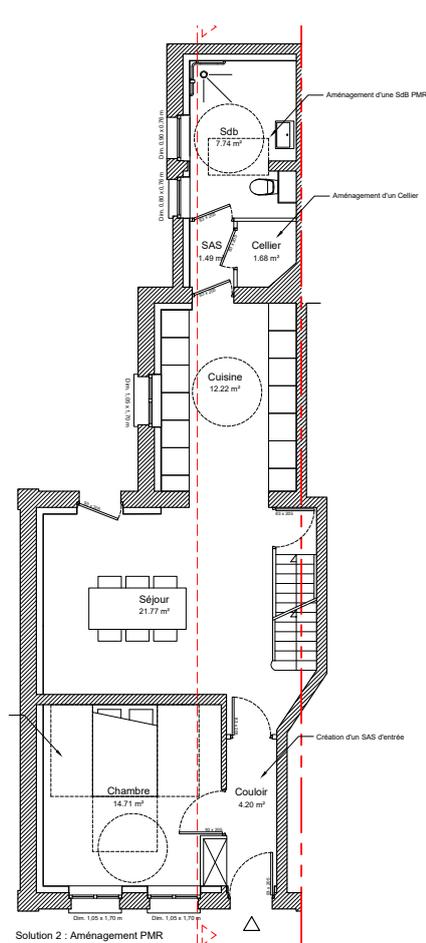
Il n'y a pas d'intervention supplémentaire par rapport à la rénovation thermique

© Maisons & cités



Plan Rdc du logement T4 de type R avant travaux

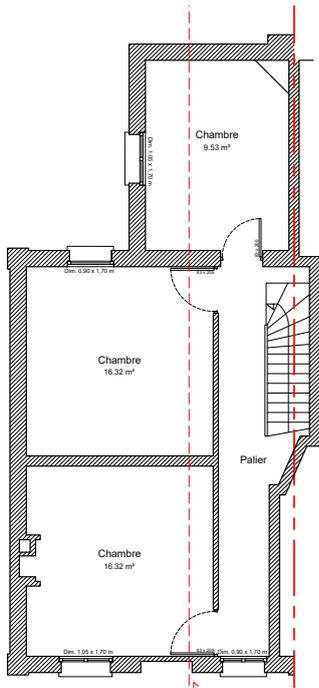
© Maisons & cités



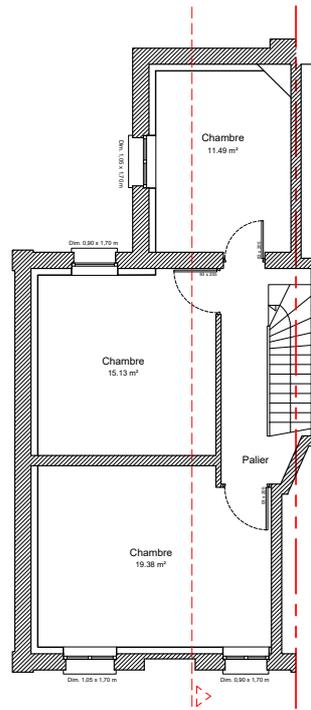
Plan R+1 du logement T4 de type R après travaux

En plus de la rénovation et de la dépose des conduits de cheminée, le séjour a été agrandi grâce à l'ouverture d'une partie du couloir. Les murs de la cuisine ainsi que de la chambre ont été remplacés par des cloisons fusibles afin de pouvoir ouvrir les pièces si besoin. La salle de bain a été aménagée pour pouvoir accueillir des PMR.

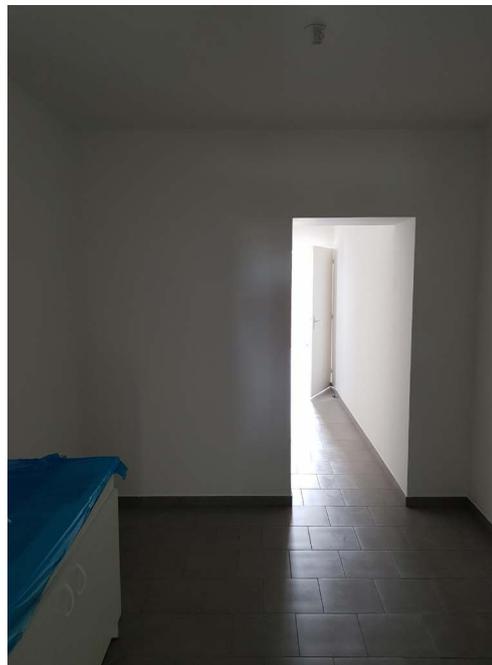
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 de type R avant travaux
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 de type R après travaux
Le palier a en partie été agrandi afin de desservir toutes les chambres sur la longueur.
© Maisons & cités



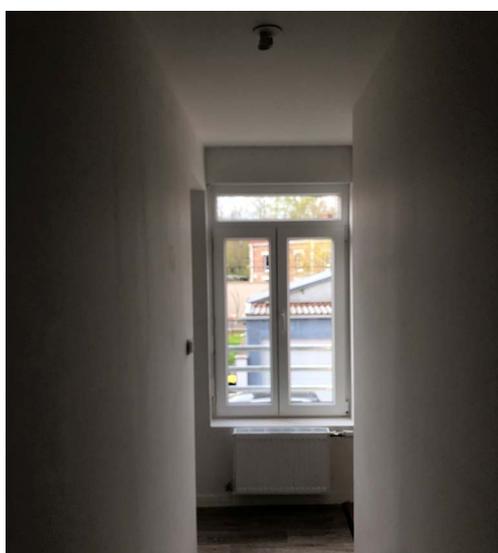
Photos d'un logement T4 de type R/EA après travaux
Le mur situé entre la cuisine et le séjour a été ouvert, puis fermé par la pose d'une cloison fusible, au choix du locataire.
© Mission Bassin Minier



Photo d'un logement T4 de type R/EA après travaux
La cuisine n'a pas été ouverte sur choix du locataire,
mais une cloison fusible a été posée.
© Mission Bassin Minier



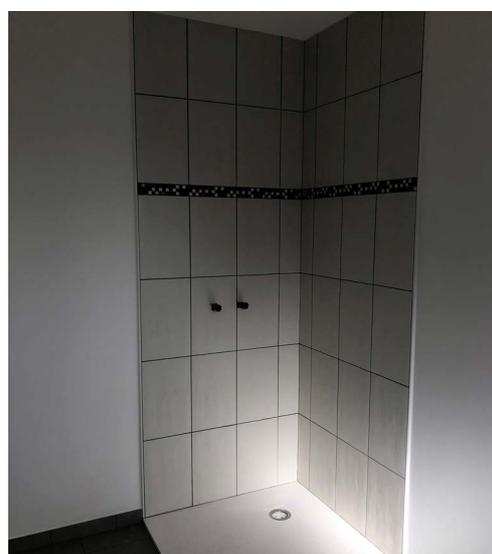
Photo d'un logement T4 de type R/EA après travaux
L'escalier a été changé
© Mission Bassin Minier



Photos d'un logement T4 de type R/EA après travaux
Le palier a été agrandi afin de pouvoir desservir toutes les chambres sur la longueur.
© Mission Bassin Minier



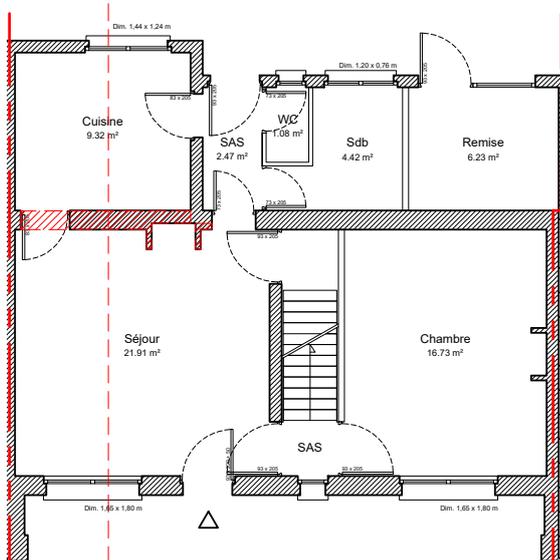
Photos d'un logement T4 de type R/EA après travaux
La salle de bain du rez-de-chaussée a été aménagée en salle de bain PMR.
© Mission Bassin Minier



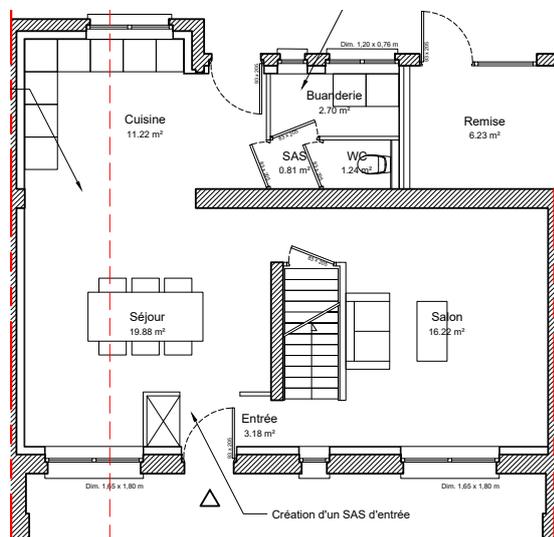
RECONFIGURATION LOURDE

46 logements concernés

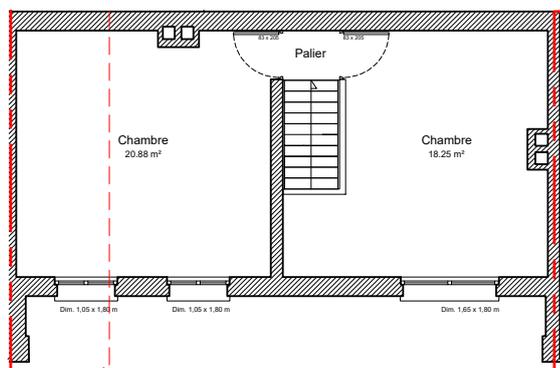
En plus de la rénovation thermique du logement et la reconfiguration simple, la reconfiguration lourde consiste principalement en la suppression de la chambre parfois présente au RdC afin d'agrandir les pièces de vie. Dans ce cas, la chambre est ouverte sur le séjour ainsi que sur la cuisine et est transformée en salon. La salle de bain peut demeurer au RdC ou être aménagée au R+1, auquel cas l'espace libéré peut faire office de buanderie, de cellier ou de remise. La salle de bain peut être déplacée à l'étage.



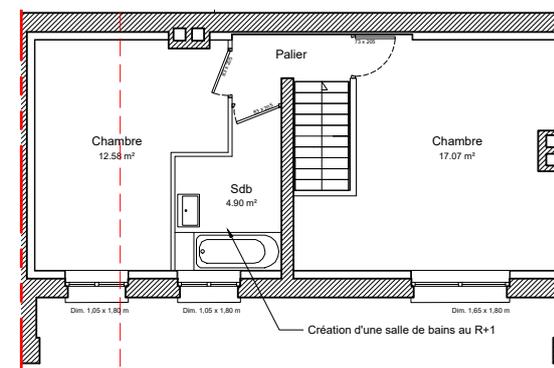
Plan RdC du logement T4 de type G1 avant travaux
© Maisons & cités



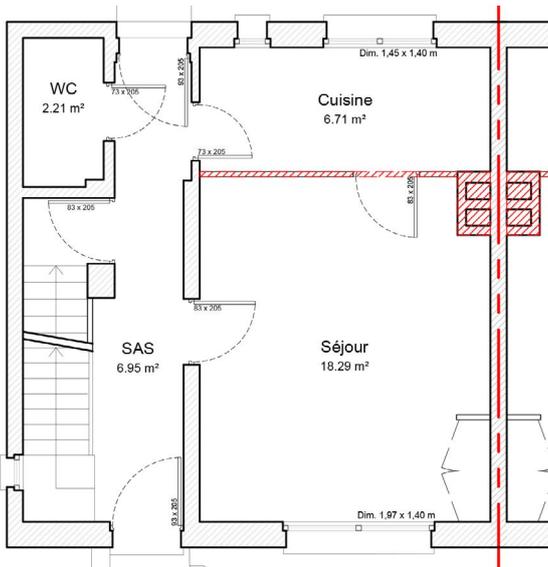
Plan RdC du logement T4 de type G1 après travaux
En plus des travaux de rénovation thermique effectués, la cuisine est ouverte sur le séjour et la chambre du RdC est ouverte et aménagée en salon. Une buanderie est aménagée au RdC à la place de la salle de bain qui a été aménagée au R+1.
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 de type G1 avant travaux
© Maisons & cités

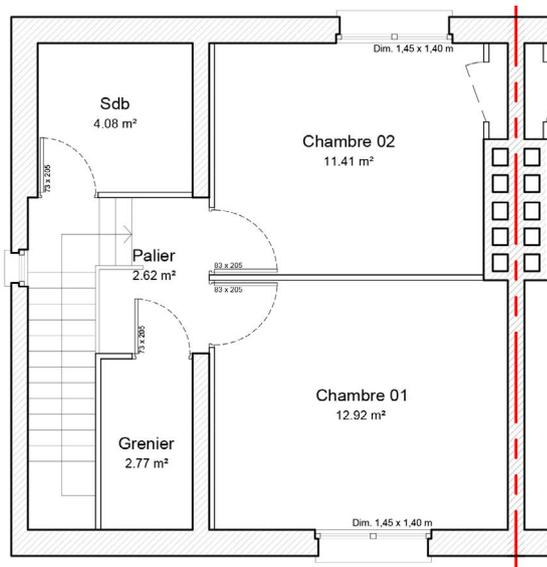


Plan R+1 du logement T4 de type G1 après travaux
La salle de bain a été aménagée à l'étage.
© Maisons & cités



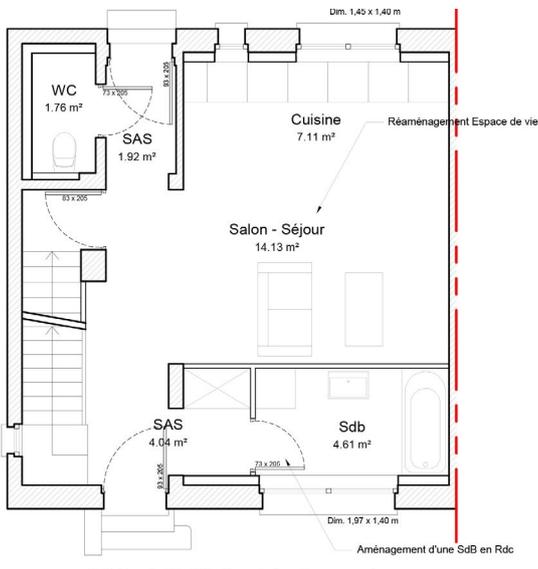
Plan RdC du logement T3 de type 731 avant travaux

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T3 de type 731 avant travaux

© Maisons & cités

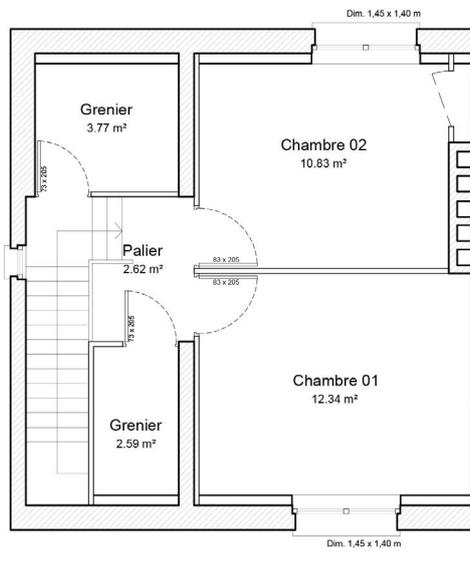


Plan RdC du logement T3 de type 731 après travaux

Solution 1

L'espace entre la cuisine et le séjour a été ouvert et la salle de bain a été aménagée au rez-de-chaussée.

© Maisons & cités

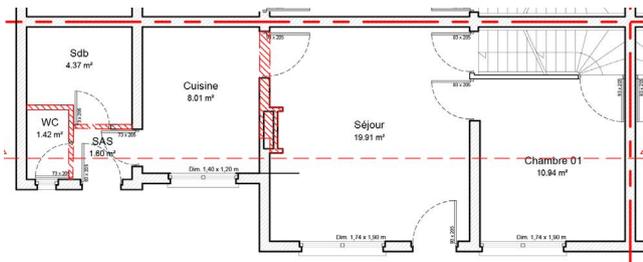


Plan R+1 du logement T3 de type 731 après travaux

Solution 1

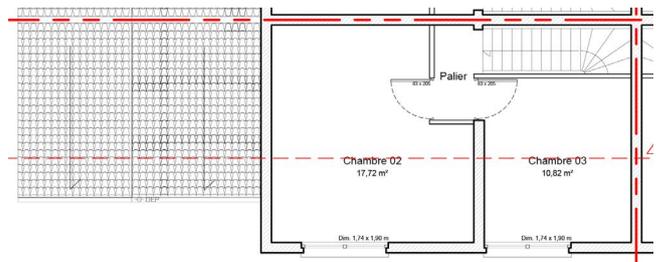
La salle de bain a été déménagée au rez-de-chaussée et remplacée par des greniers.

© Maisons & cités



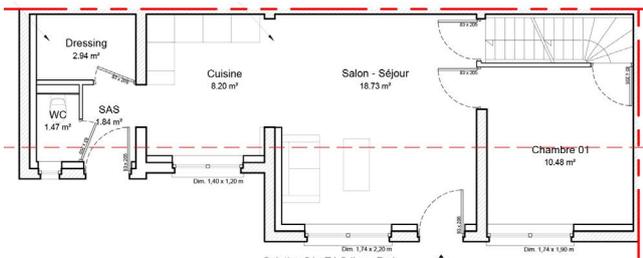
Plan RdC du logement T4 de type NT4 avant travaux

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 de type NT4 avant travaux

© Maisons & cités

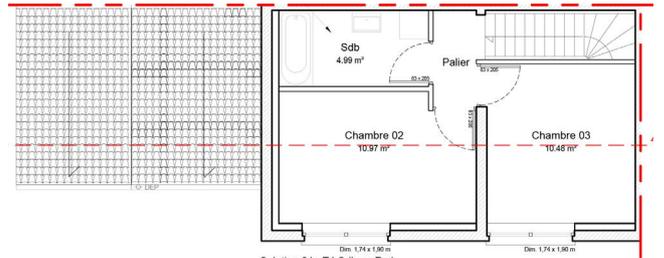


Plan RdC du logement T4 de type NT4 après travaux

Solution 2

Le mur entre la cuisine et le séjour est ouvert. La salle de bain est déplacée du rez-de-chaussée vers l'étage.

© Maisons & cités

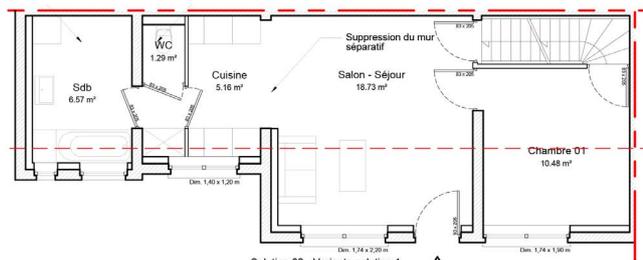


Plan R+1 du logement T4 de type NT4 après travaux

Solution 1

La salle de bain a été aménagée à l'étage.

© Maisons & cités

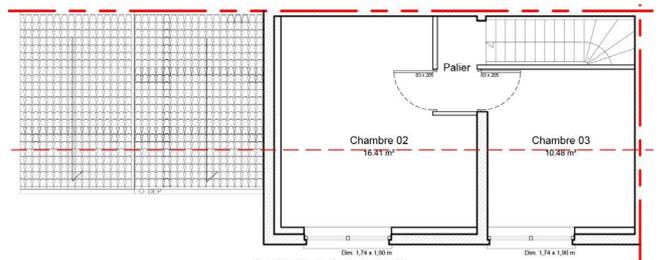


Plan RdC du logement T4 de type NT4 après travaux

Solution 2

Le mur entre la cuisine et le séjour est ouvert. Le WC a été déplacé.

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 de type NT4 après travaux

Solution 2

Il n'y a pas de grosse intervention à part la rénovation thermique.

© Maisons & cités

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

	OUI	NON
Regroupement de logements	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Division de logements	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

PMR

Aménagement PMR Oui, pour 6 logements (en fonction des besoins et des choix des locataires).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Logements « adaptés pour les PMR »	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

AVANT TRAVAUX



Typologies des logements avant les travaux :

8 T2, 29 T3, 38 T4 et 5 T5

Surface (SHAB) des logements par typologie :

surface moyenne de logements : 69,52m²

APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements après travaux :

12 T2, 35 T3, 29 T4 et 4 T5

Surface (SHAB) des logements par typologie :

surface moyenne des logements : 63,06m²

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pose d'un badigeon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rejointoiement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade Oui, certaines fenêtres peuvent être rebouchées.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des portes Oui, remplacement des portes d'entrée par des portes en bois blanc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres Oui, remplacement des fenêtres par des menuiseries en PVC en double vitrage blanc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Photo de la façade d'un logement avant travaux à gauche et après travaux à droite
 Les menuiseries ont été changées, les fenêtres avec imposte basse ont été changées par des menuiseries à 2 vantaux avec imposte haute et des lisses.
 Les portes dites « 3 barreaux » ont été changées par des portes en bois de couleur claire avec des impostes vitrées.
 © Mission Bassin Minier



Photo de la façade d'un logement après travaux
 La porte a été changée.
 © Mission Bassin Minier



Photos de la façade d'un logement avant travaux
 Les logements sont en enduit dégradé.
 © Mission Bassin Minier

TOITURES

	OUI	NON
Changement complet de la couverture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Intervention ponctuelle sur les tuiles	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Suppression de la souche de la cheminée	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'un velux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ABORDS

	OUI	NON
Plantation ou remplacement des haies	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Arrachage des haies existantes sans les remplacer Oui, si les haies ne peuvent être rabattues à 1m50 elles sont arrachées et remplacées par un grillage vert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des clôtures Oui, installation de clôtures rigides vertes à l'avant des logements et de clôtures souples vertes en limite séparative.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement ou pose de portails et de portillons Oui, un portillon est posé à l'avant des logements lorsque ceux-ci disposent d'un jardin avant.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle Mise en place d'une aire de stationnement en gravillons gris sur les parcelles.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'une allée piétonne Non, sauf si besoin pour des raisons techniques ou de sécurité.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Création d'accès PMR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	OUI	NON
Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TAGEP Non, mise en place d'un anneau dans les jardins.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remise en état d'une remise, d'un garage Les toits des garages et des remises sont désamiantés si besoin. Si la rénovation des garages est impossible, ils sont détruits et remplacés par une place de stationnement sur la parcelle.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enfouissement des réseaux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une remise, garage...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Entretien des haies par le locataire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photo des abords des logements avant travaux de rénovation
Les haies ont été arrachées.
© Mission Bassin Minier



Photo des abords des logements après travaux de rénovation
Des lisses basses et des grillages rigides ont été posés. Les places de stationnement sont matérialisées par des gravillons gris.
© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet :

5 logements vont être démolis dont 1 (pour un projet urbain) en dehors du périmètre ERBM. Les 4 autres logements sont situés : n°2 et n°4 rue de Marquise et n°1 et n°3 rue de Marquions.

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public :

1 logement en dehors du périmètre ERBM

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Chantier logements en cours, 13 logements déjà livrés lors de la visite effectuée en mars 2024

Référents du projet chez le bailleur :

Rudy Owczarek, Benoît Lamiaux

Groupement d'études :

Mandataire : Ferest Energies

Bureau d'études : Cesea

Architecte : Ancely Architecte

Paysagiste : Agence Paysage 360°



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par l'UDAP et la MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : Non de l'UDAP et la MBM



Cité 5-12 à Sallaumines

La rénovation de la cité 5-12 à Sallaumines doit s'achever en décembre 2024. Ce programme de rénovation des logements sera poursuivi dès 2026 par un programme de GRGE pour la rénovation des façades pour rénover de manière homogène l'ensemble des logements de la cité.

Dans le cadre de ce projet de rénovation, les habitants ont pu choisir l'aménagement de leur logement à partir de plusieurs plans. Les espaces des logements ont évolué : certains espaces du rez-de-chaussée ont été ouverts, et certaines salles de bain ont été aménagées au R+1. Les espaces entre la cuisine et le séjour ont pu être ouverts selon les choix faits par les locataires. Lorsque cette option n'est pas sélectionnée, le mur porteur entre la cuisine et le séjour est remplacé par une cloison fusible afin de pouvoir réaliser l'ouverture ultérieurement si besoin pour permettre au logement d'être modulable en fonction des besoins des futurs locataires.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Plusieurs choix d'aménagements ont été proposés aux locataires. Les deux versions les plus fréquentes consistaient en une V1 proposant un réaménagement de la salle de bain à l'étage et une V2 proposant une salle de bain au rez-de-chaussée, souvent afin de créer des aménagements accessibles PMR. La chambre présente au rez-de-chaussée dans certains logements pouvait, selon le choix du locataire, être ouverte afin d'être transformée en une pièce de vie supplémentaire.
- Lors de la phase de présentation des projets, 12 versions sur les 46 proposaient une fusion de deux logements afin d'en créer un plus spacieux. Une version prévoyait le rassemblement de deux logements afin d'en créer un troisième, mais cette version n'a pas été choisie. Une division de logements était possible dans une version de la typologie SO, divisant deux logements afin d'en créer un troisième ; cette version n'a pas été retenue. Ces fusions ou divisions n'ont pas été réalisées à cause des coûts mais aussi des choix des locataires.
- Des évolutions de typologies sont prévues dans les logements, notamment dans ceux qui disposaient de chambres à la taille non réglementaire (moins de 9m²). Dans ce cas, la chambre a été aménagée en un autre espace, par exemple de rangement (création d'un dressing, d'un cellier ou d'un grenier) ou sanitaire (installation d'une salle de bain au R+1). Dans certains cas, les salles de bain aménagées au R+1 sont exigües, l'installation d'une baignoire est préconisée.
- L'ouverture du mur porteur situé entre la cuisine et la salle à manger permet d'avoir une grande pièce à vivre lumineuse, spacieuse et traversante. Dans le cas où la pièce à vivre ne dispose pas d'une ouverture suffisante sur le jardin, la porte du séjour est transformée en porte-fenêtre afin d'augmenter la luminosité de la pièce et de préserver les liens visuels et spatiaux entre le séjour et le jardin.
- L'organisation des espaces du RdC est parfois modifiée, notamment lorsque la salle de bain est déplacée au R+1. Même lorsqu'elle reste au RdC, elle change parfois d'emplacement afin de créer des espaces de vie plus spacieux.
- Des logements font l'objet d'aménagements PMR (aménagement d'une salle de bain en RdC, mise en place d'une chambre PMR, d'une rampe et d'une porte-fenêtre adaptée) toutefois, la largeur de passage de la porte principale n'atteint pas les 90cm, ce qui empêche ces logements de répondre aux normes pour être des logements adaptés aux PMR, au sens réglementaire du terme.
- Un renforcement a été aménagé dans l'entrée : ne servant pas de placard, il accueille les compteurs électriques, ce qui permet de ne pas les avoir dans le salon.

- Il y a 4 grands logements de type R/EA qui ont à minima 3 chambres et qui pourraient en accueillir d'autres si le grenier était aménagé. Il est dommage que cette possibilité n'ait pas été étudiée et réalisée.



Photo des combles après travaux
Des combles isolés mais non aménagés du type R/EA
© Mission Bassin Minier

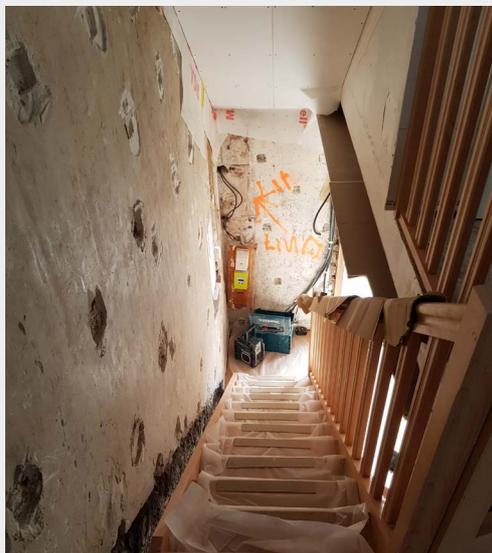


Photo d'un logement type 731 pendant les travaux
L'escalier a été changé pour pouvoir isoler la totalité de la surface du mur.
© Mission Bassin Minier



Photo d'un logement T3 de type 731
La version choisie est celle proposant une salle de bain à l'étage. La salle de bain se situe près des escaliers dans un espace étroit, ce qui réduit les possibilités d'aménagement ainsi que la taille de la baignoire qui doit être posée.
© Mission Bassin Minier



Photo d'un logement R/EA après travaux
Les compteurs ont été posés dans un renforcement situé dans le hall d'entrée et non dans le séjour.
© Mission Bassin Minier



OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES :

- Les remises ainsi que les garages peuvent être démolis lorsque ceux-ci sont trop abîmés et ne peuvent être désamiantés. Dans ce cas, une place de stationnement est créée au sein de la parcelle.
- Aucune intervention (ravalement, rejointoiement...) n'est prévue sur les façades : un programme de GRGE doit être effectué de manière homogène sur l'ensemble des façades des logements dans la cité à partir de 2026. En attendant ces travaux, certaines façades – notamment celles en enduit – sont en mauvais état, ce qui atténue la visibilité des travaux de rénovation de la cité effectués dans le cadre de l'ERBM.
- Les menuiseries sont remplacées par des portes en bois et des fenêtres en PVC blanc. Les portes en bois peint en blanc sont composées de trois vitres en haut de la porte et surmontées d'une imposte vitrée. Dans certains cas, il semble que les portes prévues aient été trop grandes par rapport à la taille des ouvertures, ce qui entraîne une suppression des impostes et une adaptation de la forme des vitres.
- Aucune extension n'est créée. Les autoconstructions des habitants sont déposées de manière systématique.
- Certains murs de clôture ont été déposés
- La dépose des souches de cheminée est prévue sur les toitures.



Photos des menuiseries après travaux de rénovation

A gauche, l'imposte vitrée a pu être conservée. Elle n'est pas présente sur le modèle de droite, qui est moins haut que le modèle habituel.

© Mission Bassin Minier



Photo avant travaux des logements

Des façades enduites en mauvais état seront rénovées à partir de 2026 lors d'un programme de GRGE.

© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS :

- Il y a eu une intervention visible sur les abords grâce au remplacement des grillages et des portillons. Une aire de stationnement a également été créée.
- Certaines haies ont été arrachées et non remplacées lorsqu'elles n'étaient pas rabattables à 1m50. Elles ont également été arrachées si la mise en place du grillage prévu le rendait nécessaire.
- Il y a une double limite. En effet, il y a des lisses basses posées en limite entre l'espace public et l'espace privé et du grillage et des portillons posés dans l'alignement de la façade.
- Les haies présentes dans la cité ont été plantées en limite parcellaire.
- Les lisses basses ont été rénovées ou remplacées.
- Des grillages souples ont été installés en limite de parcelle. Des grillages rigides verts ont été installés à l'avant des logements.
- Un portillon est posé à l'avant des logements lorsque ceux-ci disposent d'un jardin avant.
- Les clôtures d'intimité matérialisées par des palissades seront remplacées si besoin par des palissades en béton ajouré notamment pour changer celles qui sont en PVC.
- Les garages ainsi que les remises sont désamiantés si besoin. Si leur rénovation est impossible, ils sont détruits et remplacés par une place de stationnement sur la parcelle.
- Il n'y a pas eu d'intégration paysagère spécifique des coffrets positionnés en limite entre l'espace public et l'espace privé.



Photos des jardins après travaux

Les lisses basses ont été posées. Les grillages rigides ainsi que les portillons ont été remplacés en limite avant. En limite arrière ont été posés des grillages souples.

© Mission Bassin Minier



OBSERVATIONS



Photos des abords après travaux

Il n'y a pas eu d'intégration paysagère spécifique des coffrets.

© Mission Bassin Minier

CITÉ DARCY HÉNIN-BEAUMONT



FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité Darcy
Commune :	Hénin-Beaumont
Agglo :	CA Hénin-Carvin
Typologie de la cité :	Cité-jardin
Bailleur :	Maisons & Cités

Date des données : 31.05.2023 (mise à jour 12.07.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Extrait du dossier de candidature à l'inscription du périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial – extrait concernant la cité Darcy à Henin-Beaumont : « la cité Darcy est une cité-jardin de style pittoresque construite par la Compagnie des Mines de Dourges de 1909 à 1922-1923. La cité s'étend au pied du terril 205 sur une superficie de 21 hectares. La cité suit une voirie courbe avec un bâti en retrait de rue. L'implantation des maisons, parallèle à la rue ainsi que l'espacement resserré entre les habitations permettent une très bonne lisibilité des formes urbaines. La grande majorité des pavillons, construits en brique ou en parpaing de schiste, offre des logements regroupés par 2, 3 ou 4. Chaque habitations dispose d'un jardin privé situé à l'arrière et ceinturé par des clôtures en béton parfois doublées des haies végétales d'origine.

De par sa structure viaire, la cité Darcy offre une variété de perspectives mettant en scène plusieurs plans successifs où alternent pignons et façades latérales et, dans certaines rues, en arrière-plan, le terril 205 issu du lavoir de la cokerie de Drocourt.

La majeure partie des façades de la cité est enduite de ciment peint avec la partie supérieure des façades ornée de motifs variés de faux-colombages en enduit de ciment, peints et légèrement en relief, sur toutes les lucarnes et les pignons. Certaines habitations possèdent de larges porches en béton ornés de motifs géométriques ajourés. La cité présente également des volumétries très diversifiées avec des toitures à lucarnes à double, triples ou quadruples pignons centrés, des soulèvements de toiture, demi-croupes et à des toitures à très long pans.»



Photos des logements rénovés à la date du 23.02.2024 © Mission Bassin Minier



383 logements rénovés
(T1 : 105 / T2 : 111 / T3 : 167)



3 tranches



Logements rénovés
thermiquement façades abords toitures :
T1 : 105 / T2 : 111 / T3 : en cours



Logements rénovés
uniquement en GRGE (Grosse Rénovation Gros
Entretien) :
T1 : 0 / T2 : 0 / T3 : 66



0 démolition



18.03.2024

14 logements livrés /
35 logements en travaux

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

La cité Darcy compte 383 logements locatifs sociaux appartenant à Maisons & Cités et une vingtaine de logements en propriété privée. Elle accueille une grande diversité de typologies, avec 25 typologies différentes. Parmi les 105 logements concernés par les travaux de rénovation de la tranche 1, on retrouve majoritairement des logements de type F (11 logements), type 36 (10 logements) et type 39 (11 logements).

A l'intérieur des logements, les espaces de vie sont de taille variable et parfois peu spacieux : les logements T4 disposent parfois de séjours faisant environ 13m². Il y a beaucoup de faux T4¹. Pour pallier à ce problème, il pourrait y avoir des ouvertures des murs des espaces de vie entre la cuisine et la salle à manger ou un changement d'usage pour la chambre située au rez-de-chaussée qui pourrait être transformée en salon.

A contrario, certains logements disposent d'un séjour de 30m², de deux chambres ainsi que d'un grand grenier (11m²) et une petite chambre au R+2 dont la taille est inférieure aux 9m² réglementaires (8,70m²).

La population présente dans la cité est plutôt vieillissante ce qui aura un impact sur le maintien des salles de bain au rez-de-chaussée et les demandes de quelques aménagements PMR dans certains logements.

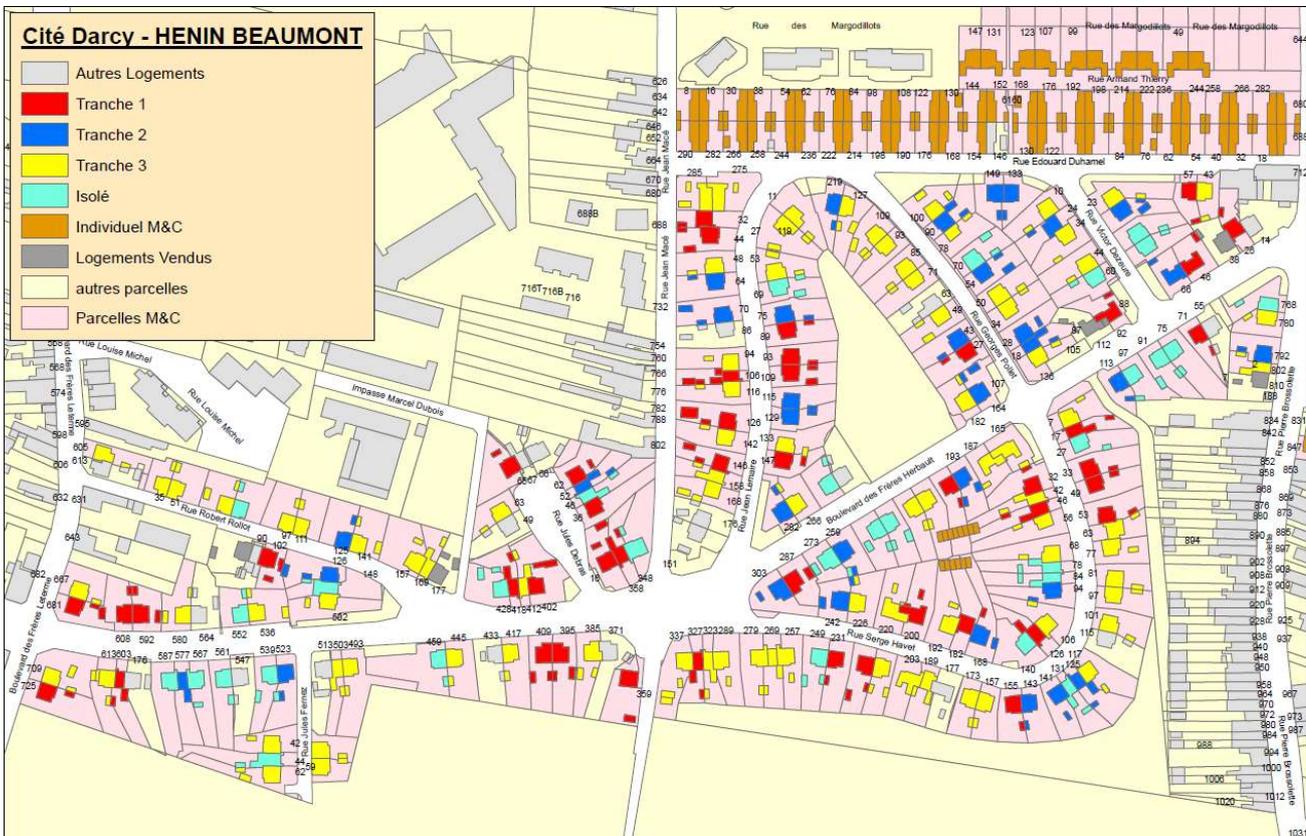
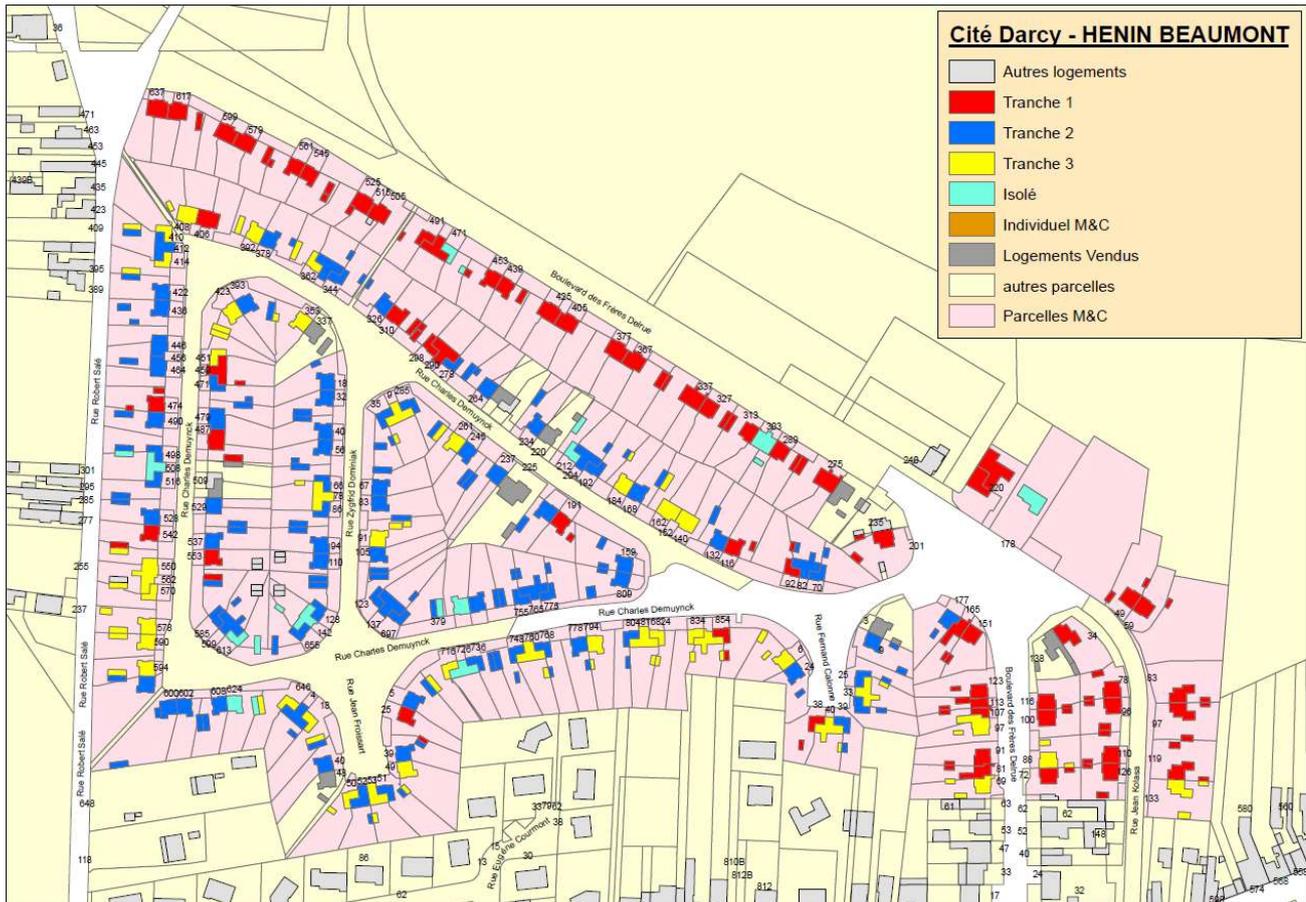
Des solutions devront être proposées pour résorber les problèmes de suroccupation de certains logements.

Les façades des logements ont été rénovées lors d'une récente campagne de rénovation des façades, ce qui induit un assez bon état général des façades.

La majorité des limites entre l'espace privé et l'espace public est matérialisée par des lisses basses en béton doublées ou non de haies. Mais, il y a également des grillages verts fixés sur des poteaux doublés ou non par des haies ou des limites qui sont matérialisées uniquement au sol par le changement de matérialité comme la présence de zone enherbées. Les haies sont présentes de façon ponctuelle à l'avant ainsi qu'à l'arrière des logements. Des grillages souples sont présents en fond de parcelle ainsi que sur les côtés. Des portails et portillons bas sont présents en limite entre l'espace public et l'espace privé.

Des remises ainsi que des garages sont présents à côté des logements ou en fond de parcelle. L'état de ces remises est correct mais peut nécessiter un changement des portes.

¹ Faux T4 : Logement T3, composé de deux chambres à l'étage et dans lequel l'une des deux pièces à vivre du RDC (salon ou séjour) est utilisée comme chambre supplémentaire.



Plans de masse de la cité Darcy partie Ouest (en haut) et partie Est (en bas)
 Identification des logements qui seront rénovés par tranche.

© Maisons & cités

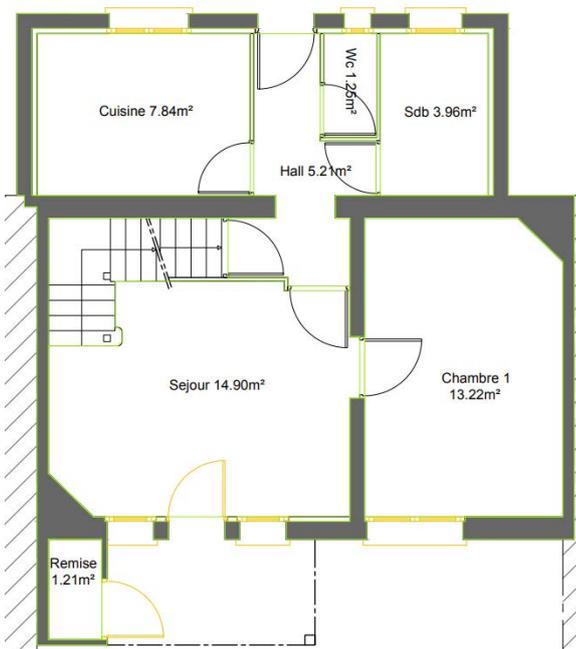
Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

OUI NON

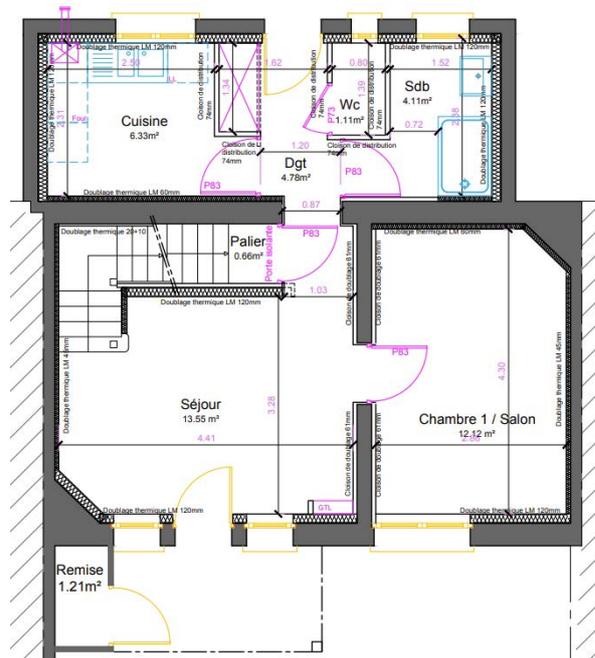
CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE
(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)



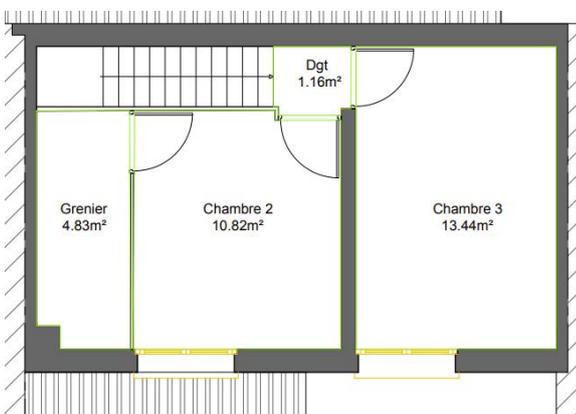
RÉNOVATION THERMIQUE SEULE
51 logements concernés (tranche 1)



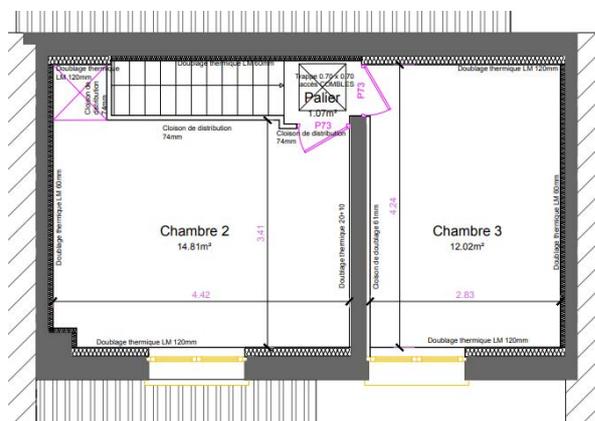
Plan Rdc du logement T4 type 43 avant travaux
© Maisons & cités



Plan Rdc du logement T4 de type 43 après travaux
La rénovation des logements consiste essentiellement à une rénovation thermique intérieure seule + un changement de position de la cloison de WC pour élargir cet espace. Un espace de rangement créé à l'entrée a une incidence sur l'espace de la cuisine. Une baignoire a été installée à la demande du locataire.
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 type 43 avant travaux
© Maisons & cités



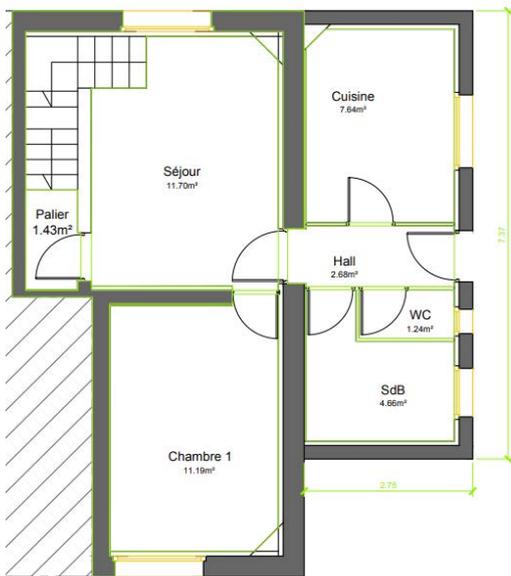
Plan R+1 du logement T4 type 43 après travaux
© Maisons & cités

RECONFIGURATION SIMPLE

51 logements concernés (tranche 1)

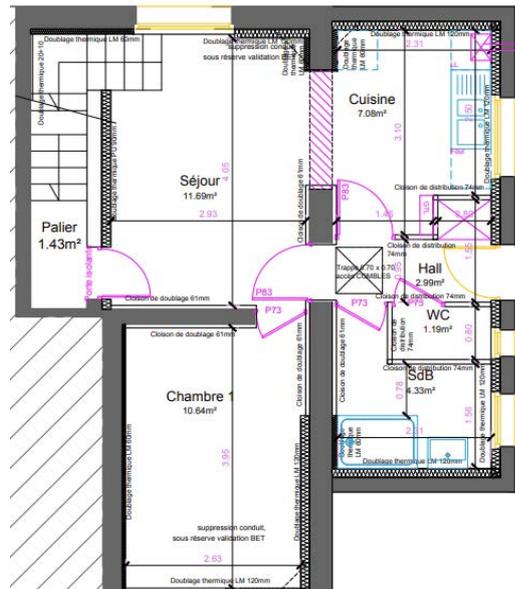
Les travaux de reconfiguration simple de la cité consistent principalement en une rénovation thermique du logement ainsi qu'en une ouverture du mur porteur entre la cuisine et le séjour pour créer un seul grand espace. Certains couloirs sont supprimés afin d'agrandir le séjour. Dans la chambre du RdC changée en salon, la fenêtre apportant une vue sur le jardin est transformée en porte-fenêtre pour donner un accès direct depuis le séjour vers le jardin.

Les greniers conservés sont isolés et servent de zone de stockage. La dépose du conduit de cheminée est prévue dans le séjour mais n'est pas systématique dans la cuisine. Les escaliers en béton, souvent porteurs, ne sont pas remplacés mais sont repeints. Les escaliers en bois sont remplacés, et des rampes sont ajoutées si elles étaient manquantes. Un travail d'embellissement et de sécurisation est effectué sur les escaliers, avec notamment la mise en place de nez de marche. Un réaménagement de la salle de bain est effectué, avec possibilité pour le locataire de choisir entre l'installation d'une baignoire et d'une douche. A l'étage, certains greniers sont supprimés ou réaménagés afin d'agrandir l'une des chambres.



Plan Rdc du logement T4 type 37 avant travaux

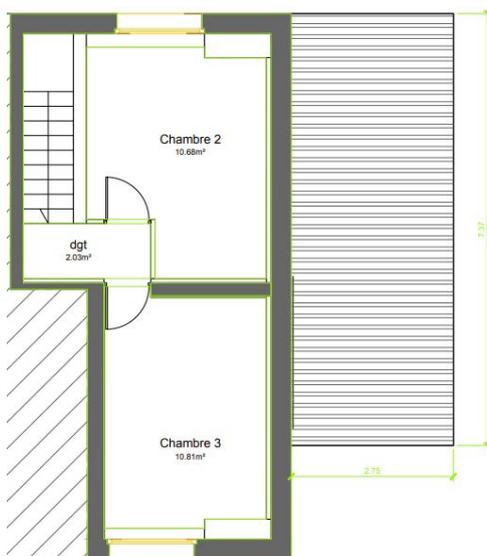
© Maisons & cités



Plan Rdc du logement T4 de type 37 après travaux

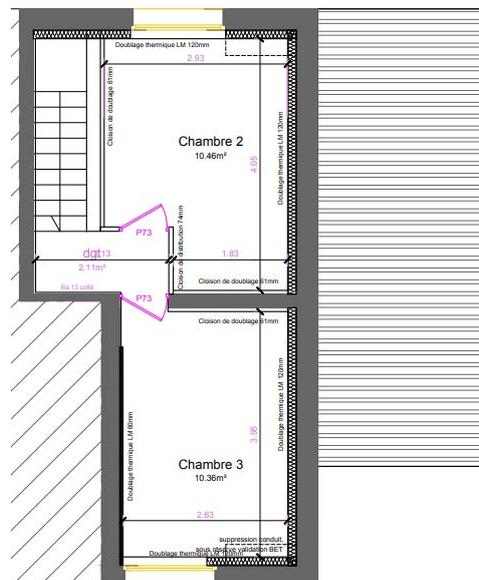
La rénovation consiste principalement en une rénovation thermique + l'ouverture du mur situé entre la cuisine et le séjour. Un espace de rangement est créé dans le hall. Au rez-de-chaussée, la chambre n'est pas ouverte sur le séjour.

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 type 37 avant travaux

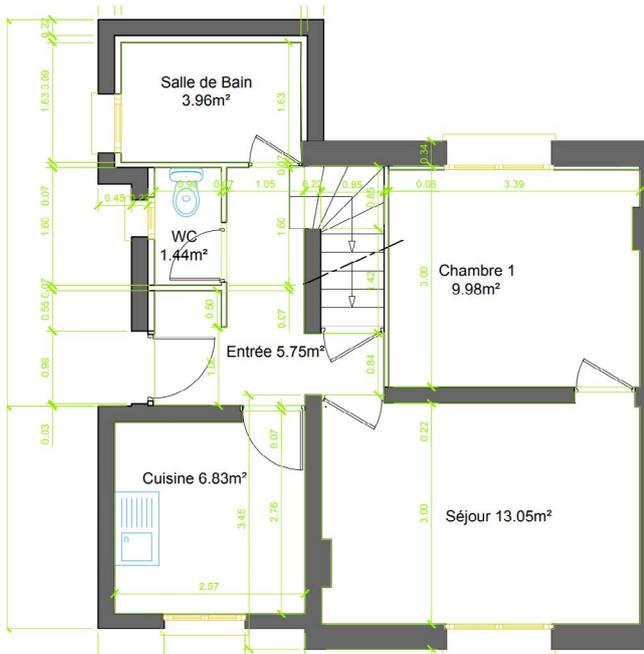
© Maisons & cités



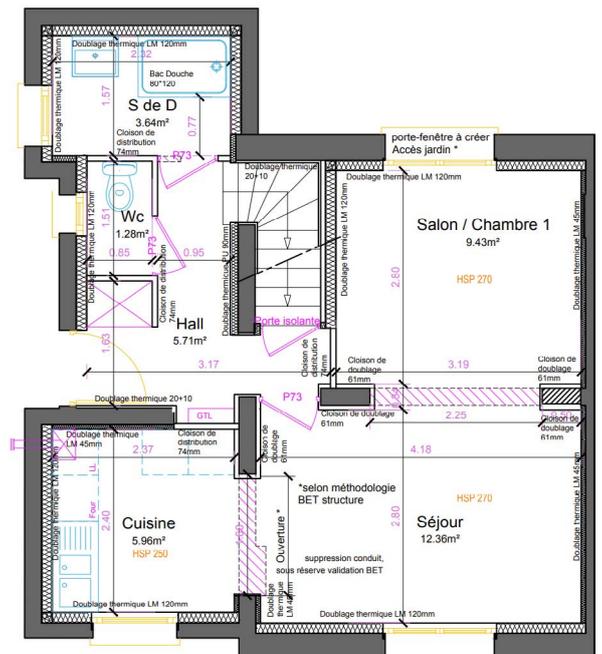
Plan R+1 du logement T4 de type 37 après travaux

Les travaux consistent essentiellement en une rénovation thermique.

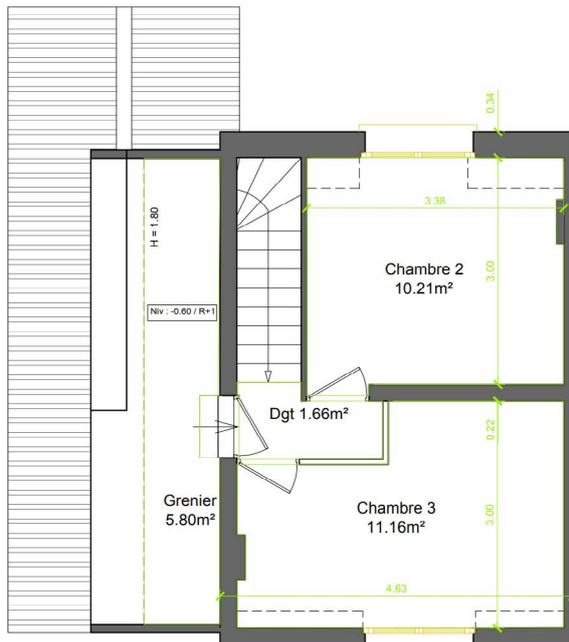
© Maisons & cités



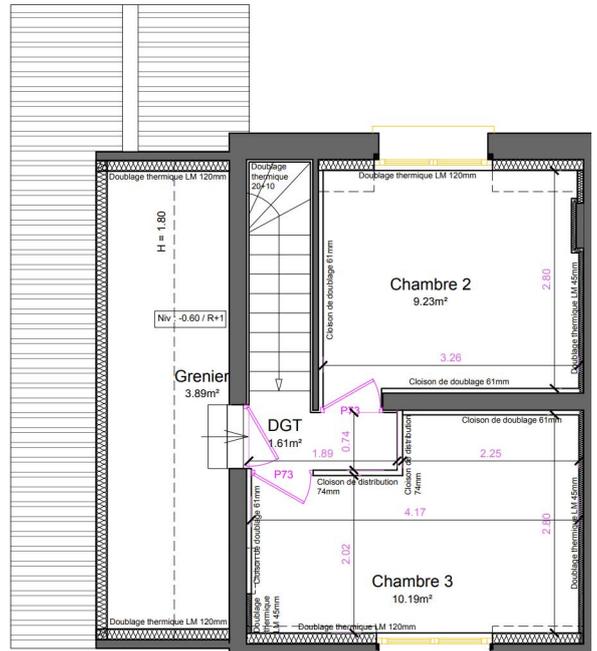
Plan Rdc du logement T4 type F avant travaux
© Maisons & cités



Plan Rdc du logement T4 de type F après travaux
En plus de la rénovation thermique intérieure, des ouvertures entre la cuisine, le séjour et le salon ont été effectuées. Une porte-fenêtre donnant accès au jardin est créée.
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 type F avant travaux
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 de type F après travaux
Les travaux consistent essentiellement en une rénovation thermique.
© Maisons & cités



Photos après travaux de rénovation des logements T4 de type F
L'espace entre la cuisine et le séjour a été ouvert.
© Mission Bassin Minier



Photos des chambres d'un logement T4 de type F après travaux de rénovation
Un espace réservé au rangement a été intégré dans les chambres.
© Mission Bassin Minier



Photo pendant les travaux de rénovation d'un logement T3 de type C2
Les escaliers en béton sont repeints, la rampe est remplacée.
© Mission Bassin Minier

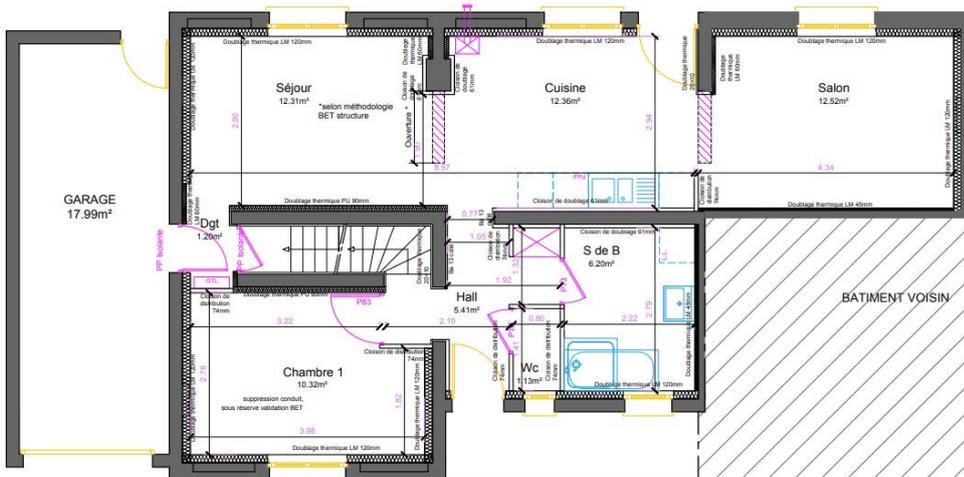
RECONFIGURATION LOURDE

3 logements concernés (tranche 1)

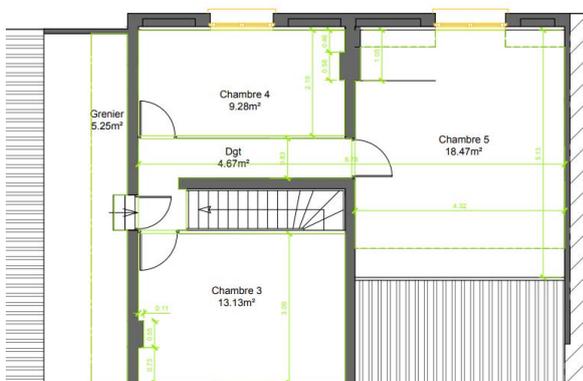
La reconfiguration lourde des logements consiste en une suppression des cloisons entre la cuisine, le séjour et la chambre : cette pièce est alors transformée en salon, et une porte-fenêtre donnant sur le jardin est créée à la place de l'ancienne fenêtre. La salle de bain est réaménagée : le locataire peut choisir entre l'installation d'une douche ou d'une baignoire. A l'étage, les configurations des chambres ne changent pas, mais le grenier est isolé afin de servir de lieu de stockage. Les escaliers sont remplacés et/ou embellis ; une rampe est installée. Leur emplacement ne change pas, les escaliers en béton étant porteurs et ne pouvant être déplacés. Aucune construction ou reconstruction d'une extension n'est prévue. Lors des reconfigurations lourdes, les logements T4 deviennent des logements T3 avec une plus grande pièce à vivre et un logement T6 est devenu un T4 (type D2).



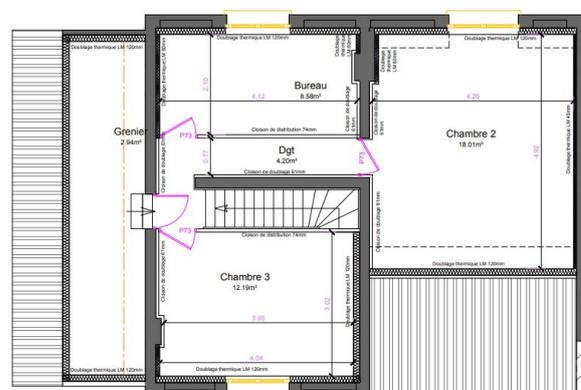
Plan Rdc du logement T6 de type D2 avant travaux
© Maisons & cités



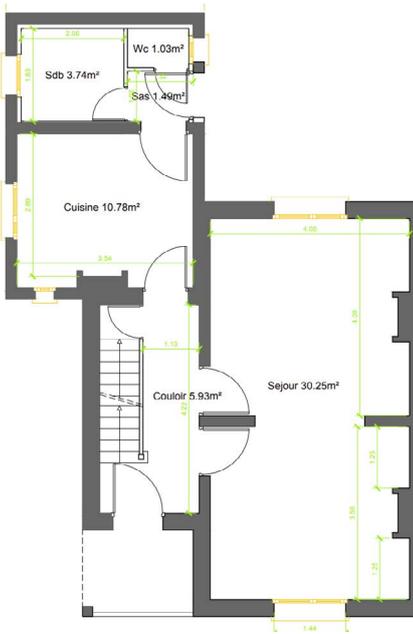
Plan Rdc du logement T6 de type D2 après travaux
Des ouvertures ont été réalisées entre le séjour, la cuisine et le salon, transformant deux des chambres en espaces de vie.
© Maisons & cités



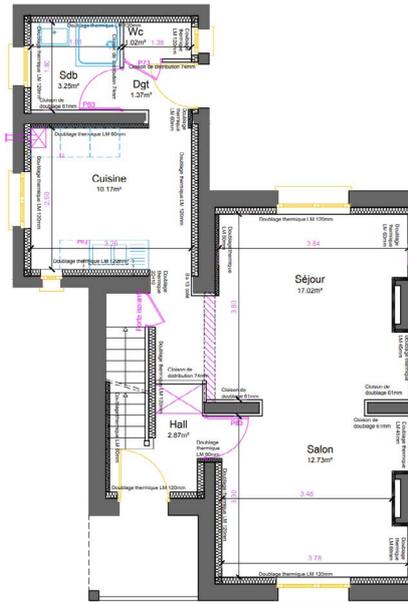
Plan R+1 du logement T6 de type D2 avant travaux
© Maisons & cités



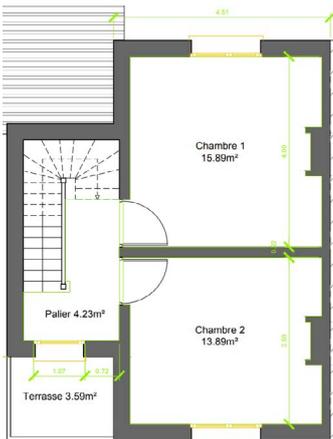
Plan R+1 du logement T6 de type D2 devenu T4 après travaux
Les travaux consistent essentiellement en une rénovation thermique. La chambre n°4 a été transformée en bureau car à la suite de la pose de l'isolation thermique, sa surface est inférieure à 9m².
© Maisons & cités



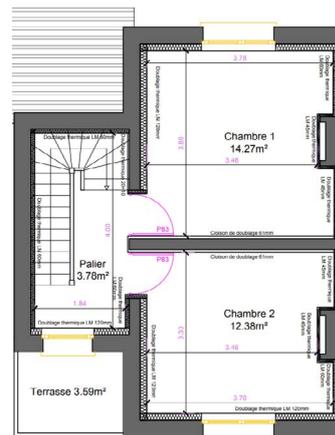
Plan RdC du logement T4 de type ABCD avant travaux
© Maisons & cités



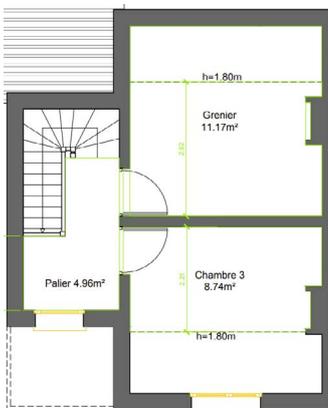
V1 du plan RdC du logement T4 de type ABCD devenu un T5 après travaux
Le logement a été rénové thermiquement, et une ouverture a été faite dans le mur situé entre le séjour et le hall.
© Maisons & cités



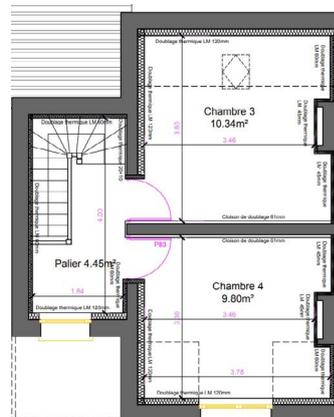
Plan R+1 du logement T4 de type ABCD avant travaux
© Maisons & cités



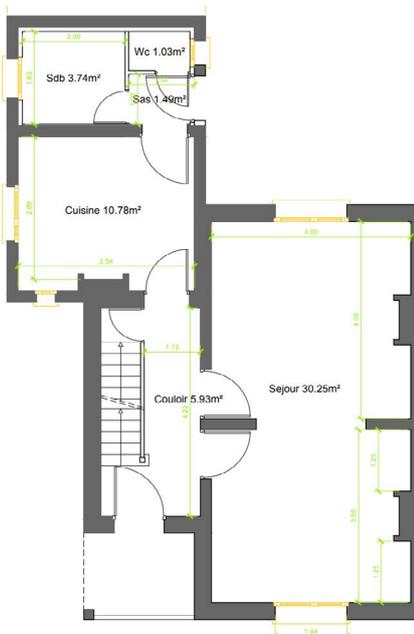
V1 du plan R+1 du logement T4 de type ABCD devenu un T5 après travaux. L
l'étage est rénové thermiquement.
© Maisons & cités



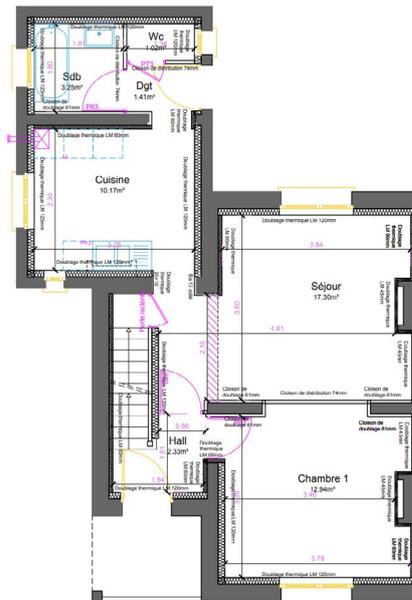
Plan R+2 du logement T4 de type ABCD avant travaux
© Maisons & cités



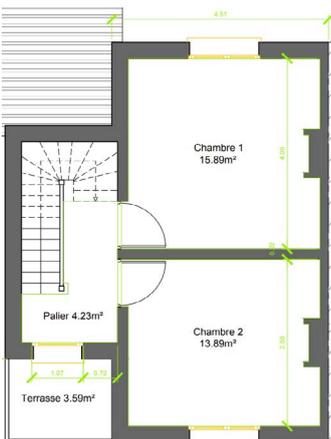
V1 du Plan R+2 du logement T4 de type ABCD devenu un T5 après travaux
En plus de la rénovation thermique, la cloison est modifiée afin de créer deux vraies chambres.
© Maisons & cités



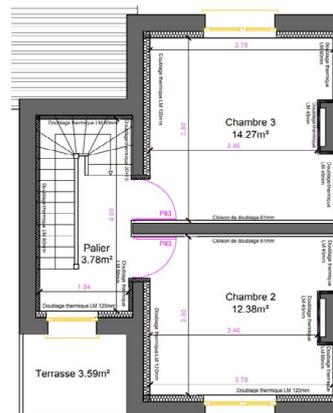
Plan RdC du logement T4 de type ABCD avant travaux
© Maisons & cités



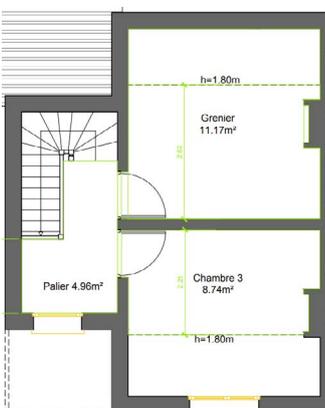
V2 du plan RdC du logement T4 de type ABCD devenu un T6 après travaux
En plus de la rénovation thermique, et contrairement à ce qui est fait habituellement, une cloison fusible a été installée dans le séjour afin de créer une nouvelle chambre et une ouverture a été faite dans le mur situé entre le séjour et le hall.
© Maisons & cités



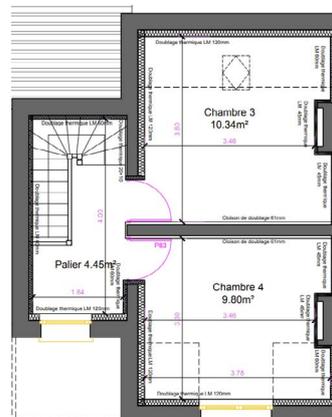
Plan R+1 du logement T4 de type ABCD avant travaux
© Maisons & cités



V2 du plan R+1 du logement T4 de type ABCD devenu un T6 après travaux.
L'étage est rénové thermiquement.
© Maisons & cités



Plan R+2 du logement T4 de type ABCD avant travaux
© Maisons & cités



V2 du Plan R+2 du logement T4 de type ABCD devenu T6 après travaux.
En plus de la rénovation thermique, la cloison entre le grenier et la chambre a été déplacée afin de créer deux chambres de plus de 9m² chacune.
© Maisons & cités

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

	OUI	NON
Regroupement de logements	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Division de logements	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

PMR

Aménagement PMR Oui, pour 2 logements, des aménagements sont réalisés en fonction des besoins et des demandes des locataires.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Logements « adaptés pour les PMR »	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

AVANT TRAVAUX	APRÈS TRAVAUX
	
<u>Typologies des logements avant travaux :</u> Sur les 383 logements qui seront rénovés à terme, T2 : 1 ; T3 : 55 ; T4 : 309 ; T5 et plus : 18	<u>Typologies des logements après travaux :</u> Sur les 383 logements qui seront rénovés à terme par Maisons & Cités, T2 ; T3 ; T4 ; T5 et plus : en cours de définition
<u>Surface (SHAB) des logements par typologie :</u> Surfaces des logements existants : T2 : 59m ² ; T3 : 58m ² ; T4 : 68m ² ; T5 et plus : 95m ²	<u>Surface (SHAB) des logements par typologie :</u> Surfaces des logements existants : T2 : 56m ² ; T3 : 55m ² ; T4 : 63m ² ; T5 et plus : 90m ²

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pose d'une peinture ou d'un badigeon Non. Réparation ponctuelle des enduits monocouches. Traitement par application d'un enduit monocouche des façades encore non traitées, suivant préconisations ABF. Suppression des ventilations naturelles en façade. Les façades ont été repeintes lors de la dernière campagne de rénovation, il n'y aura que des interventions ponctuelles.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rejointoiement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement des portes Oui, remplacement de l'ensemble des portes d'entrée en bois. Remplacement de l'ensemble des portes à l'arrière des logements (suivant typologie du logement).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres Oui, remplacement de l'ensemble des châssis PVC par des châssis double vitrage avec coffre de volet roulant monobloc intérieur (ensemble des châssis). Remplacement de toutes les anciennes menuiseries bois par des châssis PVC.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales Oui, nettoyage ou remplacement des éléments de gouttière si besoin.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement Oui, réparation ponctuelle des enduits de soubassement.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photo avant travaux de rénovation illustrant les volets roulants posés en saillie
© Mission Bassin Minier



Photo illustrant les fenêtres avant (à gauche) les travaux de rénovation et pendant les travaux de rénovation (à droite)
Sur la fenêtre avant les travaux de rénovation, il y a une imposte basse mise pour des raisons de sécurité et qui sera remplacée par des lisses après les travaux.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Lisses posées devant les fenêtres et les volets roulants avec les coffres intégrés
© Mission Bassin Minier



Photos des menuiseries après travaux de rénovation

Les mêmes portes que celles existantes, type « 3 barreaux » ont été posées.
© Mission Bassin Minier



TOITURES

Changement complet de la couverture

OUI

NON

Intervention ponctuelle sur les tuiles

Démoussage des couvertures de bâtiment principal et de volume ajouté selon les besoins.

Suppression de la souche de la cheminée

Non, mais réparation des souches et bouchement en fonction de l'installation d'un chauffage central dans les logements encore non équipés.

Création d'un velux

Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

Nettoyage ou remplacement des éléments de gouttière, DEP (suivant enquêtes et fiches de logement) si nécessaire.



Photo après travaux de rénovation

Les couvertures ayant été changées lors d'une récente campagne de rénovation, elles sont nettoyées si besoin.
© Mission Bassin Minier

ABORDS

OUI NON

Plantation ou remplacement des haies

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Changement des clôtures

Oui, remplacement des clôtures situées sur les limites entre l'espace public et l'espace privé et les limites mitoyennes si besoin.

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Oui, fourniture et pose d'un portillon /et/ou d'un portail en fonction des besoins.

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Oui, Mise en œuvre d'une aire de stationnement matérialisée par des gravillons gris.

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Oui, refection de l'ensemble des trottoirs d'accès au logement et à la remise.

Création d'accès PMR

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

TAGEP

Remise en état d'une remise, d'un garage

Oui, traitement des micro-organismes présents sur les plaques béton des préfabriqués et mise en peinture en fonction des besoins. Remplacement des vitrages, des gouttières, de la couverture et des DEP abimées. Une reprise ponctuelle des portes et des ouvertures est effectuée sur les garages. Certains garages sont détruits puis reconstruits en fonction du diagnostic technique.

Enfouissement des réseaux

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...)

Création d'une remise, garage...

Oui, démolition/reconstruction de garages selon les résultats du diagnostic technique.

Entretien des haies par le locataire



Photo après travaux de rénovation
Des gravillons ont été posés pour matérialiser les places de stationnement.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
Des grillages rigides ont été installés devant les logements ainsi qu'en limite séparative.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
Les clôtures et portillons ont été changés.
© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Chantier logements en cours. Visite effectuée en février 2024

Référents du projet chez le bailleur :

Sarah Leblanc et Oihiba Mekkaoui

Groupement d'études :

Mandataire : Bureau d'études : Maning

Architecte : B'L Architecture

Paysagiste : Maning



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui pour l'UDAP et oui pour la MBM pour les façades mais pas pour les abords

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : Non pour l'UDAP et non pour la MBM



Cité Darcy à Henin-Beaumont

Les logements traités en phase 1 ont été évalués en étiquette énergétique F avant les travaux. L'objectif est d'atteindre le BBC Rénovation après les travaux.

Certains logements dont le séjour est petit par rapport à l'organisation du logement et du nombre de chambre qui le composent, doivent avoir leurs espaces du rez-de-chaussée restructurés par le biais notamment de l'ouverture des murs situés entre la cuisine et la salle à manger. Les locataires choisissent s'ils veulent un espace ouvert qui accueille la cuisine et le séjour où s'ils veulent 2 espaces séparés. Dans le cas où le locataire souhaite garder la solution d'origine, les ouvertures dans les murs ne sont pas réalisées. Il n'y a pas d'anticipation d'évolution du logement (pas de pose de cloison fusible¹).

Le démarrage des travaux a été décalé par rapport à la date prévue initialement. En effet, le bailleur avait lancé l'OS travaux mais il a dû le faire suivre d'un OS d'arrêt car il lui manquait des estimatifs et des pièces dans le dossier de l'entreprise pour pouvoir commencer le chantier dans des conditions optimales.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Plusieurs choix d'aménagements ont été proposés aux locataires : la V0 consiste en une rénovation thermique seule. La V1 consiste en une ouverture entre la cuisine et le séjour. Si le positionnement de l'escalier – en partie porteur – le permet, une V2 consistant en un aménagement de la chambre du RdC en séjour pour faire évoluer le T4 en T3. A l'étage, le grenier peut être supprimé afin d'augmenter l'espace d'une des chambres à coucher.
- A contrario, certains logements disposent d'un séjour de 30m², de deux chambres ainsi que d'un grand grenier (11m²) et une chambre de taille non réglementaire au R+2 (8,70m²). Un repositionnement des cloisons est proposé afin d'ajouter une chambre au RdC et de créer deux vraies chambres au R+2.
- L'ouverture du mur porteur situé entre la cuisine et la salle à manger et/ou le salon permet d'avoir une grande pièce à vivre lumineuse, spacieuse et traversante.
- Dans certaines cuisines, il est difficile d'imaginer les usages comme parfois la position du futur plan de travail.
- Les logements accueillent un grenier faisant entre 5 et 11m².
- Les caves de taille variable - entre 6 et 15m² - restent accessibles et sont isolées au niveau du plancher du RdC.
- Certains logements ont changé de typologie : des T4 sont devenus des T3, des T4 sont devenus des T5 voire des T6 offrant ainsi une plus grande diversité typologique dans la cité.
- Les liens visuels et spatiaux entre le séjour et le jardin ont été préservés : dans le cas où la chambre du RdC a été transformée en salon, une ouverture de la fenêtre en porte-fenêtre a été prévue pour au-delà de conserver un visuel sur l'extérieur, apporter un accès au jardin depuis le séjour.

¹ Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine – séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire. 1 - Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine – séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.

- Les logements en reconfiguration lourde permettent d'augmenter la taille des espaces de vie en passant d'un logement T4 à un logement T3, ou au contraire de réduire la taille de ces espaces pour augmenter le nombre ainsi que la superficie des chambres. Certains greniers ont notamment été supprimés afin de créer deux vraies chambres à l'étage.

- Le projet a été modifié dû à la présence d'escaliers porteurs qui n'étaient pas identifiés comme tels initialement. De ce fait, certaines ouvertures n'ont pas pu être créées, la présence de l'escalier ayant été maintenue. Le maintien des escaliers existants pour des raisons techniques et financières contraint l'aménagement du rez-de-chaussée.

- Aucun logement n'est PMR : des adaptations PMR ont été faites à l'intérieur du logement mais les portes d'entrée ne peuvent pas être ouvertes de plus de 90 cm, donc aucun logement n'est considéré comme un logement adapté aux PMR au sens réglementaire du terme.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES :

- La démolition des auto constructions est prévue.

- Les façades et les toitures des logements ont été rénovées lors d'une campagne de rénovation récente. Il n'y aura pas de grosses interventions sur les façades, ni d'interventions esthétiques mais si besoin il y aura des interventions techniques ponctuelles. Il aurait été intéressant que certaines façades ou parties de façades soient à nouveau peintes pour mieux valoriser l'ensemble des travaux de rénovation. Un démoussage des toitures est prévu en fonction des besoins. Les rénovations seront moins visibles et appréhendables depuis l'espace public.

- Les menuiseries ont été changées : les fenêtres sont remplacées par des menuiseries en PVC blanc, et les portes ont été remplacées par des portes en bois dites « à trois barreaux » caractéristiques des logements Maisons et Cités : ce choix permet de conserver une certaine homogénéité visuelle.

- Aucune construction ou reconstruction d'extension n'est prévue.



Photos des façades après travaux

Les façades ayant été rénovées lors d'une récente campagne de rénovation, les interventions sur ces dernières seront faites pour des raisons techniques et resteront ponctuelles.

© Mission Bassin Minier



OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS :

- Lors de la dernière campagne de rénovation des logements qui a eu lieu dans la cité Darcy réalisée par le bailleur, les abords avaient été réaménagés. Il y a majoritairement des lisses basses en béton doublées de haies dans la cité, sauf sur certaines zones où il n'y a pas de clôtures. Sur ces parcelles, la nature des limites des abords est repensée : les clôtures situées en limite du domaine public et privé ou en limite séparative dans le jardin à l'avant, sont matérialisées par des grillages rigides fixés sur des potelets métalliques. Des grillages souples de couleur verte fixés sur des potelets métalliques ont été posés le long des limites mitoyennes. Des portails et des portillons ont été posés.
- Certaines haies ont été arrachées et non remplacées le long des limites des jardins à l'avant.
- Certaines haies existantes font plus de 1,50m et permettent donc de créer de l'intimité.
- Si besoin, les lisses basses sont réparées.
- Des grillages souples sont présents en fond de parcelle ainsi que sur les limites mitoyennes. Des grillages rigides de 1,20m délimitent les jardins à l'avant (en limite entre l'espace public et privé et en limite séparative). Les clôtures ont été préservées dans leurs dispositions actuelles, ainsi que les portails et portillons.
- Des palissades en béton sont installées en clôture d'intimité.
- Les toitures des remises ont été changées en fonction des besoins.
- Mise en œuvre d'une aire schistée de stationnement selon l'enquête réalisée.
- Il n'y a pas eu d'intégration paysagère spécifique des coffrets positionnés en limite entre l'espace public et l'espace privé.



Photo des abords après travaux de rénovation
Des grillages rigides ont été posés sans être doublés de haies.
© Mission Bassin Minier



Photo des abords après travaux de rénovation
Des grillages rigides non doublés de haies et des portails et portillons ont été posés.
© Mission Bassin Minier



Photo des abords après travaux de rénovation
Les lisses basses et la végétation présentes sur une partie de la cité ont été préservées.
© Mission Bassin Minier

FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité Declercq
Commune :	Oignies
Agglo :	CA Hénin-Carvin
Typologie de la cité :	Cité jardin
Bailleur :	Maisons & cités

Date des données : 13.06.2023 (mise à jour 03.06.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Extrait du dossier de candidature à l'inscription du périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial – extrait concernant la cité Declercq à Oignies : « La cité-jardin Declercq fait partie des cités remarquables du Bassin minier. Construite à partir de 1933, la cité compte 395 logements et s'étend sur une superficie de 26 hectares. S'étendant le long de la fosse n° 9-9 bis, elle offre un front bâti remarquable depuis l'ancien parc à bois ou depuis le terril 110. La cité a été complétée par quelques logements modernes dans les années 1960.

La forme de la cité se développe en arc de cercle autour du carreau de fosse. La cité suit une voirie courbe avec un bâti en retrait de rue, mettant ainsi en avant de petits jardins privés. L'implantation des maisons parallèles à la rue ainsi que l'espacement resserré très régulier de 4 mètres entre les maisons donne du rythme à l'espace public, le structure et permet une très bonne lisibilité des formes urbaines. La grande majorité des pavillons offre des logements regroupés par 2. [...]

Chaque habitation dispose d'un jardin privé situé à l'arrière et ceinturé parfois par des clôtures en béton doublées des haies végétales d'origine. Des requalifications malheureuses ont remplacé ces clôtures par du grillage dans certaines rues de la cité. Les jardins privés situés à l'arrière des habitations et les espaces publics arborés ponctuant la cité donnent à l'ensemble de bonnes qualités paysagères.

Par ailleurs, bon nombre de nom de rue de la cité font référence à un vocabulaire végétal qui vient confirmer la volonté d'origine de créer une cité-jardin (rue des pensées, rue des Marguerites, des Roses, des Magnolias...)

De style architectural régionaliste, la cité Declercq est composée de maisons de briques enduites de ciment gris de 2 qualités différentes. La partie supérieure des façades où se situent les modénatures, est recouverte d'un



Photo des logements prise avant travaux de rénovation en juin 2023.

© Mission Bassin Minier



394 logements rénovés (Maisons & cités) / 420 logements de la cité



3 tranches
(T1 : 134 / T2 : 140 / T3 : 120)



317 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures
(T1 : 121 / T2 : 110 / T3 : 86)



77 logements rénovés
uniquement en GR
(T1 : 13 / T2 : 30 / T3 : 34)



0 démolition



18.06.2023

59 logements livrés

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

G108XA : 1; G216XB : 11; G311AC : 1; G311XB : 1; G312XB : 2; G312XC : 2; G326XB : 18; G326XC : 28; G326XD : 6; G326XF : 53; G326XG : 70; G326XH : 1; G326XI : 1; G326XJ : 6; G326XR : 2; G326XT : 3; G326XX : 1; G331XB : 15; G333XA : 1; G333XD : 3; G333XF : 1; G333XG : 2; G378XC : 13; K001XA : 2; T304XB : 1; T307AX : 4; T307XA : 67; Z03164 : 1

enduit en ciment gris solide tandis que les parties sans décor et les parties basses des façades sont recouvertes d'un badigeon de ciment qui n'a pas su résister de manière égale aux agressions du temps.

Les fenêtres sont mises en valeur par des encadrements en relief et sont surélevées de linteaux droits ou courbes. La grande richesse de cette cité est la diversité de traitement des parties hautes des façades avec des motifs très variés de faux-colombages sur toutes les lucarnes et les pignons. Cette richesse de modénatures associée à des volumétries très diversifiées (toitures à lucarnes à doubles, triples ou quadruples pignons centrés, soulèvements de toiture, demi-croupes) et à des toitures à très longs pans caractéristiques du style régionaliste développé par la Compagnie des Mines de Dourges, créent une très grande qualité architecturale.»

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

En co-visibilité avec la Fosse n°9-9bis, la cité Declercq fait partie du périmètre des abords des monuments historiques de la Fosse.

Les espaces du rez-de-chaussée sont cloisonnés, il y a un salon, une salle à manger mais pas de grande pièce à vivre. Les pièces d'eau sont petites.

Il n'existe pas d'ouverture directe depuis les logements vers le jardin arrière. L'accès vers ce dernier se fait uniquement depuis l'entrée latérale au logement.

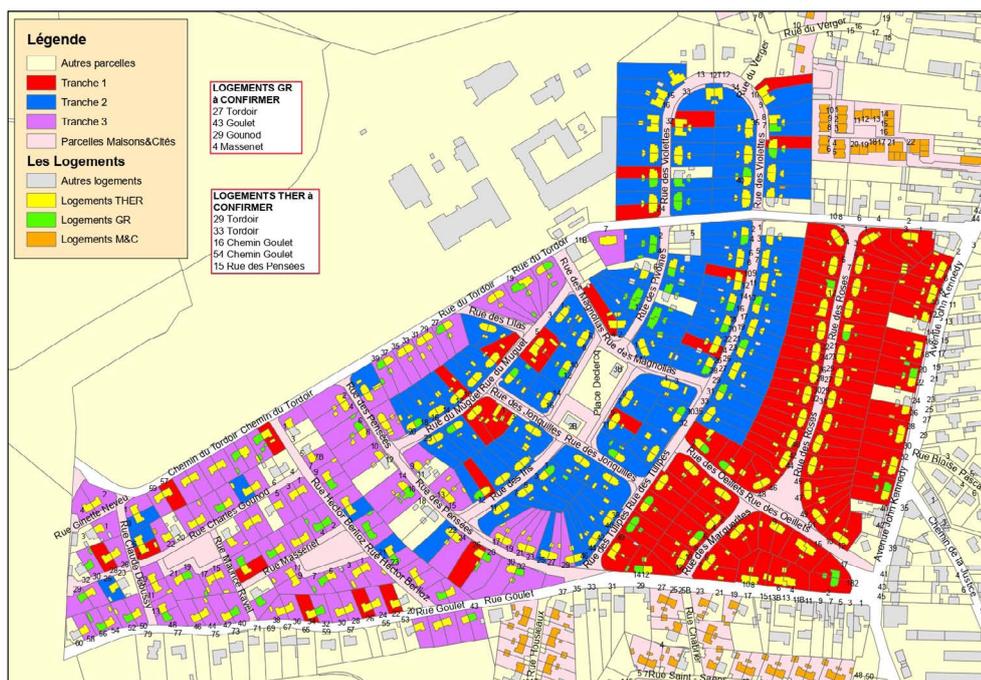
Les chambres à l'étage font entre 11 et 13m². Certains locataires ont aménagé le grenier dans les combles, en posant notamment un velux sur le toit.

La cité compte très peu de logements de plain-pieds et la population vieillissante utilise peu les étages des grands logements.

La présence de toitures à longs pans induit la présence d'espaces mansardés à l'étage, ce qui limite les possibilités de reconfiguration.

Les façades se sont dégradées avec le temps de manière hétérogène en fonction entre autres de l'implantation des logements. Sur certaines, l'enduit ciment est parti pour laisser apparaître les briques en grande partie. Sur d'autres, l'enduit ciment est plus présent mais en fine couche. Et sur les dernières, les façades ont été peintes en partie ou entièrement. Les faux colombages sont encore présents mais sont moins marqués notamment parce qu'ils sont de la même tonalité que les autres surfaces de ciments. Il y a également de l'enduit ciment « projeté à la tyrolienne », avec un relief différent. Il sera intéressant que les rénovations permettent de mettre en avant ces différents reliefs et les faux colombages.

Les limites des jardins situés à l'avant des logements sont matérialisées de différentes manières, soit avec du grillage souple, du grillage rigide, des lisses basses en béton. Ces clôtures peuvent être doublées par des haies. Les haies encore très présentes sur certains secteurs de la cité participent à la végétalisation des espaces publics. Les types d'aménagement des abords sont très différents en fonction des rues. En effet, on peut en regardant les clôtures, observer les précédentes campagnes de rénovation réalisées par le bailleur.



Plan de masse des logements qui seront rénovés dans la cité, par tranche.

© Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

OUI

NON

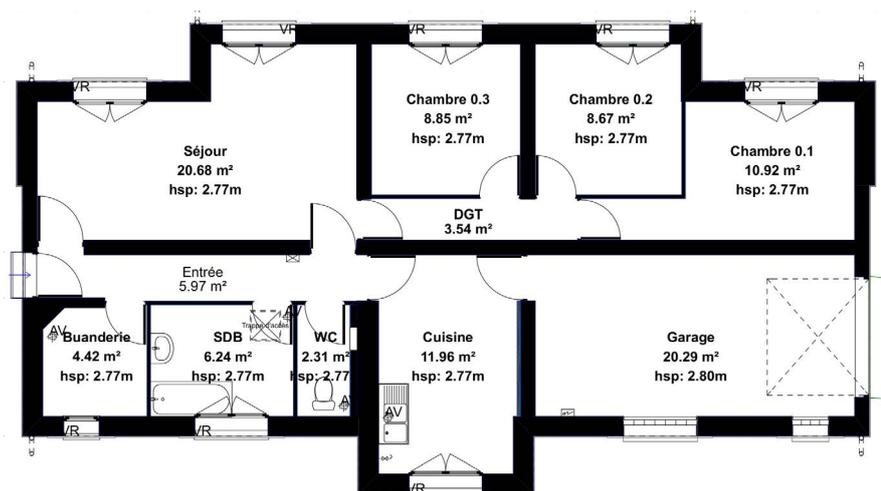
CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE (choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)

Non, les observations ci-dessous sont faites uniquement à partir des plans proposés aux locataires, sans les résultats de la concertation locative.

RÉNOVATION THERMIQUE SEULE :

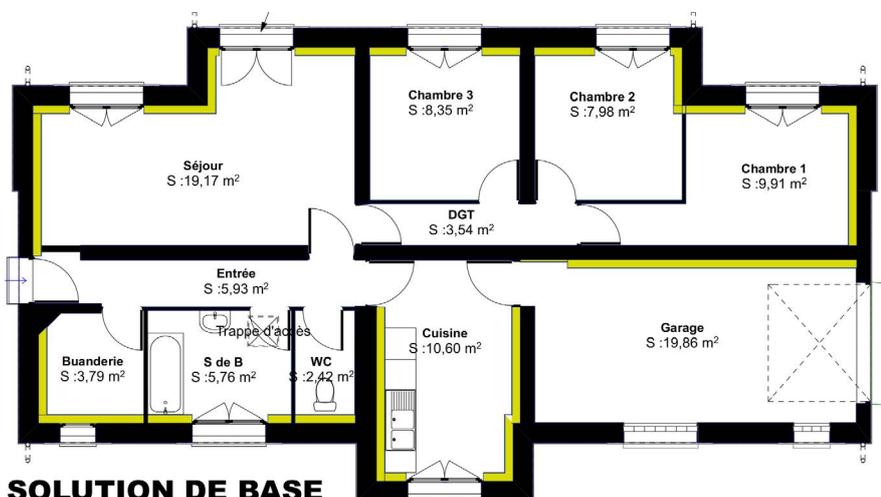
4 logements concernés

Les logements concernés par la rénovation thermique seule sont ceux qui sont isolés thermiquement, sans avoir eu de changement de distribution, de taille ou de forme des espaces. Les logements concernés sont notamment les logements de plain-pieds pour lesquels la solution de base de rénovation a été choisie par les locataires.



Plan du logement T4 type G311 AC avant travaux.

© Maisons & cités



SOLUTION DE BASE

Plan du logement T4 type G311 AC après travaux

Les logements sont isolés thermiquement.

© Maisons & cités



Photo après travaux de rénovation

Conservation d'une configuration d'origine avec des petites pièces cloisonnées
© Mission Bassin Minier

RECONFIGURATION SIMPLE

219 logements concernés

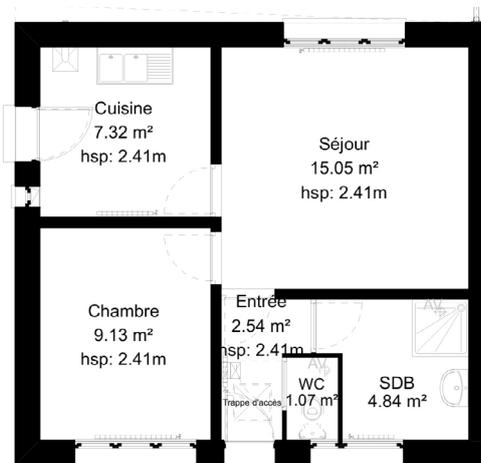
La reconfiguration simple consiste en une rénovation thermique et à quelques aménagements qui permettent d'améliorer l'habitabilité du logement.

Les améliorations sont des changements de position de cloisons afin de modifier la configuration et la taille des pièces (par exemple, diminution de la taille de la cuisine au profit d'une chambre par exemple ou création d'un espace de rangement dans une chambre...). Il y a également des percements et ouvertures de murs porteurs et de cloisons, notamment entre le séjour et la cuisine pour créer des grands espaces de vie. Dans le cas où le locataire ne souhaite pas avoir un espace cuisine - séjour ouvert, le mur porteur est enlevé et une cloison dite « cloison fusible¹ » est posée à la place. Cette cloison fusible pourra être déposée lors du prochain changement de locataire.

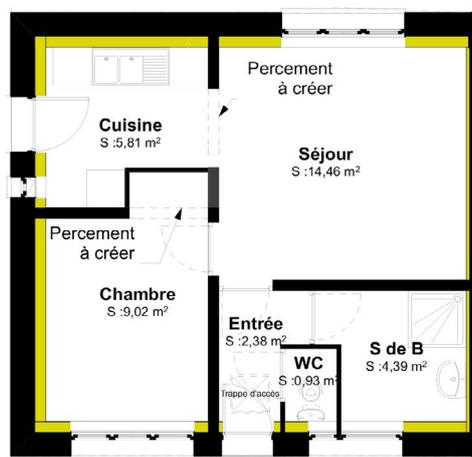
Des fenêtres ont été transformées en porte-fenêtre notamment pour les chambres et salons donnant sur le jardin à l'arrière. Ainsi, le lien vers le jardin depuis l'intérieur du logement est renforcé par cette connexion spatiale directe.

Les conduits de cheminée situés au centre des pièces sont déposés, ceux situés contre un mur périphérique ne sont pas systématiquement enlevés.

1 Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine – séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



Plan T2 Type T 304 XB avant travaux
© Maisons & cités



Plan T2 Type T 304 XB après travaux
Des cloisons ont été déplacées et le mur situé entre la cuisine et le séjour a été percé.
© Maisons & cités



Photo après travaux de rénovation

Le mur porteur a été ouvert puis fermé grâce à la pose d'une « cloison fusible » selon le choix du locataire.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Les conduits de cheminée situés contre un mur périphérique ne sont pas déposés, notamment dans les pièces situées à l'étage.

© Mission Bassin Minier

RECONFIGURATION LOURDE

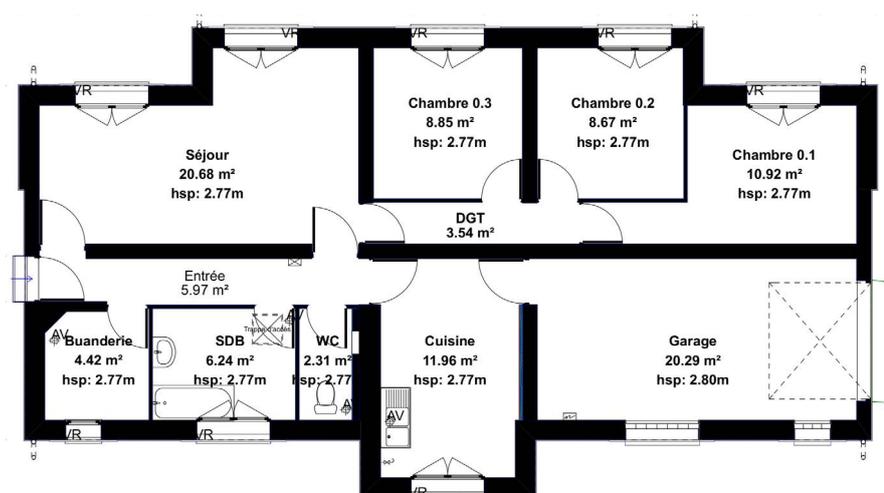
94 logements concernés

Les reconfigurations lourdes, en plus des principes de reconfiguration simple et des rénovations thermiques, consistent au percement de murs porteurs permettant d'ouvrir les espaces pour changer la fonction des espaces et ainsi faire évoluer la typologie des logements. En effet, l'espace d'anciennes chambres est récupéré pour agrandir les séjours.

La reconfiguration lourde concerne aussi le déplacement des cuisines, des salles de bain et des WC soit en les déplaçant vers un autre espace sur le même niveau, ou en changeant d'étage.

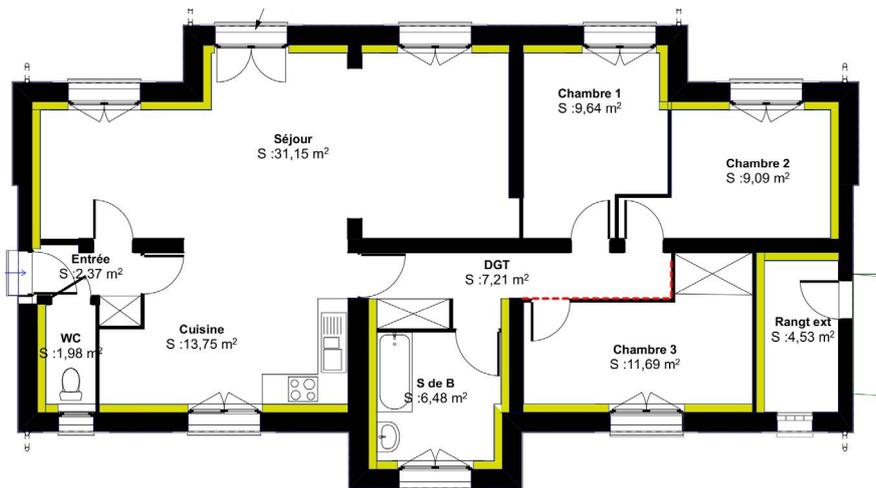
Les fenêtres des espaces qui accueillent désormais la cuisine, ont été transformées en porte-fenêtre créant ainsi des passages directs entre le jardin et la cuisine.

Deux groupes de 2 logements (type H1/H2) subissent une reconfiguration lourde par le biais de la construction de bâtiment secondaire. La cuisine est déplacée dans l'extension, ce qui permet d'avoir en fonction de la taille de l'extension de l'espace supplémentaire, soit pour y aménager un séjour plus grand, soit pour accueillir une pièce supplémentaire.



Plan du logement T4 type G311 AC avant travaux

© Maisons & cités



Plan du logement T4 type G311 AC après travaux

Les logements sont isolés thermiquement et le mur situé entre la chambre n°3 et le séjour a été enlevé pour faire de ces 2 espaces un grand séjour.

© Maisons & cités



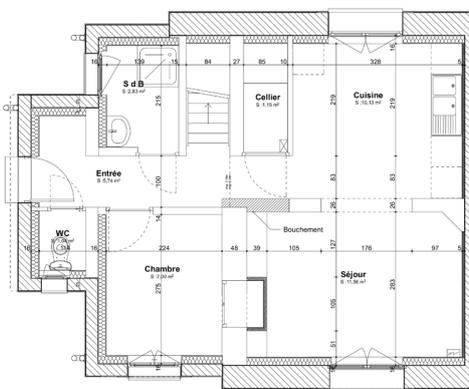
Plan RdC du logement T4 type G326 GX avant travaux

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 type G326 GX avant travaux

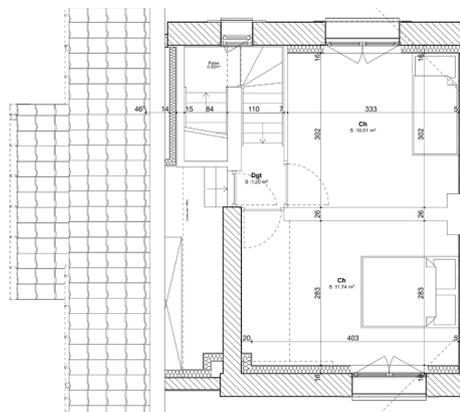
© Maisons & cités



Solution 3 (T4) - douche rdc

Les emplacements de la cuisine et de la chambre ont été inversés. La fenêtre de la cuisine a été transformée en porte-fenêtre.

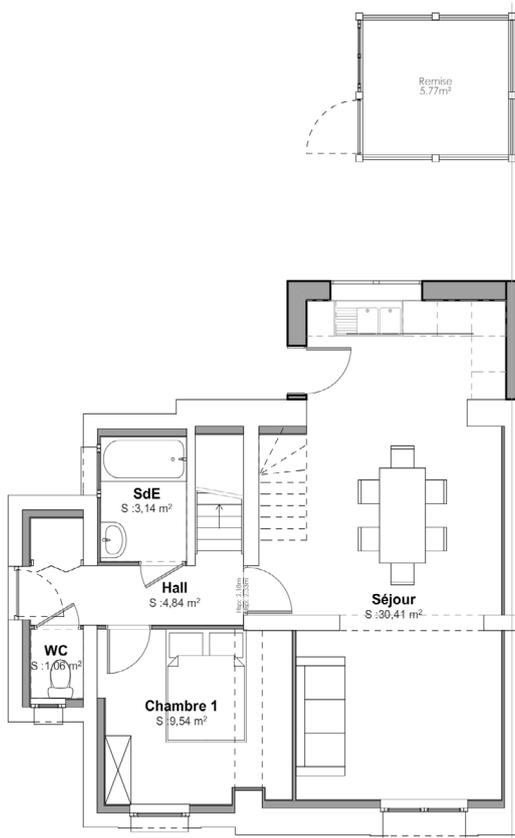
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T5 type S après travaux

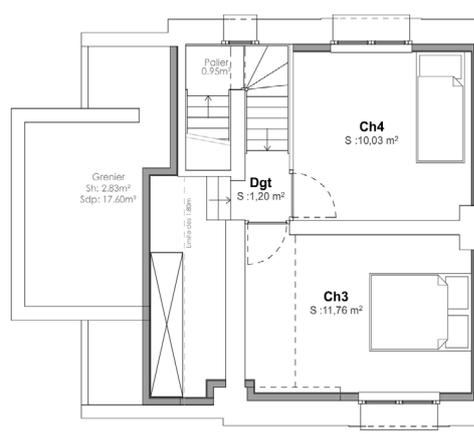
La rénovation des logements consiste essentiellement en une rénovation thermique intérieure seule.

© Maisons & cités



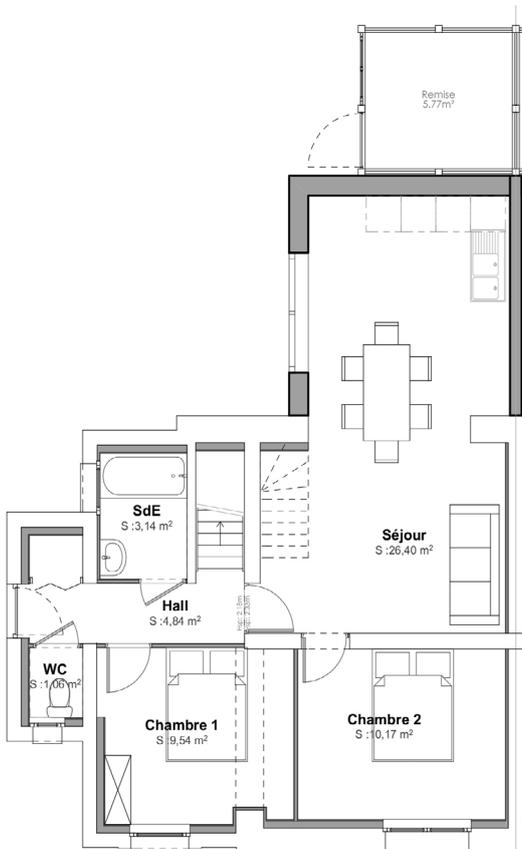
**Plan RdC du logement T4 type G326 GX (H1/H2)
13-15 rue du Muguet, après travaux**

Une extension a été construite pour accueillir la cuisine. Le logement reste un T4.
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 type G326 GX (H1/H2) après travaux
Il n'y a pas de changement à l'étage.

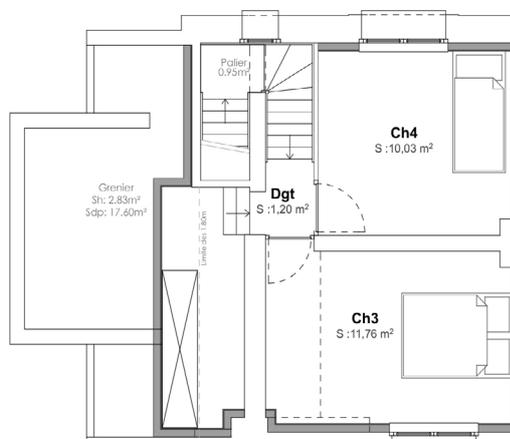
© Maisons & cités



Plan RdC du logement T4 devenu un T5 type G326 GX (H1/H2) après travaux

L'extension qui a été construite accueille la cuisine et la salle à manger. Le logement est passé du T4 au T5, par la création d'une chambre supplémentaire à la place du séjour.

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T5 type G326 GX (H1/H2) après travaux
Il n'y a pas de changement à l'étage.

© Maisons & cités



Photos pendant les travaux de rénovation

Transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre en façade arrière du logement. Ainsi, il y a un accès direct au jardin depuis la cuisine.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Présence de mansarde dans les chambres

© Mission Bassin Minier

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

1 groupe de 2 logements

Regroupement de logements

Oui, fusion de deux logements (33 et 35 rue des Roses) pour créer une colocation. Une chambre, un bureau, des espaces de vie ouverts au RdC et 4 chambres à l'étage, sont proposés dans ce grand logement. Les plans diffèrent des logements classiques via l'installation d'un WC à l'étage des deux côtés et la réutilisation d'une pièce réaménagée en local pour la machine à laver.

OUI NON



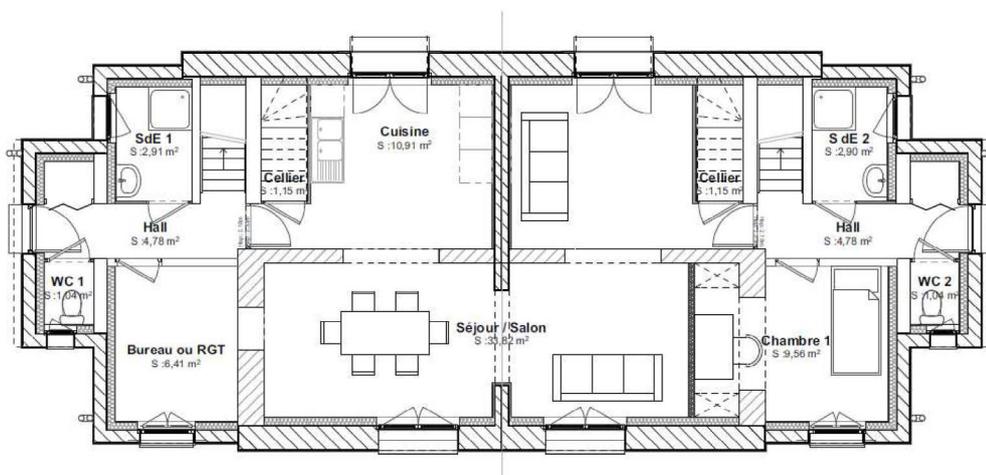
Division de logements



Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)

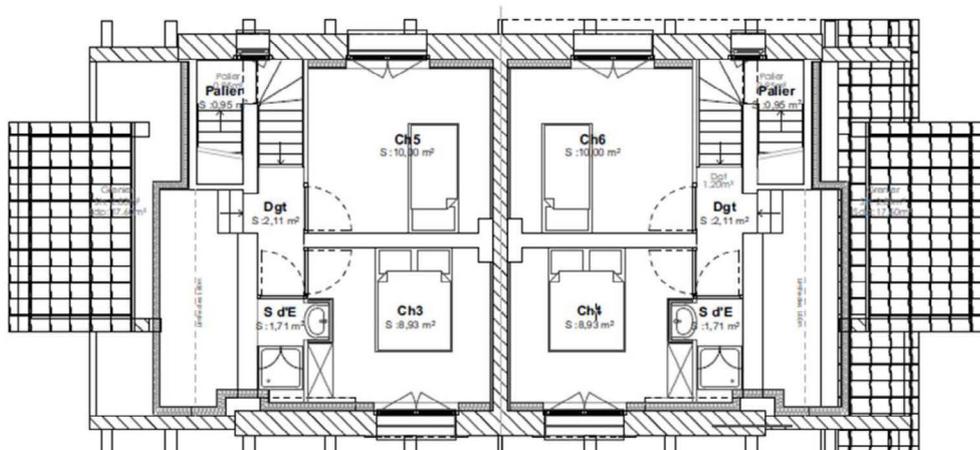


La colocation est un logement ayant vocation à accueillir des mineurs non accompagnés sera gérée par l'association Audasse.



Plan RdC après travaux, d'un groupe de 2 logements G326 fusionnés et transformés pour accueillir une colocation pour mineurs non accompagnés.

© Maisons & cités



Plan R+1 après travaux, d'un groupe de 2 logements G326 fusionnés et transformés pour accueillir une colocation pour mineurs non accompagnés.

A l'étage les chambres communiquent 2 par 2, le mur porteur central n'ayant pas été percé.

© Maisons & cités



Photo prise pendant les travaux de transformation d'un groupe de deux logements en une colocation pour mineurs non accompagnés
 Vue depuis l'entrée vers la cuisine
 © Mission Bassin Minier



Photo prise pendant les travaux de transformation d'un groupe de deux logements en une colocation pour mineurs non accompagnés
 Vue sur les espaces de vie
 © Mission Bassin Minier



Photo prise pendant les travaux de transformation d'un groupe de deux logements en une colocation pour mineurs non accompagnés
 Vue sur l'espace de rangement dans l'une des chambres située à l'étage
 © Mission Bassin Minier

PMR

Aménagement PMR

Oui, 6 logements plain-pieds ont été rénovés lors de la tranche 1 et sont passés de T3 à T2. Sur ces logements, il y a eu des aménagements réalisés pour les personnes âgées, en fonction des demandes des locataires.

OUI NON

Logements « adaptés pour les PMR »

Il y a 2 logements qui ont été adaptés pour les PMR avec notamment la mise en place de rampe pour les PMR à l'extérieur lors des rénovations réalisées pendant la tranche 1.

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements avant les travaux :

Tranche 1 : T2 : 2 ; T3 : 8 ; T4 : 108 ; T5 : 3, pour un total de 121 logements en ATH.

Tranche 2 : T2 : 2 ; T3 : 8 ; T4 : 129 ; T5 et + : 1

Tranche 3 : T2 : 2 ; T3 : 82 ; T4 : 36

Au total, pour les 394 logements concernés :

T2 : 6 ; T3 : 98 ; T4 : 273 ; T5 et + : 17

Surface (SHAB) des logements par typologie :

T2 : environ 37,22m² (exemple modèle K001XA);

T3 : environ 56,13m² (exemple modèle T307XA);

T4 : environ 67,52m² (exemple modèle G326)

Typologies des logements après travaux :

en cours de définition

Surface (SHAB) des logements par typologie :

T2 : environ 34.65m² (exemple modèle K001XA);

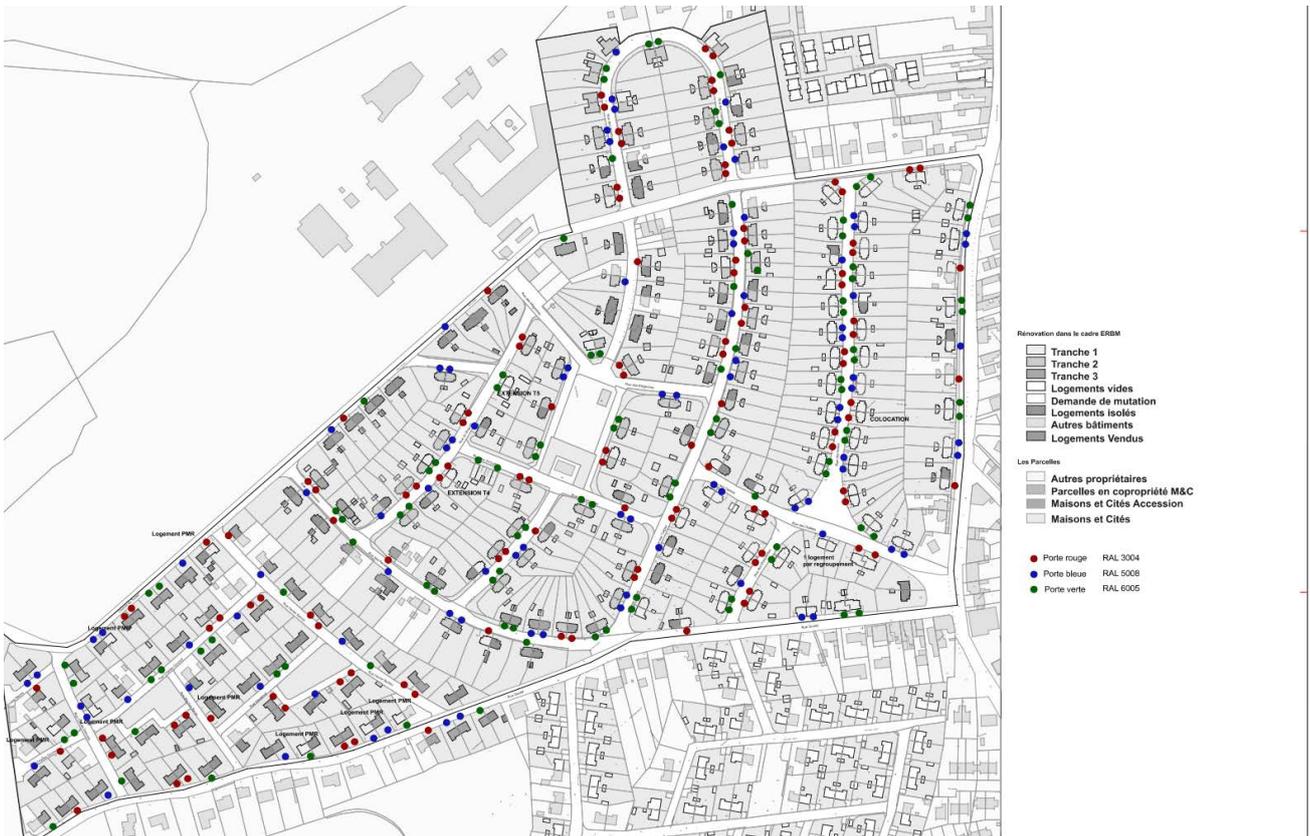
T3 : environ 54.63m² (exemple modèle T307XA);

T4 : environ 67.07m² (exemple modèle G326)

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques Il y a plusieurs cas de figure possibles : - Si présence d'enduit, badigeon, peinture en bon état : nettoyage, ré enduisage sur les parties nécessaires. Enduit à la chaux, taloché fin. - Si présence d'enduit, peinture, badigeon en mauvais état : remise en peinture minérale ou badigeon à la chaux. Pas d'enduit, privilégier la lisibilité de la brique en contraste avec le tympan. Ou : gommage de la brique la laissant à nu, rejointoiement avec les joints rouges tirés au fer. - Si présence de brique à nu : gommage et reprise des joints sur les parties nécessaires. Privilégier joints tirés au fer et de couleur rouge.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pose d'une peinture Oui, pose d'une peinture de couleur beige sur l'ensemble des façades. De plus, une peinture de couleur différente, est posée sur les encadrements des fenêtres, les faux colombages et les soubassements. 3 tonalités ont été choisies : ton brun tour Eiffel, ton brun chalosse et ton vert fontilanis. Une même couleur recouvre l'ensemble des éléments (faux colombages, encadrements, soubassements...) qui se trouvent sur un groupe de 2 logements.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rejointoiement Oui, sur les parties où c'est nécessaire.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade Transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre sur toutes les façades arrière des logements de la cité.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement des portes Oui. Il y a 3 couleurs de porte soit rouge, vert et bleu qui correspondent respectivement aux couleurs choisies pour peindre les éléments de décors des façades, le ton brun chalosse, le ton vert fontilanis et le ton brun tour Eiffel. Des portes d'une même couleur sont posées sur un groupe de 2 logements.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres Oui systématiquement avec imposte haute.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales Remplacement des gouttières et descentes d'eau pluviale par de nouvelles en PVC.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remise en état d'un soubassement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Plan de masse identifiant les couleurs des portes qui seront posées par groupe de 2 logements.
© Maisons & cités



Photos des façades avant travaux de rénovation
Il y a plusieurs cas de figure, briques quasiment à nu, enduit ciment fin, peinture...
© Mission Bassin Minier



Photos des façades après travaux de rénovation
Peinture beige posée sur l'ensemble des façades. Une peinture de couleur différente est posée sur les encadrements des ouvertures, les faux colombages, les soubassements. La peinture colorée est posée par groupe de 2 logements. 3 couleurs différentes ont été posées, de gauche à droite : le ton brun chausse, le ton vert fontillan et le ton brun tour Eiffel.
© Mission Bassin Minier



Photos des façades après travaux de rénovations

Il y a des portes de couleur différente : rouge, vert, bleu foncé.

© Mission Bassin Minier



Photo des menuiseries

A gauche, avant la pose des nouvelles menuiseries.
A droite, après la pose des nouvelles menuiseries.

© Mission Bassin Minier



Photo des menuiseries

Après la pose des nouvelles menuiseries à l'étage.

© Mission Bassin Minier



Photo des menuiseries

Après la pose des nouvelles menuiseries au RdC.

© Mission Bassin Minier

TOITURES

Changement complet de la couverture

OUI

NON

Intervention ponctuelle sur les tuiles

Oui, si besoin

Suppression de la souche de la cheminée

Création d'un velux

Non, mais dépose de ceux installés par les locataires sans autorisation sur les toitures des greniers.

Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

Oui, systématiquement en reprenant la couleur des encadrements des fenêtres.

ABORDS :

	OUI	NON
Plantation ou remplacement des haies Oui, plantation de haies en limite avec l'espace public	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arrachage des haies existantes sans les remplacer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement des clôtures Oui en fonction de la clôture la plus présente dans la rue, grillages souples fixés sur des potelets métalliques ancrés dans des plaques en béton doublés de haies, palissades en béton ajourées en partie haute, lisses basses en béton doublées de haies...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement ou pose de portails et de portillons Oui, remplacement ou mise en place de portails et portillons	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle Oui, remise en état des places de stationnement à la parcelle quand elles existent ou création	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'une allée piétonne Oui, réfection des cheminements piétons en béton	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'accès PMR Si besoin pour un locataire mais pas systématique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements Oui, sur tous les logements mise en place d'une terrasse de 9m ² en béton	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TAGEP Oui, création d'un réseau séparatif	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enfouissement des réseaux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...) Oui, systématiquement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une remise, garage...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Entretien des haies par le locataire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photos des abords avant travaux

La végétation est très présente. En effet, les haies matérialisent la limite entre l'espace privé et l'espace public et créent de l'intimité depuis le jardin vers l'espace public (photo de gauche). Il y a quelques parcelles sur lesquelles des bâches ont été posées en limite entre l'espace public et l'espace privé pour créer de l'intimité (photo de droite).

© Mission Bassin Minier



Photos des abords après travaux

Les grillages souples et les portails ont été posés en limite entre l'espace public et l'espace privé. La végétation n'a pas encore été plantée. Des gravillons matérialisent la place de stationnement.

© Mission Bassin Minier

Photo des abords après travaux

Les clôtures en béton ainsi que le portail ont été posés en limite entre l'espace public et l'espace privé.

© Mission Bassin Minier



Photos des abords après travaux

Les grillages souples ont été posés le long du jardin à l'avant, en limite entre l'espace public et l'espace privé. Les portails ont été posés dans la continuité de la façade avant des bâtiments secondaires, avant la porte d'entrée du logement. Un grillage est posé dans la continuité du portail puis change d'orientation pour matérialiser la limite séparative des jardins à l'arrière. Des gravillons ont été posés entre les 2 groupes de logements pour matérialiser les places de stationnement. La végétation a été en partie plantée en tranche 1 (en mai 2024).

© Mission Bassin Minier



Photos des abords après travaux

Sur une partie de la tranche une, des haies de troènes viennent doubler le grillage souple. Ces haies sont plantées à l'intérieur de la parcelle et sont donc accessibles que depuis l'espace privé. Sur d'autres parcelles où les travaux sont en cours, le gazon est semé et l'espace de plantation des haies est prévu.

© Mission Bassin Minier



Photos des abords après travaux

Les grillages souples ont été posés en limite séparative mitoyenne. La végétation n'a pas encore été plantée. Des gravillons matérialisent la place de stationnement.

© Mission Bassin Minier



Photos des abords après travaux

Les cheminements piétons sont matérialisés par du béton.

© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Chantier en cours

Référents du projet chez le bailleur :

Rudy Vandeleene et Sarah Leblanc

Groupement d'études :

Mandataire : Nortec ingénierie (bureau d'études)

Architecte: Marc Varlet

Paysagiste : Atelier Altern Paysage et territoires

Possibilité d'organiser une visite de chantier

Oui effectuée le 19 juin 2023



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par l'UDAP et la MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : Oui par l'UDAP, oui en partie par la MBM



Cité Declercq à Oignies

Le projet de rénovation doit permettre l'adaptation des petits logements aux usages actuels. La présence des mansardes peut complexifier la rénovation des logements.

La rénovation des façades va être adaptée façade par façade pour préserver au mieux les caractéristiques architecturales de chaque façade comme les faux colombages et les encadrements des ouvertures.

L'aménagement des abords doit être étudié à différentes échelles, parce qu'il y a déjà des grands principes d'aménagement des limites situées entre l'espace public et l'espace privé pensés par rue, comme les lisses basses en béton doublées ou non de haies, des grillages souples posés sur des plaques en béton, sans clôture...

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Pour répondre aux attentes d'adaptation et d'évolution de l'habitabilité des logements, le projet prévoyait pour 90% des logements de la cité, l'ouverture du mur porteur pour permettre de fusionner le salon et le séjour et changer la taille des chambres à l'étage. En phase chantier, la découverte d'un manque de fondation sous la partie du mur porteur sur laquelle allaient être reportées les charges, a amené le bailleur à abandonner le projet. Les plans ont dû être modifiés et la population reconcertée.

- Pour faire évoluer l'habitabilité des logements, Le mur porteur situé entre la cuisine et le séjour est ouvert pour créer un grand espace de vie. Si le locataire ne souhaite pas cette ouverture, le bailleur la réalise quand même et la referme par la pose d'une cloison fusible qui pourra être déposée lors du changement de locataire.

- Pour remédier au manque d'accès direct depuis les espaces de vie vers le jardin, la fenêtre présente sur le mur de la pièce de vie située côté jardin, est transformée en porte-fenêtre.

- La colocation créée à partir d'un groupe de 2 logements est un bon exemple de restructuration lourde/atypique possible. On note également dans la colocation que le logement dispose de très nombreux rangements et d'une grande pièce à vivre pour les 4 chambres qui le compose. La création de toilettes à l'étage dans ce logement laisse cependant regretter leur absence dans les typologies classiques de la cité.



Photo pendant les travaux de rénovation
le conduit de cheminée a été laissé.
© Mission Bassin Minier

- Même s'il y a eu quelques changements de typologies et quelques reconfigurations lourdes, celles-ci restent des cas exceptionnels et ne permettent pas d'accéder à une offre de logements aux typologies diversifiées.

- Les logements plain-pieds ont été adaptés en fonction des demandes des habitants (personnes âgées)

- Les vélux ou les petites fenêtres (posées à la place des aérations des greniers) qui avaient été mises par certains locataires pour aménager les greniers ont été déposés par le bailleur.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET COUVERTURES

- Les caractéristiques architecturales présentes sur les façades des logements telles que les faux colombages, les encadrements des ouvertures, les soubassements..., les différentes matérialités (brique, enduit taloché, enduit projeté...) sont mises en valeur par les rénovations réalisées.
- L'alternance de couleur créée par la pose de tonalités différentes sur les éléments architecturaux de groupes de logements crée du rythme sur les façades et anime la rue.
- Un travail fin a été réalisé pour le dessin des menuiseries pour rapprocher au mieux celui de celles d'origine. Les petits bois se distinguent bien par leur largeur plus fine.
- L'avancement de la validation des interventions devant être réalisées sur les façades en phase chantier a été ralenti par d'une part le changement du chargé d'opération conception chez M&C et du référent à l'UDAP 62 qui a induit une perte de l'historique du dossier et des validations précédentes, et d'autre part, par la diversité des états des façades existants qui demandent un traitement adapté à chaque façade.
- L'ensemble des partenaires a su remettre en question ses choix. En effet, la réalisation de la rénovation de la façade du logement témoin a permis de s'apercevoir que les teintes claires initialement choisies ne mettaient pas en valeur les qualités architecturales des façades et d'autres propositions de coloris ont été validées.
- Il est dommage que l'enfouissement des réseaux n'ait pas été anticipé par le bailleur.



Photos des logements avant travaux de rénovation
© Mission Bassin Minier



Photo du logement témoin
Le logement témoin a permis d'acter que le manque de contraste dans les couleurs claires choisies initialement ne permettait pas de mettre en valeur les caractéristiques architecturales des logements.
© Mission Bassin Minier



Photo du logement après travaux de rénovation des façades
Mise en valeur des caractéristiques architecturales.
© Mission Bassin Minier



Photos des façades après travaux

La présence des réseaux ne permet pas de mettre totalement en valeur le travail réalisé concernant la rénovation des façades.

© Mission Bassin Minier



Photos des façades après travaux

La fenêtre a été percée pour faire passer un câble.

© Mission Bassin Minier



Photo des toitures après travaux

Des nouvelles tuiles de couleur rouge flammée comme celles existantes ont été posées. Un nettoyage complet de la toiture aurait permis d'enlever l'effet patchwork dû à la pose de la nouvelle tuile à côté de la tuile existante. La différence de tonalité va s'atténuer avec le temps.

© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS

- Les abords sont aménagés ou sont en cours d'aménagement.
- Les aménagements des abords peuvent être classés en 2 types, ceux qui délimitent la propriété (position du portail et du portillon) sur la limite entre l'espace public et l'espace privé et ceux qui le font sur la parcelle privée, dans l'alignement des façades des logements.
- Les clôtures sont composées soit de grillages souples de couleur verte, soit de palissades en béton ajourées en partie haute, de lisses basses en béton... ça dépend de leur positionnement dans la cité.
- Les haies prévues dans le projet n'ont pas encore été plantées.
- Pour l'instant, quelques habitants ont posé des bâches sur les grillages pour créer de l'intimité qui pourrait être faite par des haies. Les haies plantées sont petites et ne permettent pas de jouer leurs rôles concernant la création d'intimité.
- Les grillages sont trop bas pour certains habitants qui décident de les réhausser ou de doubler les limites.
- Les haies prévues dans le projet commencent à être plantées (Mai 2024).
- Il est dommage qu'il n'y ait pas d'aménagement spécifique pour les poubelles qui vont être posées sur les trottoirs tout au moins les jours de ramassage des déchets.



Photo des façades et des abords avant travaux
© Google Maps



Photo des façades et des abords après travaux
© Mission Bassin Minier



Photos après l'aménagement des abords

Les clôtures sont trop basses pour certains habitants qui les réhaussent (pas de problème visuel mais problème par rapport à la présence de chiens dans la parcelle privée qui pourraient passer au-dessus de la première clôture facilement).

© Mission Bassin Minier



Photos avant et après travaux

La clôture en béton ainsi que le portail ont été changés. L'habitant est venu doubler la clôture en en mettant une autre plus haute à l'arrière

© Google maps et © Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords

Les habitants ont posé des bâches sur les grillages posés récemment.

© Mission Bassin Minier



Photo des abords après travaux

Les haies plantées sont petites et ne permettent pas de créer de l'intimité dans les jardins de la cité.

© Mission Bassin Minier



Photos après travaux de rénovation des abords

Pas d'aménagement spécifiques pour les poubelles

© Mission Bassin Minier



CITÉ DE LA JUSTICE AUBY



FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité : Cité de la Justice
Commune : Auby
Agglo : Douaisis Agglo
Typologie de la cité : Cité pavillonnaire
Bailleur : Maisons & Cités

Date des données : 31.05.2023 (mise à jour 03.06.2024)



Photo de la cité rénovée au 12.02.2024
© Mission Bassin Minier

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Extrait du dossier de candidature à l'inscription du périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial – extrait concernant la cité de la Justice à Auby : « La cité de la Justice est une cité pavillonnaire construite par la Compagnie de l'Escarpelle. Elle se distingue par les qualités architecturales exceptionnelles de ses habitations. Les multiples typologies, tant formelles qu'ornementales, offrent une grande diversité, en particulier dans la volumétrie des habitations jouant avec des toitures à 2 versants, à pans brisés ou avec des lucarnes pignons centrés.

La première typologie présente une volumétrie simple et classique de deux maisons accolées avec une toiture à longs pans. Elle est enrichie de modénatures de briques rouges et/ou silico-calcaires sous forme de bandeau au niveau de la corniche et dans le prolongement du plancher. Les arcs de briques sont soulignés par l'utilisation de la brique blanche au niveau de la clef de voûte et sous forme de sommier aux extrémités.

La deuxième typologie d'habitation est la plus travaillée. Elle peut être divisée en deux catégories, suivant la forme de la toiture, à longs pans simples ou à longs pans brisés. Cette typologie est elle aussi sous forme de deux maisons accolées, présentant des pignons ouverts et enrichis de fausses baies. Les modénatures et les motifs varient en fonction des maisons et des cités, créant ainsi une diversité à l'intérieur même d'une cité : jeux de briques soulignant la structure (corniche, murs de refends), arcs et des allèges en béton ou en brique et des motifs de briques blanches et de briques vernissées de différentes couleurs (bandeaux, losanges, arcs).

La troisième typologie présente une volumétrie simple. Les modénatures sont discrètes, le plus souvent au niveau de la corniche, et les ouvertures sont surmontées de linteaux droits en béton.



253 logements rénovés



3 tranches

T1 : 90 / T2 : 81 / T3 : 82



250 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures



3 logements rénovés
uniquement en GRGE
(Grosse Rénovation Gros Entretien)
(1 en tranche 1 et 2 en tranche 3)



0 démolition prévue



12.11.2023

24 logements livrés

La construction de la cité de la Justice s'est étalée de 1923 à 1930, puis a été complétée en 1953 par quelques logements modernes. Composée de 254 logements, elle s'étend sur 16 hectares. La cité est structurée autour de ruelles en impasse implantées à partir de la rue Francisco Ferrer, qui forme un axe central structurant. Les maisons sont jumelées et regroupent deux logements, lesquels sont implantés soit en front à rue, soit en retrait de rue, ce qui met en avant les petits jardins privés. Les pignons sont disposés perpendiculairement à la voirie et les entrées s'effectuent depuis la rue. Des adjonctions ont été faites à l'arrière ou sur le côté des habitations. Les jardins situés à l'arrière des maisons sont fermés par des clôtures en béton lisse ou en bois et sont souvent doublées de haies végétales.»

Les joints des façades des logements de la cité ont été changés lors de la dernière campagne de rénovation réalisée par le bailleur, ce qui induit que les joints de briques sont dans un bon état global, malgré certaines briques éclatées ou fissurées. Certains défauts d'étanchéité à l'air et d'infiltrations d'eau sont à constater, notamment concernant les menuiseries qui présentaient un manque d'entretien. Cet état dégradé des portes et des fenêtres a conduit à un descellement des menuiseries et à une dégradation de la qualité d'isolation du logement. Les soubassements sont en mauvais état et présentent des problèmes d'humidité liés à un problème de capillarité. Certaines remises présentes à l'arrière des logements sont en mauvais état et doivent être restaurées. Les problèmes techniques (fissures et humidité) rendent les logements moins attractifs.

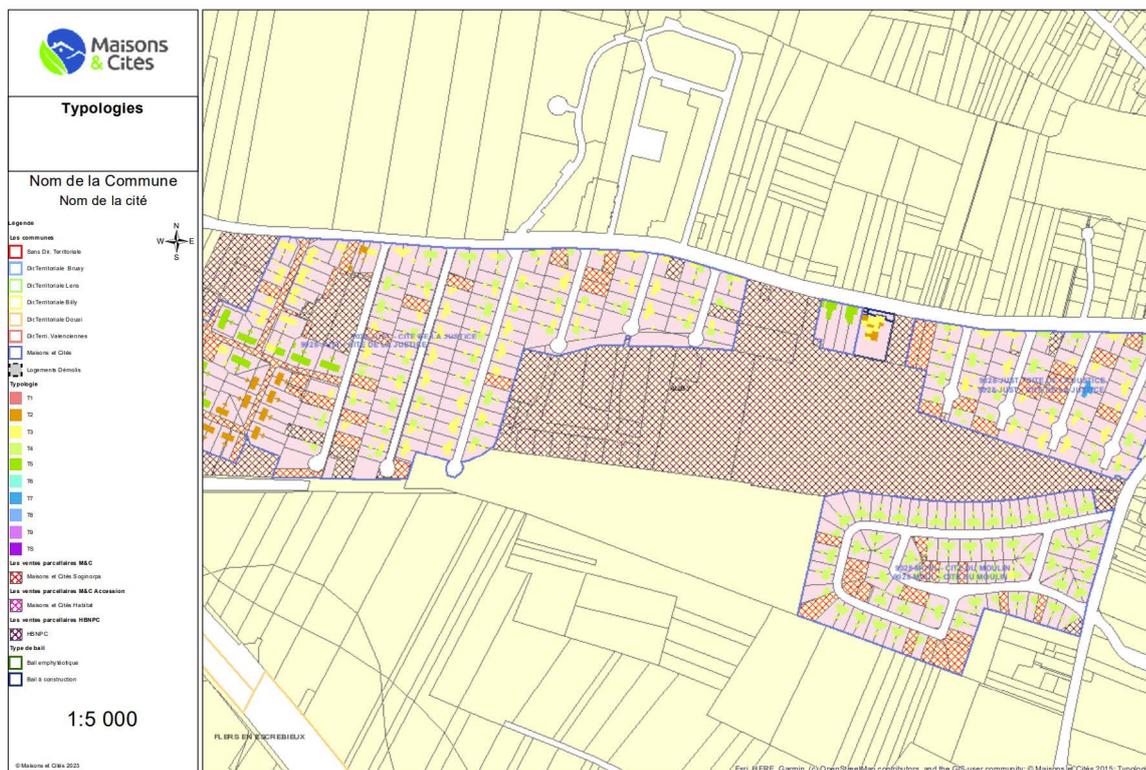
CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

Lors de la dernière campagne de rénovation, les joints gris ont été posés, ce qui a amoindri le contraste et la lisibilité des modénatures des briques silico-calcaires de couleur blanche.

La cité accueille diverses typologies de logements : on y retrouve majoritairement des logements de type 01 B et 02 B, mais aussi des logements de type 01, 02, 03 et de type 11.

Les jardins sont délimités par des grillages, des lisses basses, des haies... Les haies présentes en limite de propriété participent à l'ambiance végétale perçue depuis l'espace public. Les clôtures peuvent être dégradées, peu entretenues ou non conformes au PLU. Elles peuvent être aussi ajourées, ce qui peut entraîner la mise en place de bâches en plastique par les habitants afin de limiter le vis-à-vis et créer de l'intimité. L'entretien des abords des logements d'une partie de la cité est délaissé.

Les travaux devront améliorer les faibles performances énergétiques actuelles des logements. Les rénovations des logements doivent permettre d'adapter les logements aux attentes des locataires comme la création d'espaces ouverts au rez-de-chaussée.



Plan de masse de la cité de la Justice à Aubry
© Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

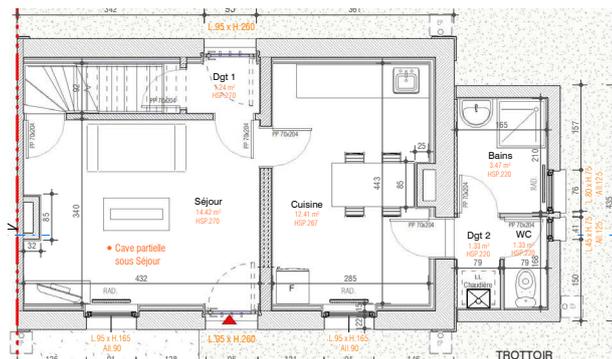
OUI NON

CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE
(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)

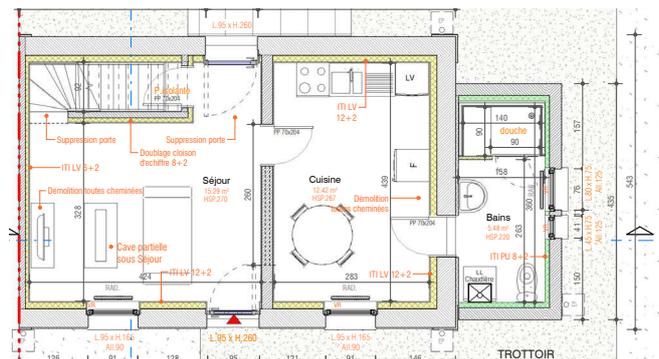


RÉNOVATION THERMIQUE SEULE :

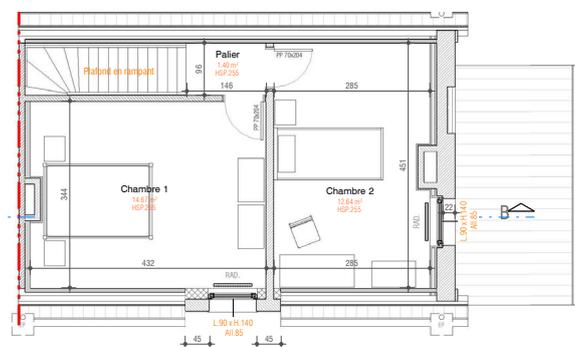
27 logements concernés (sur les 48 logements livrés ou en travaux)



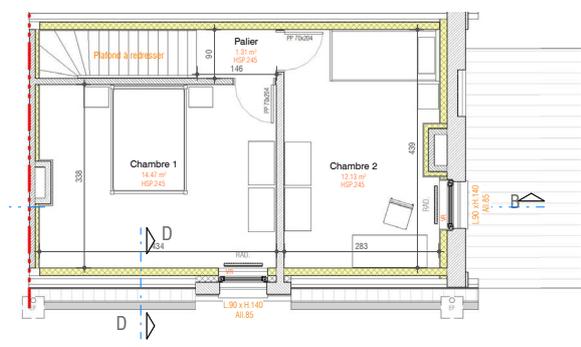
Plan RDC du logement T3 de type 01 avant travaux
© Maisons & cités



Plan RDC du logement T3 de type 01 après travaux version V1
La V1 de la rénovation du logement consiste essentiellement en une rénovation thermique du logement, en une suppression des conduits intérieurs de cheminée et en la suppression de la porte de la cage d'escalier.
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T3 de type 01 avant travaux
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T3 de type 01 après travaux version V1
© Maisons & cités



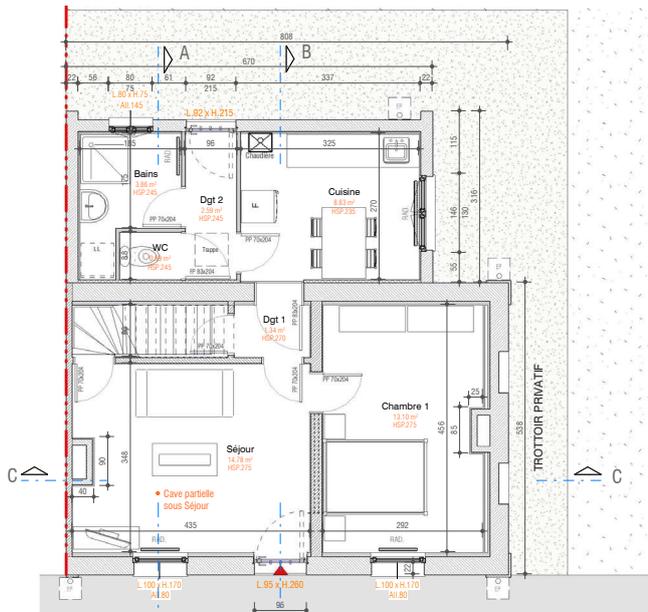
AMENAGEMENT RDC

Plan 3D du RDC du logement T3 de type 01 avant travaux
© Maisons & cités

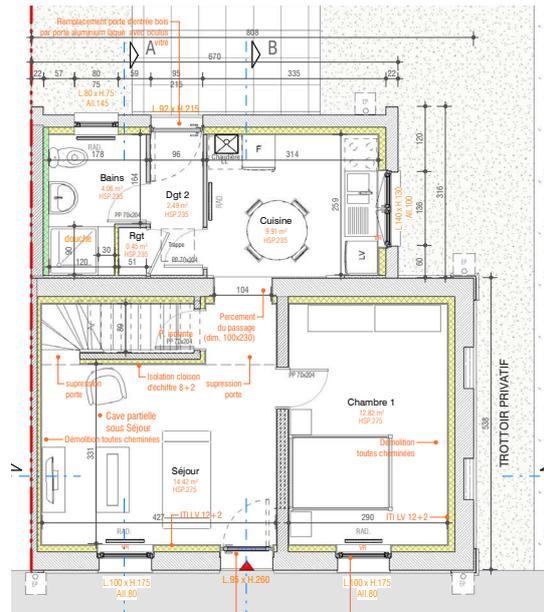


AMENAGEMENT ETAGE

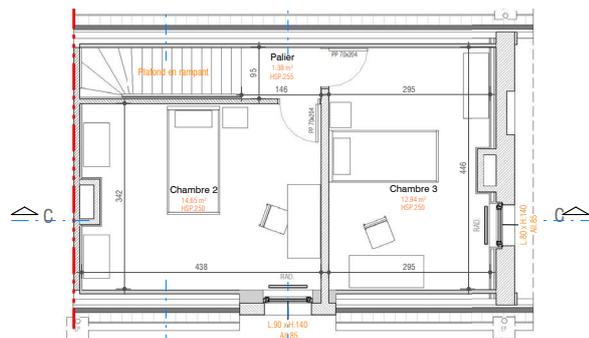
Plan 3D du R+1 du logement T3 de type 01 après travaux version V1
© Maisons & cités



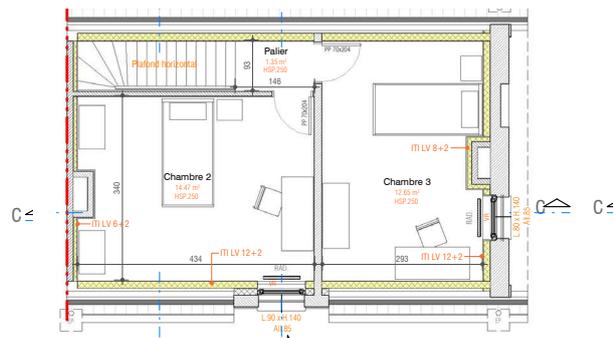
Plan RDC du logement T3 de type O2 avant travaux
© Maisons & cités



Plan RDC du logement T3 de type O2 après travaux version V1
Rénovation thermique intérieure + suppression du conduit de cheminée
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T3 de type O2 avant travaux
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T3 de type O2 après travaux version V1
© Maisons & cités



Plan 3D du RDC du logement T3 de type O2 avant travaux
© Maisons & cités



Plan 3D du R+1 du logement T3 de type O2 après travaux version V1
© Maisons & cités

RECONFIGURATION SIMPLE

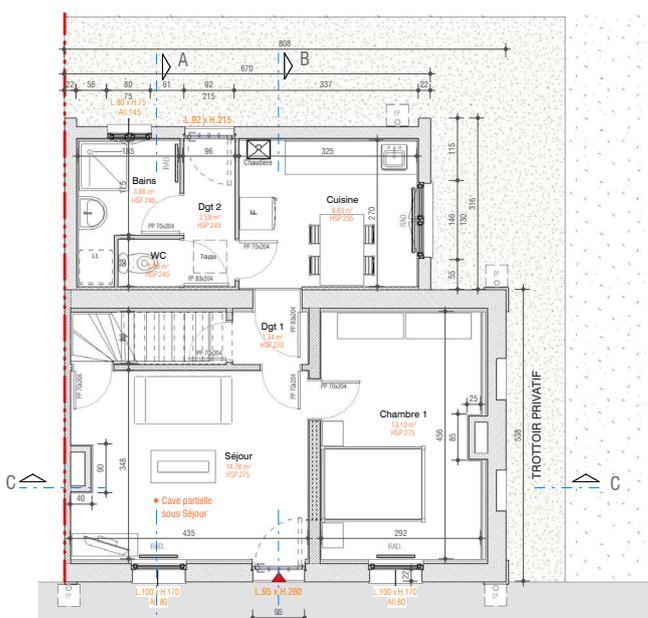
21 logements concernés (sur les 48 logements livrés ou en travaux)

La reconfiguration simple des logements consiste en une rénovation thermique et en une légère réorganisation du logement. Certains espaces sont décroisonnés, comme pour la salle de bain. Les espaces du rez-de-chaussée, notamment l'espace entre le salon et la cuisine sont ouverts afin d'obtenir un plus grand espace et un espace plus lumineux.

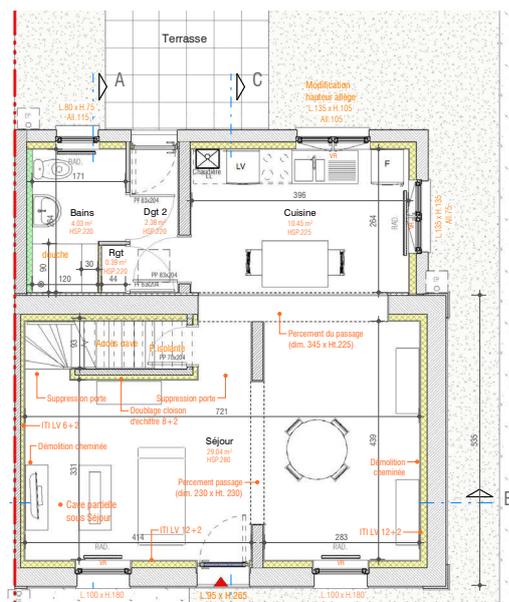
Le mur porteur séparant la cuisine de la salle à manger peut être ouvert pour créer un seul grand espace. Dans le cas où le locataire ne souhaite pas avoir un espace cuisine - séjour ouvert, le mur porteur est enlevé et une cloison dite « cloison fusible¹ » est posée à la place. Cette cloison fusible pourra être déposée lors du prochain changement de locataire. Il y a 21 logements pour lesquels le mur porteur a été enlevé.

Le changement d'une fenêtre en porte-fenêtre dans les séjours permet d'amener plus de lumières dans le séjour et de créer un accès direct depuis ce dernier vers le jardin. La suppression du conduit intérieur de cheminée est systématiquement prévue, et permet de gagner un peu d'espace, notamment pour l'aménagement des meubles.

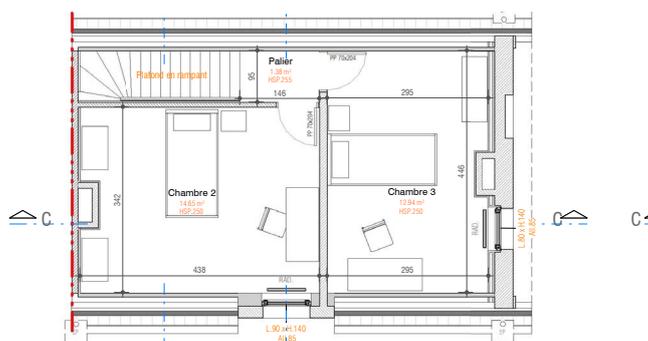
1 Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine – séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



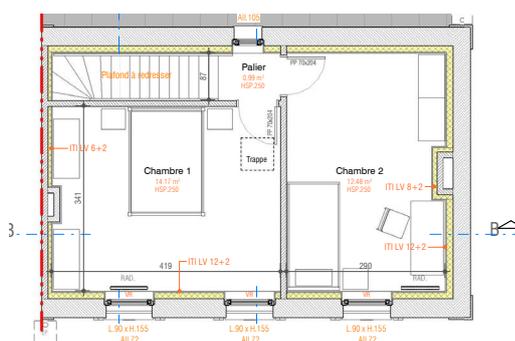
Plan RDC du logement T3 de type 02 avant travaux
© Maisons & cités



Plan RDC du logement T3 de type 02 après travaux version V2
En plus des éléments de rénovation présents dans la V1, les espaces de la cuisine, de la salle à manger et du séjour sont ouverts. La porte donnant sur la cage d'escalier est supprimée.
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T3 de type 02 avant travaux
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T3 de type 02 après travaux version V2
En plus de la rénovation thermique intérieure, les conduits de cheminée ont été déposés.
© Maisons & cités



Photos après travaux de rénovation d'un logement T3 de type 02 B

Au rez-de-chaussée, les conduits de cheminée ont été retirés et les menuiseries remplacées en plus du travail de rénovation et d'isolation thermique effectué.

© Mission Bassin Minier



Photos des logements après travaux de rénovation d'un logement T3 de type 01

A l'étage, les conduits de cheminée n'ont pas été retirés.

© Mission Bassin Minier



Photo d'un logement T3 de type 01 après travaux de rénovation

L'escalier a été repeint et la rambarde a été remplacée.

© Mission Bassin Minier



Photos du logement de type 01 après travaux

La cuisine a été ouverte sur le salon.

© Mission Bassin Minier

RECONFIGURATION LOURDE

0 logement concerné (sur les 48 logements en travaux)

Pour le bailleur, initialement, dans cette cité, était considéré comme logement ayant une reconfiguration lourde, ceux pour lesquels il y avait la création d'un WC à l'étage. Ces propositions ont finalement été abandonnées en phase conception.

OUI NON

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

Regroupement de logements

Division de logements

Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)

PMR

Aménagement PMR

oui, 1 logement, en fonction de la demande des locataires

Logements « adaptés pour les PMR »

<p>AVANT TRAVAUX</p> <p><u>Typologies des logements avant travaux :</u> T2 : 19 ; T3 : 229 ; T4 : 4 ; T5 : 0 ; T7 : 1</p> <p><u>Surface (SHAB) des logements par typologie :</u> La surface des T3 avant les travaux était comprise en 63,43m² et 72,9m². Pour les T4 la surface des logements avant travaux était comprise entre 74,47m² et 74,66m². Les logements T5 font 99,53m².</p>		<p>APRÈS TRAVAUX</p> <p><u>Typologies des logements après travaux :</u> T2 : 24 ; T3 : 224 ; T4 : 4 ; T5 : 0 ; T7 : 1</p> <p><u>Surface (SHAB) des logements par typologie :</u> La surface des logements T3 après les travaux est comprise entre 60,78m² et 61,58m². Pour les T4, la surface des logements après travaux est comprise entre 72,2m² et 74,02m². La surface des T5 a largement augmenté, passant à 123,16m² grâce à l'isolation des combles.</p>
--	---	---

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

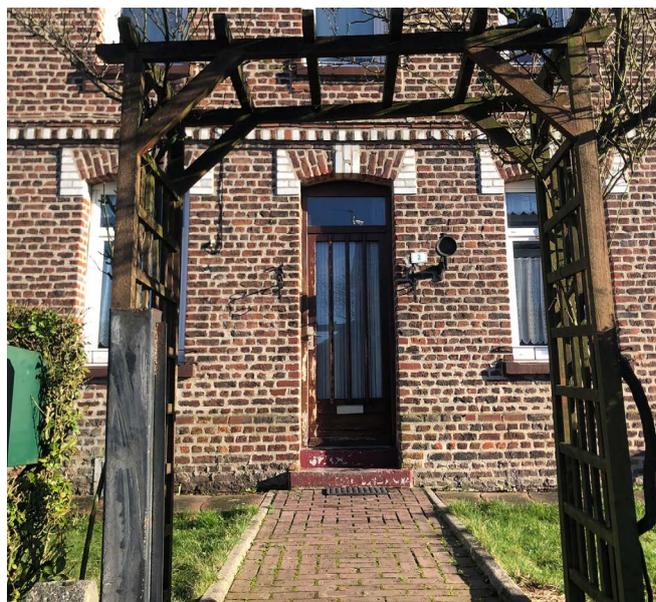
	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques Oui, un nettoyage est effectué si besoin.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pose d'une peinture ou d'un badigeon Oui, pose d'un badigeon de couleur grège sur les bâtiments secondaires des logements.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rejointoiement Oui, un rejointoiement ponctuel est effectué selon les besoins.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement des portes Oui, les portes d'entrée sont remplacées par des portes en bois couleur taupe.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres Oui, les fenêtres en PVC blanc sont remplacées par des fenêtres en PVC blanc dont les vitrages sont compartimentés par la présence de petits bois.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales Oui, remplacement des accessoires de couverture (rives, sous-faces) en PVC blanc et gouttières en zinc naturel.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement Oui, reprise des soubassements si besoin, un cimentage grège est effectué.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photo des façades avant travaux de rénovation des logements
© Mission Bassin Minier



Photo des façades après travaux de rénovation des logements
Selon les besoins techniques, certains soubassements ont été enduits de couleur beige. Les bâtiments secondaires ont été recouverts d'un badigeon de couleur beige.
© Mission Bassin Minier



Photos des menuiseries avant travaux de rénovation des logements
© Mission Bassin Minier



Photos des menuiseries après travaux de rénovation des logements
Les fenêtres en PVC blanc ont été remplacées, ainsi que la porte qui a été changée par une porte en bois de couleur taupe.
© Mission Bassin Minier



Photos des façades avant et après rénovation
© Google Maps (photo de gauche) Mission Bassin Minier (photo de droite)

TOITURES

	OUI	NON
Changement complet de la couverture Non, sauf si besoin.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Intervention ponctuelle sur les tuiles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression de la souche de la cheminée Conservée si encore existante.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'un velux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photo de la toiture avant travaux de rénovation

La couverture en tuiles est en bon état.

© Mission Bassin Minier



Photo de la toiture après travaux de rénovation

La couverture en tuiles a été conservée en l'état. Les colorimétries des toitures ne sont pas toutes les mêmes.

© Mission Bassin Minier

ABORDS

	OUI	NON
Plantation ou remplacement des haies Plantation de haies à l'avant des logements.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arrachage des haies existantes sans les remplacer Oui, les haies sont abattues lorsqu'elles ne sont pas rabattables à 1m50.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des clôtures Les clôtures situées en limite séparative ou entre l'espace public ou l'espace privé peuvent être changées. Les palissades présentes en clôture d'intimité sont changées.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Remplacement ou pose de portails et de portillons	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle Oui, remise en état si elle existe.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'une allée piétonne Oui, création d'un cheminement piéton.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'accès PMR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements Non, sauf si l'état des terrasses est dangereux.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

OUI NON

TAGEP

Remise en état d'une remise, d'un garage

Oui, le vitrage ainsi que les portes des remises sont réparés si besoin. La toiture est remplacée si elle est défailante.

Enfouissement des réseaux

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...)

Création d'une remise, garage...

Entretien des haies par le locataire



Photo des jardins avant travaux de rénovation des jardins engazonnés
Des lisses basses encore présentes en limite entre l'espace privé et l'espace public.
© Mission Bassin Minier



Photo des jardins avant travaux de rénovation
Des haies sont présentes entre l'espace public et l'espace privé.
© Mission Bassin Minier



Photo des abords avant travaux de rénovation
Des locataires ont posé des bâches.
© Mission Bassin Minier



Photo des remises avant travaux de rénovation
© Mission Bassin Minier



Photos des jardins avant travaux de rénovation

Les limites séparatives sont hétérogènes. Il y a des haies, des palissades en bois, des grillages...
© Mission Bassin Minier



Photo des façades et abords d'une maison au coin de la rue d'Amboise avant travaux

La maison est recouverte par la végétation et les extérieurs ne sont pas entretenus.
© Google Maps



Photo des Façades et abords d'une maison en coin de rue en cours d'aménagement

La façade est remise en valeur, le bout de haie à l'entrée de rue est taillé, un arbre en bout de parcelle ainsi que le lilas sont conservés, du gazon est semé. Le reste des végétaux est supprimé. La lisse basse en béton ainsi que l'extension et la remise sont à nouveau visibles. La limite séparative entre les jardins n'est pas changée. Pour l'instant les lisses basses en béton ne sont pas doublées de haies.
© Mission Bassin Minier



Photo des abords avant rénovation

© Google Maps



Photo des abords en cours de rénovation

Le garage ainsi que le muret entre deux maisons sont supprimés. Une boîte aux lettres a été installée et la pelouse a été tondue. La lisse n'a pas été nettoyée et l'espace de stationnement n'a pas encore été remis en état. Les travaux de façade sont terminés sur la maison de droite. L'extension est repeinte en beige.
© Mission Bassin Minier



Photo des abords après rénovation

Le terrain est « défriché », une aire de stationnement en gravier gris ainsi qu'une allée piétonne en béton sont créées.
© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Le chantier logements est en cours pour les tranches 1 et 2. Le chantier de la tranche 3 doit être achevé en juin 2026. 21 logements ont déjà été livrés à la date du 31/12/2023. Visite effectuée en février 2024.

Référents du projet chez le bailleur :

Gauthier Fournier et Raphaël Brehon

Groupe d'études :

Mandataire : Bureau d'études : Cochet Dehaene, BH Environnements

Architecte : Atelier G Architectes

Paysagiste : Envergure



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par UDAP et MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : oui pour l'UDAP, non pour la MBM



Cité de la Justice à Auby

Les travaux de rénovation des projets des logements de la cité de la Justice à Auby ont été lancés au début de l'année 2023. Les travaux de la troisième tranche doivent s'achever en juin 2026. Lors de la phase de conception, les habitants ont pu choisir l'aménagement de leur logement à partir de plusieurs plans. Tous les logements n'ont pas évolué, certains habitants n'ayant pas choisi d'ouvrir les espaces du rez-de-chaussée.

Peu d'interventions avaient été prévues sur les abords pendant la phase de conception. En effet, c'étaient essentiellement des aménagements de principes qui avaient été proposés. Le projet d'aménagement des abords est reparti en phase de conception, lors du démarrage des travaux de rénovation des logements, pour définir les aménagements qui seront faits parcelle par parcelle en fonction de l'état de l'existant.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Plusieurs choix d'aménagements ont été proposés aux locataires : une V0 consistant en une rénovation thermique simple des logements, une V1 présentant une rénovation thermique ainsi qu'une suppression des conduits de cheminée. La V2 reprend les éléments de la V1 tout en ouvrant les espaces de la cuisine, de la salle à manger et du séjour.
- Les logements rénovés conservent les conduits de cheminée présents dans les chambres : seuls ceux présents dans le salon/cuisine sont supprimés.
- L'ouverture du mur porteur situé entre la cuisine et la salle à manger permet d'avoir une grande pièce à vivre lumineuse, spacieuse et traversante.
- Les liens visuels et spatiaux entre le séjour et le jardin ont été préservés.
- Aucune modification de typologie n'est prévue : le nombre de chambres ne changera pas même si le positionnement des cloisons peut changer.
- Aucune restructuration lourde n'est mise en place, un seul logement ayant été concerné par un changement de typologie par le passé (regroupement de deux logements). Sa typologie sera conservée ainsi.
- Des aménagements PMR peuvent être réalisés, mais aucun logement ne sera spécifiquement « adapté PMR ». Pour la tranche 3, la question des logements « adaptés PMR » va être étudiée sur les logements en plain-pied.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES :

- Sur les façades, seul un nettoyage et un rejointoiement partiel seront effectués lorsque cela est nécessaire. Les joints poreux ainsi que les briques fissurées ou éclatées sont remplacés.
- Les menuiseries sont changées : les portes en bois à trois barreaux sont remplacées par des portes couleur taupe et les fenêtres sont remplacées par des fenêtres en PVC blanc dont le vitrage est compartimenté par des petits bois. Le travail final a été réalisé en relation avec l'UDAP sur les fenêtres, notamment sur le nombre et la largeur des petits bois.
- Aucune construction ou reconstruction d'extension n'est prévue.
- La souche de la cheminée est conservée car aucune grande intervention n'est prévue sur la couverture : celle-ci

doit être révisée. Les toitures en tuiles des bâtiments principaux et secondaires doivent être démoissées.

- Un badigeon ton grège est appliqué sur les remises. Une réparation des vitrages, des portes est effectuée, ainsi qu'un remplacement de la toiture si celle-ci est défailante.



*Photos des façades après travaux
Des joints dits « beurrés » ont été réalisés.
© Mission Bassin Minier*

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS :

- En février 2024, les travaux de rénovation des abords n'ont pas été commencés.
- L'aménagement des abords a été revu lors de la phase travaux.
- Il est prévu que les conifères soient arrachés et non remplacés. Les haies trop hautes seront taillées à 1m50.
- Les lisses basses seront remplacées et remises en état si besoin pour des raisons techniques.
- Les haies présentes le long des limites des jardins arrière ne seront pas arrachées.
- Il n'y a pas d'intégration paysagère spécifique des coffrets positionnés en limite entre l'espace public et l'espace privé.

CITÉ DES CORONS VERTS DOUAI

FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité des Corons Verts
Commune :	Douai
Agglo :	Douais Agglo
Typologie de la cité :	Corons
Bailleur :	Maisons & Cités
Opération :	Corons verts/Mouchonnière

Date des données : 17.05.2023 (mise à jour 31.05.2024)



Photo des logements rénovés à la date du 03/05/2024

© Mission Bassin Minier

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Corons, de type rationaliste qui a été construit par la compagnie des mines de l'Escarpelle dès 1914. Les maisons ont été construites en bande, soit 5 barreaux de 80 mètres de long. Les 4 barreaux situés au nord ont été coupés par la démolition d'une maison par barreau, réduisant leur longueur et les divisant en 2 barres de logements, l'une de 6 logements et l'autre de 7 logements. Un cheminement piéton a remplacé les maisons démolies. De part et d'autre du cheminement piéton se trouvent les T2, les autres logements étant des T4.

Implantés au cœur de la parcelle de façon perpendiculaire à la rue des Trannois et à la voie ferrée, les logements étaient historiquement dos à dos. Ils ont été regroupés, et sont des logements traversants orientés Nord-Sud. Chaque logement possède un jardin à l'avant desservi par une voirie accueillant des places de stationnement et un jardin à l'arrière desservi par une voirie étroite. La présence d'arbres permet de végétaliser l'espace public. Les rues de Florac et du Galibot sont en impasse.

Les maisons sont en terre cuite et possèdent des modénatures en brique sur la façade comme notamment des contours en brique en saillie autour des baies avec une clef de voûte en brique et des bandeaux de briques au niveau de la corniche, des appuis de fenêtres, du plancher à l'étage...

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

Il y a deux typologies architecturales principales, 53 logements appartiennent à la typologie ED 0471/A5 (T4) (soit R701XF après travaux) et 10 font partie du code modèle ED 0471/A2 (T2) (soit R701XC après travaux).



63 logements rénovés



1 tranche



61 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures



2 logements rénovés
uniquement en GRGE
(Grosse Rénovation Gros Entretien)



0 démolition



10.05.2024

13 logements livrés /
14 logements en travaux



JUIN 2024

Livraison finale prévue

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

La cité compte 63 logements, appartenant à Maisons & Cités. Architecturalement, la cité est homogène, elle l'est également concernant la composition des typologies de logement. En effet, elle est composée essentiellement de T4 en duplex avec quelques T2 en rez-de-chaussée.

Lors de l'enquête sociale, des situations de suroccupation de certains logements T4 ont été constatées. Dans les cas de suroccupation, l'espace de rangement de 4,3m² à l'étage ainsi que le séjour au RDC peuvent être parfois utilisés comme une quatrième chambre.

Les logements actuels résultent de la fusion de deux logements dos à dos, on peut encore voir à l'étage la différence entre les 2 anciens logements.

Il n'y a pas eu de construction de bâtiments secondaires, mais néanmoins, il y a des remises dans les jardins.

Les logements T4 disposent de deux pièces à vivre au RDC, le séjour étant parfois utilisé comme chambre lorsque le locataire ne peut plus accéder à l'étage. La trémie de l'escalier de petite taille, cumulée à la pente de l'escalier raide, causent un problème d'échappée à l'escalier. Pour les chambres, il y a une grande chambre (15m²) et 2 plus petites (10 et 11m²).

Les logements T2 de plain-pieds proposent une typologie alternative au T4 et répondent aux besoins d'un couple ou d'une personne seule.

Les diagnostics techniques n'ont pas révélé de problèmes concernant les façades et les toitures. Néanmoins, les logements souffrent de remontées capillaires, notamment par le biais des caves.

Les jardins en bandes sont implantés dans le prolongement du logement et sont de la même largeur que ce dernier. Une grande majorité des lisses basses en béton est encore présente en limite entre l'espace public et privé des jardins à l'avant.



Plan de masse de la cité situant les typologies des logements avant et après les travaux de rénovation. Pour les typologies existantes, les logements T2 sont représentés par des rayures grises et les logements T4 par des rayures rouges, oranges ou jaunes. V0, V1 et V2, correspondent à la version du plan d'aménagement futur des logements choisie par les locataires.

© Maisons & cités



Plan de masse de la cité reprenant les aménagements choisis par les locataires et confirmés en phase chantier. Pour les T2, il n'y a qu'un choix d'aménagement, en revanche il y a 4 propositions d'aménagement pour les T4 : V0, V1, V2 et une version complémentaire qui consiste à faire évoluer le T4 en T5.

© Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE

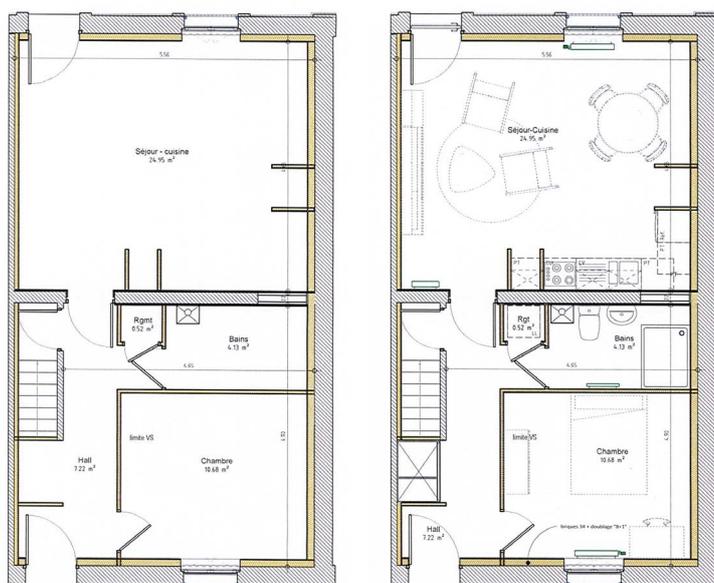
(avis des habitants concernant l'aménagement intérieur)

Connaissance en phase travaux de ce qui est et sera effectivement réalisé sur la cité.

OUI NON

NOUVEAU TRAVAIL DE RÉNOVATION THERMIQUE SEULE

sur les 10 logements T2



Plan RdC du logement T2 avant travaux
© Maisons & cités

Plan RdC du logement T2 après travaux
La rénovation des logements consiste essentiellement à une rénovation thermique intérieure seule
© Maisons & cités

CONFIGURATION SIMPLE

Logements concernés

Changement de position de cloison

Oui pour les T2. Oui pour 12 logements sur les 61 logements traités en ATH, soit les 12 T4 réaménagés en version V1 où le changement de position des cloisons au rez-de-chaussée permet la modification des espaces de la cuisine et de la salle de bain.

Percement d'un mur porteur ou d'une cloison

Oui, pour 51 logements sur les 61 logements traités en ATH pour lesquels le mur porteur du rez-de-chaussée est percé pour tous les logements T4.

Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade

Suppression d'une ouverture en façade

Modification des ouvertures (Portes en fenêtre ou inversement)

Suppression du conduit intérieur de cheminée

Oui pour 51 logements sur les 61 logements traités en ATH, soit pour tous les logements T4.

Modification d'escalier

Oui. Les escaliers ont été changé. Les trémies d'escalier ont été agrandies pour régler le

Avant travaux

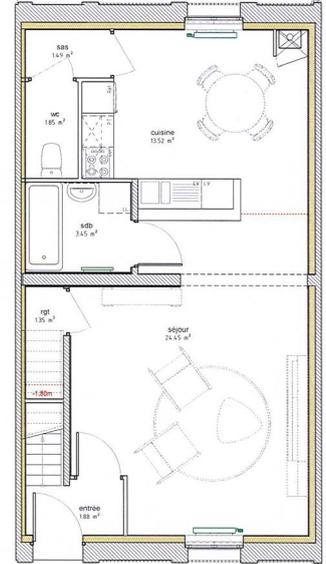
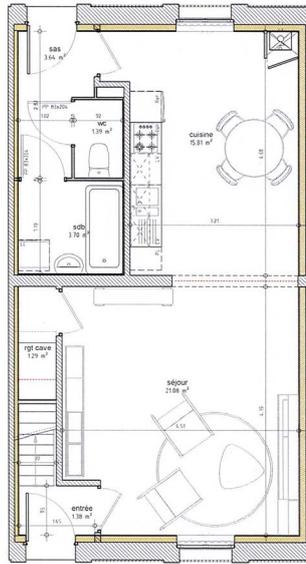
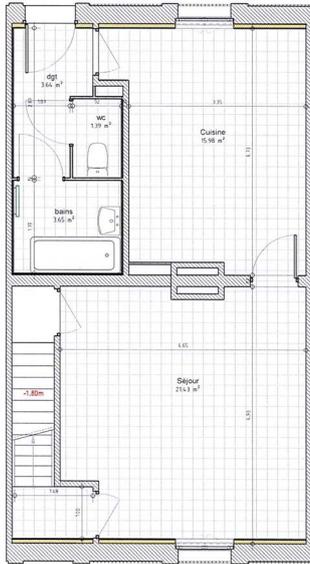
Après travaux
Version V0

Après travaux
Version V1

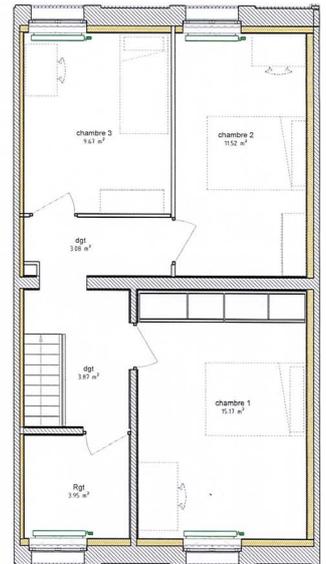
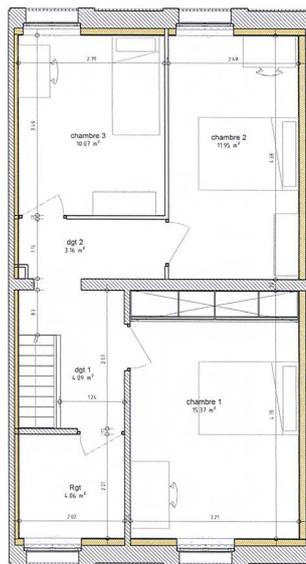
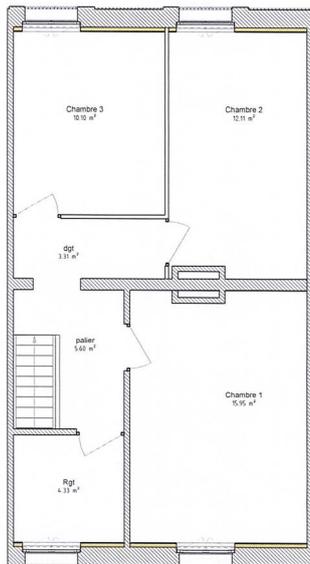
Rénovation thermique intérieure
+ ouverture du mur porteur entre la cuisine
et la salle à manger
+ suppression du conduit de cheminée

En plus des éléments de rénovation
présents dans la V0, les espaces de la
cuisine, salle de bain et toilettes sont
réaménagés.

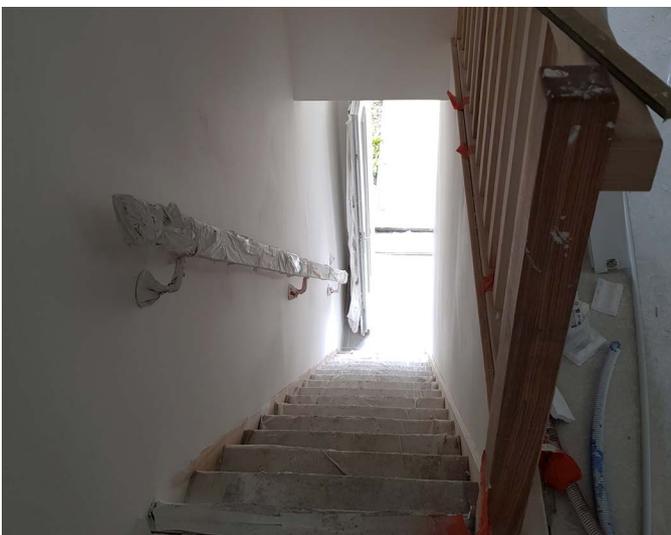
**Logement T4
RDC**



**Logement T4
R+1**



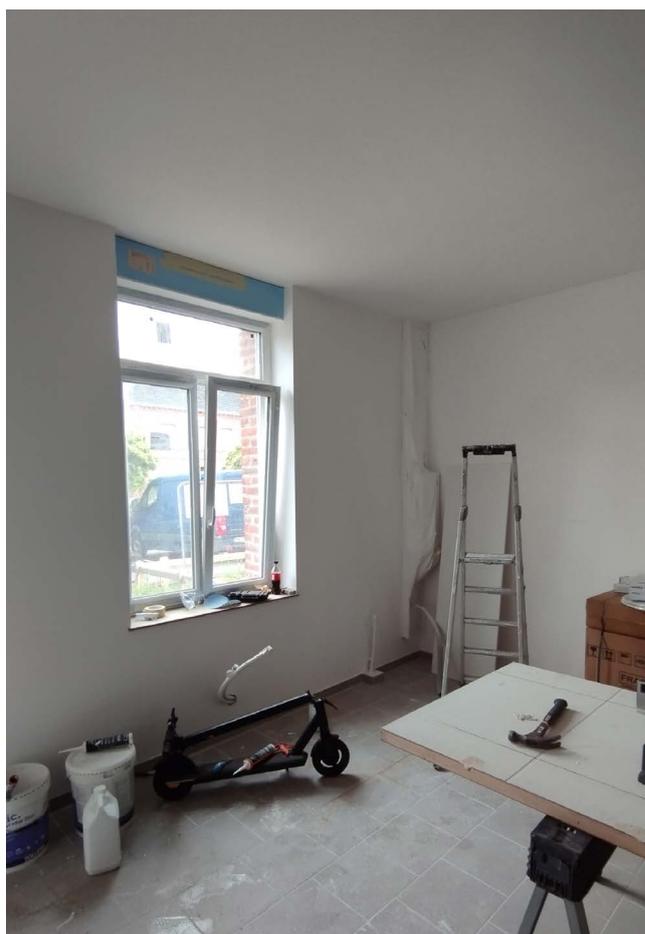
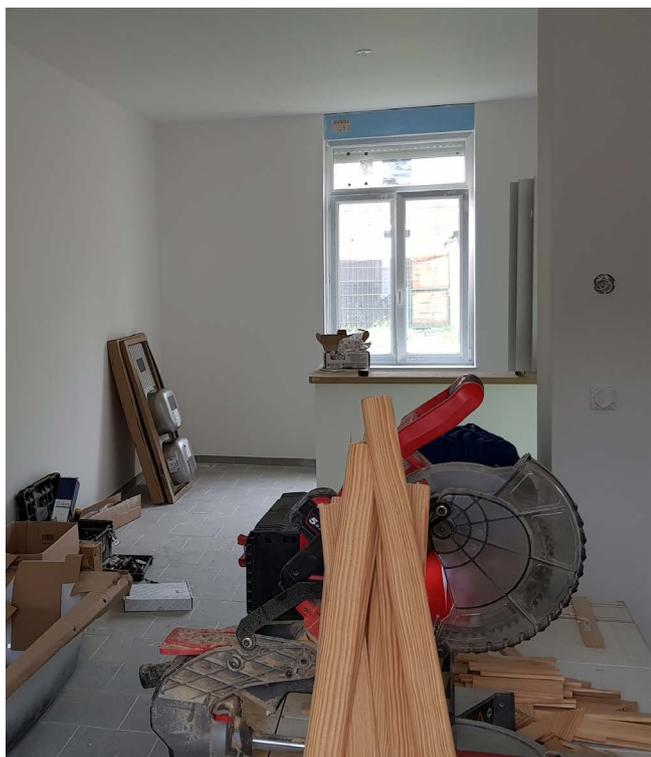
© Maisons & cités



**Photo après travaux de rénovation des
logements T4**

La trémie de l'escalier a été agrandie pendant les
travaux de rénovation pour faciliter la montée et la
descente des habitants.

© Mission Bassin Minier



Photos pendant les travaux de rénovation des logements
L'intérieur d'un logement T4 où le mur entre la cuisine et la salle à manger a été ouvert.
© Mission Bassin Minier

RECONFIGURATION LOURDE

27 logements concernés

OUI NON

Ouverture d'un mur porteur



Dépose ou pose d'une cloison

Oui, pour les 20 T4 réaménagés en version V2 où les changements de position des cloisons permettent de créer un cellier au rez-de-chaussée, de modifier l'espace des toilettes et de la cuisine et d'aménager la salle de bain à l'étage à la place du rez-de-chaussée. Et oui pour les 7 logements T4 transformés en T5 pour lesquels le positionnement des cloisons des chambres a été modifié



Changement d'emplacement des salles d'eau

Oui, pour 20 logements sur les 61 logements en ATH, soit les T4 en version V2 pour lesquels la salle de bain est déplacée du rez-de-chaussée vers l'étage.



Changement d'emplacement de la cuisine



Changement d'emplacement de l'escalier



Aménagement des combles



Démolition des bâtiments secondaires

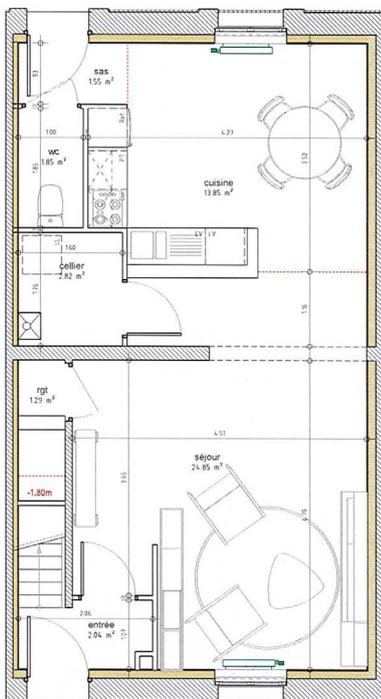


Construction ou reconstruction d'une extension



Changement de typologie du logement

Oui, pour 7 des 61 logements traités en ATH.



Plan RdC du logement T4 après travaux

Version V2

En plus des éléments de rénovation présents dans la VO, les espaces de la cuisine et les toilettes sont réaménagés et la salle de bain est déplacée du RdC vers le R+1.

© Maisons & cités

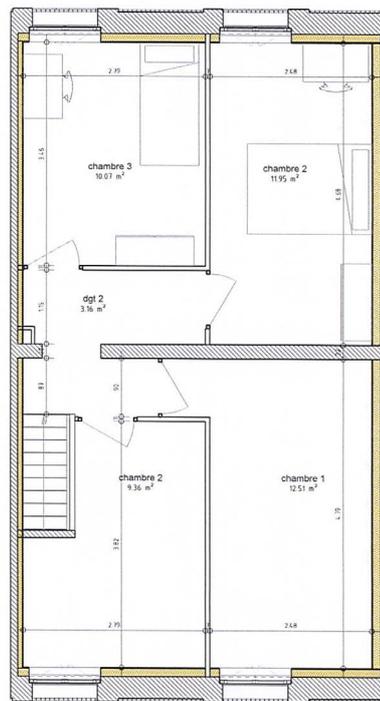
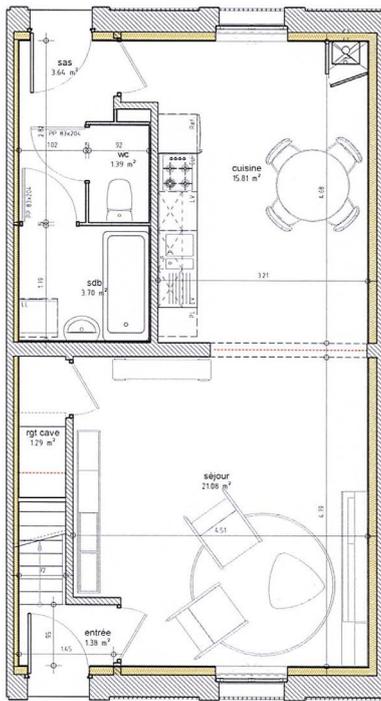


Plan R+1 du logement T4 après travaux

Version V2

Rénovation thermique intérieure + suppression du conduit de cheminée + aménagement de la salle de bain à l'étage.

© Maisons & cités



Plan RdC du logement T4 après travaux modifié en T5

Rénovation thermique intérieure + ouverture du mur porteur entre la cuisine et la salle à manger + suppression du conduit de cheminé.

© Maisons & cités

Plan R+1 du logement T4 après travaux modifié en T5

Rénovation thermique intérieure + suppression du conduit de cheminée + modification des cloisons pour passer de 3 chambres à 4 chambres.

© Maisons & cités

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

Regroupement de logements

OUI

NON



Division de logements



Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)



PMR

Aménagement PMR

Oui, 5 logements, notamment pour les T2 en plain-pied. En revanche, ces aménagements tels que la pose d'une douche à l'italienne, d'une rampe de maintien, sont réalisés à la demande du locataire.



Logements « adaptés pour les PMR »



AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements avant les travaux :
53 T4 et 10 T2 selon les données Maisons & Cités

Typologies des logements après travaux :
10 T2 - 46 T4 - 7 T5

Surface (SHAB) des logements par typologie :

SU moyenne environ 46m² pour les T2
et environ 94m² pour les T4.

Surface (SHAB) des logements par typologie :

environ 49m² de SHAB pour les T2,
entre 95 et 96m² de SHAB pour les T4
et environ 95m² de SHAB pour les T5.

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques Oui ponctuellement et traitement contre les remontées capillaires par injection	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pose d'un badigeon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rejointoiement Ponctuellement et traitement contre les remontées capillaires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement des portes Oui, pour les 63 logements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres Oui, pour les 63 logements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales Oui, pour les 63 logements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement Création d'un soubassement béton de 10cm de hauteur si besoin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photos de la cité avant travaux de rénovation

Les volets roulants étaient présents uniquement sur les ouvertures du rez-de-chaussée et pas sur celles à l'étage.

© Google Maps



Photos de la cité après travaux de rénovation

Les portes et les fenêtres ont été changées. Une peinture de couleur rouge a été posée sur les pignons pour remplacer la peinture beige.

Photo de gauche

© Mission Bassin Minier – Photo de droite © Google Maps



Photo après travaux de rénovation

Les portes et les fenêtres ont été changées.

Contrairement à ce qui existait, le choix a été fait de poser des volets roulants dans les ouvertures situées au premier étage. En revanche, le positionnement des volets a été amélioré. En effet, ils sont en retrait par rapport au nu de la brique et intégrés aux menuiseries.

© Mission Bassin Minier



Photo avant travaux de rénovation

Les menuiseries situées à l'étage sur lesquelles il n'y avait pas de volets roulants.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Dépose et pose de volets roulants sur les menuiseries situées au rez-de-chaussée (la peinture de l'appui de fenêtre n'a pas encore été modifiée).

© Mission Bassin Minier

TOITURES

Changement complet de la couverture

OUI NON

Intervention ponctuelle sur les tuiles

Oui, pour 63 logements il y a une révision et un démoussage de la toiture. Dépose des souches de cheminée avant la pose de tuiles de couleur différente de celle du reste des tuiles composant la toiture.

Suppression de la souche de la cheminée

Oui, la plus imposante des deux, sur chaque toiture.

Création d'un velux

Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

Oui, pour 63 logements, le changement des planches de rive et des cache-moineaux est réalisé.



Photos après travaux de rénovation

Les toitures ont été nettoyées, démoussées et révisées. Certaines souches de cheminées ont été déposées et remplacées par des tuiles.
© Mission Bassin Minier

ABORDS

Plantation ou remplacement des haies

Plantation de haies de petites tailles en limite séparative dans les jardins à l'arrière et le long de la venelle centrale

OUI NON

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Oui, ponctuellement en limite entre la parcelle privée et l'espace public dans les jardins situés à l'avant des logements

Changement des clôtures

Oui, pose de grillages rigides verts fixés sur des potelets métalliques doublés de haies en limite entre la parcelle privée et l'espace public pour les jardins situés à l'arrière des logements et le long de la venelle centrale. Pose d'un grillage souple vert doublé par des haies de petites tailles en limite séparative dans les jardins situés à l'arrière.

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Oui, il y a eu 63 portillons de posés sur les limites du jardin arrière des logements. Certains portillons ou portails ajoutés par les locataires ont été déposés.

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Ponctuellement en béton, si l'état existant le nécessite ou si les réseaux d'évacuation de la maison doivent être refaits.

Création d'accès PMR :

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

Remise en état des terrasses si nécessaire

TAGEP :

Remise en état d'une remise, d'un garage

Remise en état si besoin

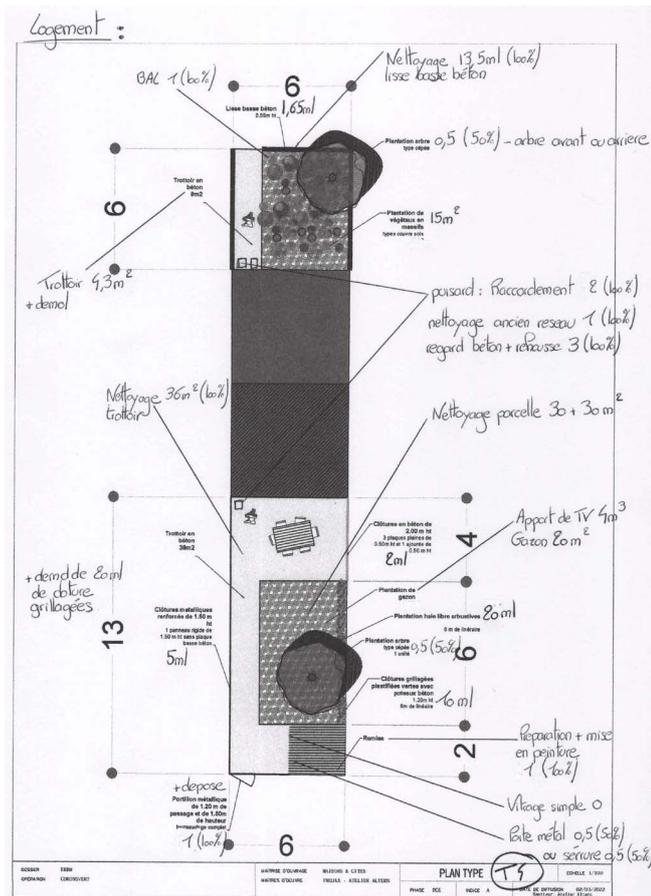
Enfouissement des réseaux

L'enfouissement des réseaux a déjà été réalisé. En revanche, le positionnement des paraboles va être revu.

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...) : Projet de démolition et reconstruction de certaines remises pour 5 logements en limite avec la voie de circulation.

Création d'une remise, garage... :

Entretien des haies par le locataire



Plan d'aménagement des abords réalisé pendant la phase de travaux
© Maisons & cités



Photo des jardins à l'avant après travaux de rénovation
Les lisses basses présentes ont été rénovées si besoin et lorsqu'il n'y en avait pas, d'autres ont été posées pour matérialiser les limites séparatives et les limites entre les espaces privés et publics. Des grillages rigides ont été posés sur les limites entre les jardins privés et le cheminement piéton.
© Mission Bassin Minier



Photos après travaux de rénovation
Des grillages rigides ont été posés sur les limites entre les jardins privés et le cheminement piéton.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
Des grillages rigides ont été posés sur les limites entre l'espace public et l'espace privé dans les jardins à l'arrière.
© Mission Bassin Minier

Photo après travaux de rénovation
Des grillages souples ont été posés sur les limites séparatives des jardins à l'arrière. Ils ont été doublés par des haies de petite taille.
© Mission Bassin Minier

Photo après travaux de rénovation
Les palissades béton, positionnées comme clôture d'intimité ont été repeintes.
© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Chantier logements en cours, 23 logements déjà livrés. Visite effectuée en mai 2023

Référents du projet chez le bailleur :

Sarah Leblanc et Giordano Tironi

Groupement d'études :

Mandataire : Bureau d'études : Projex

Architecte : Agence Pierre Louis Carlier

Paysagiste : Atelier Altern Paysages et Territoires



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par l'UDAP et non par MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Non

Validation sur chantier : Non



Cité des Corons verts à Douai

Le projet de rénovation des logements de la cité des Corons verts à Douai fait partie de l'opération ERBM Corons Verts-Mouchonnière à Douai et qui a initialement été intégrée au projet ANRU de Douai. L'opération Corons Verts - Mouchonnière à Douai a deux temporalités différentes. En effet, les travaux de rénovation des logements de la cité des Corons verts ont débuté quelques mois avant ceux de la cité de la Mouchonnière.

La cité est majoritairement composée de logements T4 en R+1 et d'une dizaine de logements T2 en plain-pied. Les résultats des enquêtes sociales ont montré une suroccupation des logements T4. La majorité des locataires sont des locataires jeunes aux revenus modestes qui habitent la cité, ce qui explique en partie la suroccupation. Le projet de rénovation doit répondre au problème de suroccupation des logements T4.

La présence des vis-à-vis (manque d'intimité dans les jardins) et de la voie ferrée à proximité immédiate de la cité font partie des éléments qui participent à la baisse de l'attractivité de la cité des Corons verts.

Initialement, il avait été proposé de démolir quelques logements pour créer des îlots de verdure mais ça n'a finalement pas été fait, il est techniquement difficile de démolir ponctuellement des barreaux.

Les logements devaient être isolés avec de la fibre de bois mais ça a été abandonné.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Plusieurs choix d'aménagements ont été proposés aux locataires. Pour les logements T4 existants, il y a eu 4 propositions d'aménagements. Il y a eu 3 versions d'aménagements (V0, V1 et V2) de T4 et 1 proposition d'aménagement ayant pour objectif de transformer quelques T4 en T5.
- A la suite de l'enquête sociale, le bailleur a modifié le projet et a proposé de faire évoluer les T4 des locataires qui étaient en suroccupation et qui souhaitaient revenir dans leur logement, en T5. Les locataires qui suroccupaient le logement n'ont pas refusé les travaux. Certains ont été relogés en dehors de la cité.
- Après la visite des logements témoins, certains locataires ont fait évoluer leurs choix. En effet, il y avait initialement 5 demandes de modifications de T4 en T5 avant la visite, puis, il y a eu 2 demandes supplémentaires après la visite. 7 logements T4 ont donc été aménagés en T5.
- La configuration existante des logements était contrainte, avec une pente d'escalier raide et une trémie petite. L'escalier n'a pas été changé, mais la trémie a été agrandie pour régler le problème de hauteur de l'échappée (plus d'aisance en hauteur dans la montée pour éviter aux locataires de se courber). Le changement de taille de la trémie a été possible en modifiant l'espace soit de la salle de bain, soit d'une chambre ou soit de l'espace de rangement.
- L'ouverture du mur porteur situé entre la cuisine et la salle à manger permet d'avoir une grande pièce à vivre lumineuse, spacieuse et traversante. La fusion de ces 2 espaces a été rendue possible également par la suppression du conduit de cheminée. Même si l'ouverture du mur porteur donne une sensation de gain d'espace, on peut s'interroger sur la taille, la fonctionnalité et la praticité de la cuisine ouverte qui ne dispose que peu d'espace réservé aux meubles et au futur plan de travail.
- Les liens visuels et spatiaux entre le séjour et le jardin ont été préservés.



OBSERVATIONS

- Pour les logements T4, il a été préféré de garder une grande chambre de 15 m², une chambre d'environ 10 m², une chambre d'environ 11m² et un espace de rangement ou une salle de bain. Les tailles des chambres sont dans les normes, néanmoins, l'espace de vie est plutôt petit pour un T5.
- Il y a 27 logements (soit presque 50% des logements rénovés) qui ont subi une reconfiguration lourde avec soit le déplacement de la salle de bain du rez-de-chaussée vers l'étage ou la modification de l'emplacement des cloisons situées à l'étage pour ajouter une chambre.
- Il n'y a pas de logements qui ont été transformés en logements « adaptés aux PMR » mais il y a des aménagements spécifiques pour les personnes âgées qui ont été réalisés à la suite des demandes particulières des locataires, notamment pour les logements T2 plain-pied.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAÎTES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES :

- Les démolitions prévues initialement n'ont pas été réalisées, le coron a gardé sa configuration actuelle et sa typologie a été préservée.
- Il n'y a pas eu de gros ravalement de façade. Il a été choisi de rejointoyer ponctuellement les façades lorsque c'était nécessaire pour des raisons techniques. Les façades ont été traitées contre les remontées capillaires et si besoin un soubassement en béton de 10 cm de haut a été créé.
- Les portes et les fenêtres ont été changées. Les portes d'entrée ont été remplacées par des portes de couleur gris clair avec un bandeau vertical composé de verre translucide. Les coffrets des volets roulants ont été installés à l'intérieur des logements pour limiter ainsi l'impact des volets roulants sur les façades.
- Comme les conduits intérieurs des cheminées ont été déposés, une souche de cheminée sur les deux présentes sur chaque toiture a été enlevée. L'espace laissé par la dépose de la souche de cheminée est comblé par des tuiles pour une partie des logements de la même couleur brune que les tuiles existantes et pour le reste des logements, par des tuiles de couleur du type tuile terre cuite flammée rustique (orange). Ce choix a été fait parce que l'entreprise choisie n'avait pas en stock suffisamment de tuiles de couleur brune et que lancer une commande de tuile de couleur brune (hors marché) aurait pris plus de temps que de poser des tuiles de couleur flammée présentes dans le stock de l'entreprise. Ici, le respect des délais a primé sur l'harmonie globale des colorimétries des toitures.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS :

- Les limites des abords ont été repensées. Il y a eu une intervention visible notamment par la pose de grillages verts rigides ou souples et la plantation de petites haies.
- Les plans d'aménagement des abords ont été réalisés pendant la phase chantier.
- Certaines haies ont été arrachées et non remplacées.
- Des haies sont plantées uniquement dans les jardins arrière des logements, sur les limites séparatives et le long

du cheminement piéton. Aucune haie ne sera plantée sur les limites des jardins situés à l'avant des logements ni sur la limite du fond de jardin à l'arrière.

- Les haies plantées sont petites et ne permettent pas de créer l'intimité dont les habitants ont besoin. De ce fait, alors que les travaux d'aménagement des abords viennent d'être réalisés, certains habitants ont posé des bâches ou des palissades sur les grillages souples pour opacifier les limites et créer de l'intimité.

- Le principe existant des lisses basses en béton matérialisant les limites des jardins situés à l'avant des logements est préservé. Les lisses basses en béton situées sur les jardins à l'avant, en limite séparative entre les jardins privés et en limite entre l'espace public et l'espace privé sont rénovées ou remplacées ponctuellement si besoin.



Photo des réfections de toitures faites après la dépose des souches de certaines cheminées par la pose de tuiles de couleur brune au début de la phase chantier, comme les tuiles existantes.

© Mission Bassin Minier



Photo des réfections de toitures faites après la dépose des souches de certaines cheminées par la pose de tuiles de couleur orange, différente de celle des tuiles existantes.

© Mission Bassin Minier



Photo des logements après travaux de rénovation
La peinture de couleur rouge posée sur les pignons pour remplacer la peinture beige contraste beaucoup avec la brique. C'est une couleur très marquée.

© Mission Bassin Minier



OBSERVATIONS

- Le long du cheminement piéton au centre de la cité et à l'arrière des logements, un grillage vert rigide d'une hauteur d'1m50 est installé. En limite séparative il s'agit d'un grillage vert souple.
- Les portillons sont uniquement posés en limite entre les parcelles privées et l'espace public des jardins situés à l'arrière des logements. Les jardins situés à l'avant des logements restent ouverts en termes d'accès.
- Les clôtures d'intimité en béton sont laissées ou remplacées si besoin.
- Les remises sont juste repeintes même si le positionnement de certaines auraient pu être remis en cause. Seules 3 remises ont été déplacées.
- Il n'y a pas d'implantation de place de stationnement sur chaque parcelle privée, le stationnement reste sur l'espace public, dans lequel il y a des places de stationnement à proximité des logements.
- Il n'y a pas eu d'intégration paysagère spécifique des coffrets positionnés en limite entre l'espace public et l'espace privé.



Photos des jardins à l'arrière, prises 15 jours après la fin des travaux de rénovation des abords

Des haies de petite taille ont été plantées pour doubler les grillages souples matérialisant les limites séparatives. Ces haies étant trop petites pour créer de l'intimité, les locataires ont rapidement posés des bâches.

© Mission Bassin Minier



Photo des jardins à l'arrière, prises 15 jours après la fin des travaux de rénovation des abords

Les locataires ont rapidement posés des palissades en bois pour créer de l'intimité.

© Mission Bassin Minier



Photo des coffrets électriques qui sont très visibles

Il aurait pu y avoir une intégration de ces coffrets dans les clôtures pour diminuer leur impact visuel.

© Mission Bassin Minier



Photos des jardins à l'avant

Des clôtures et portillons ont été posés par les habitants.
© Mission Bassin Minier



Photo des jardins à l'arrière

Les jardins sont remis à plat et semés par les habitants.
© Mission Bassin Minier

CITÉ DES HAUTS-PRÉS LALLAING

FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité des Hauts-Prés
Commune :	Lallaing
Agglo :	Douaisis Agglo
Typologie de la cité :	Cité moderne
Bailleur :	Maisons & Cités

Cité incluse dans la zone tampon du Bassin minier Patrimoine mondial

Date des données : 15.05.2023 (mise à jour 10.07.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Cité moderne construite en plusieurs parties après la nationalisation. La diversité des typologies architecturales constitue un atout dans la mixité d'habitat offerte aux locataires. La majorité des logements sont des logements de plain-pieds sauf dans la rue des Acacias où se trouvent des logements avec un étage. Dans la cité, il y a deux Camus Hauts, des logements à étage, des Camus Bas, des types 106 et 232 sans réelle dominance d'un type de logement.

Même si la majorité des maisons est composée de briques de terre cuite, certaines façades, notamment pour les camus bas sont composées de plaques en béton lavé. En revanche, elles présentent toutes des appuis de fenêtres, des linteaux, des encadrements de portes et des casquettes au-dessus des portes en béton.

Si certaines limites entre l'espace privé et l'espace public ne sont pas matérialisées, d'autres sont représentées par des lisses basses en béton, seules ou doublées de haies, ou par des grillages souples fixés sur des potelets métalliques doublés ou non par des haies. La végétation est présente dans les jardins de devant.

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

Il y a de nombreuses typologies architecturales différentes dans la cité, divisées elles-mêmes en sous-typologies. Il y a les modèles A, B, C, D, E, F, G, I, J et K. Les typologies F sont les seules typologies avec un étage.



Photo prise des logements avant travaux de rénovation rue des Acacias à Lallaing, en septembre 2021.

© Mission Bassin Minier



205 logements rénovés



2 tranches
T1 : 97 / T2 : 108



196 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures
T1 : 88 / T2 : 108



9 logements rénovés
uniquement en GRGE
(Grosse Rénovation Gros Entretien)
(en tranche 1)



2 démolitions prévues



13.03.2023
25 logements livrés

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

La cité des Hauts-Prés, est une cité moderne qui dispose d'une grande variété de logements.

La position du bâtiment secondaire est variée et l'implantation des maisons sur chaque parcelle est différente d'une rue à l'autre.

La cité est composée d'une majorité de logements de plain-pieds, type de bien recherché par la population vieillissante. Néanmoins, il y a quelques logements avec étages, dont certains avaient déjà des murs ouverts entre la cuisine et le séjour pour bénéficier d'espace de vie ouvert. Pour les logements de plain-pieds possédant une ou deux chambres, les pièces de l'espace jour sont encore cloisonnées. Certains logements de plain-pieds, sont petits comme les types 106, les choix de reconfiguration seront limités. La majorité des logements rénovés sont des T2. Ce sont des personnes seules, des personnes âgées, des familles monoparentales et des couples jeunes sans enfant ou avec un enfant qui habitent dans les logements de la cité.

La cité n'accueille pas beaucoup de familles puisqu'il n'y a pas beaucoup de logement T4. Pour pouvoir accueillir plus de familles, il faudra faire évoluer les typologies des logements, peut-être par le biais de la fusion de logements...

Tous les logements sont accessibles depuis la façade avant et la façade arrière à l'aide de quelques marches, et disposent d'un bâtiment secondaire.

Le cadre de vie de la cité est agréable. La végétation présente en limite de parcelle privée et publique participe à l'ambiance végétale de l'espace public. Il y a encore beaucoup de lisses basses en béton et de haies qui symbolisent la limite entre l'espace public et l'espace privé. Les limites séparatives sont marquées par du grillage de couleur verte.

Les locataires ont la possibilité de stationner leur véhicule sur leur parcelle.

Les deux Camus Hauts devront être traités lors de cette rénovation réalisée dans le cadre de l'ERBM, le projet est en phase d'étude.



Plan de masse situant les 205 logements à rénover et repérés par rue
© Groupe AIP - Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

OUI NON

CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE

(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)

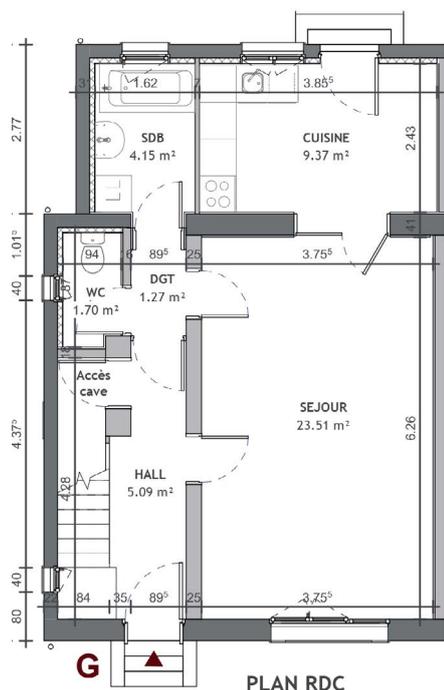


RÉNOVATION THERMIQUE SEULE

8 logements concernés (sur l'ensemble des 3 tranches)

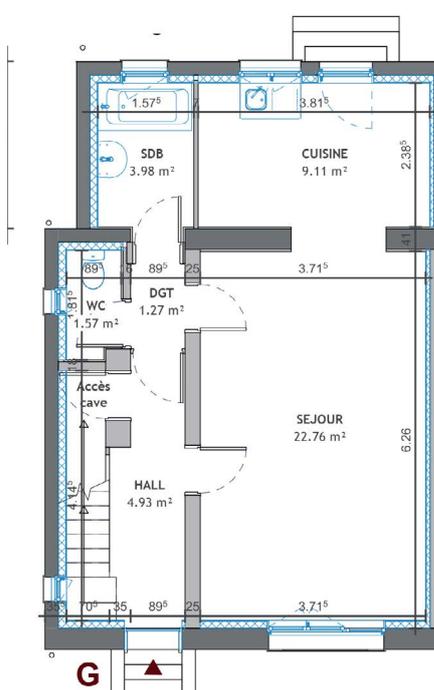


Soit les logements à étage, les G1, G2 et G3. Les ouvertures dans les murs séparant le séjour de la cuisine des logements à étage ont été réalisées lors des précédentes campagnes de rénovations. Les logements de plain-pieds pour lesquels les locataires ont choisi le scénario 1 sans adaptations pour les PMR, sans remblai de la cave, ont également été juste rénovés thermiquement.



Plan RDC du logement G1 (tranche 1) avant travaux

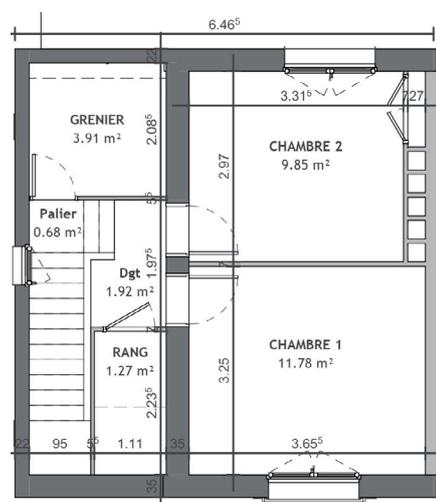
© Maisons & cités



Plan RDC du logement G1 (tranche 1) après travaux

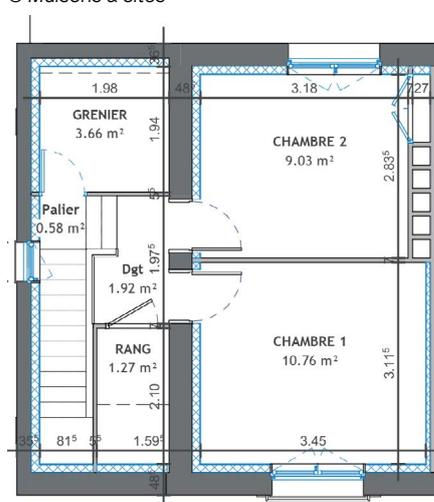
La porte coulissante séparant le séjour de la salle à manger a été enlevée.

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement G1 (tranche 1) avant travaux

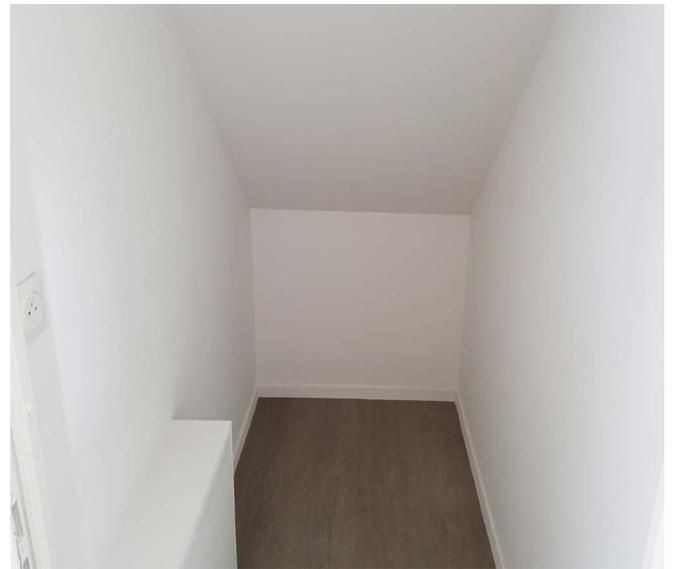
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement G1 (tranche 1) après travaux

Il n'y a pas de changement en termes d'aménagement. En revanche, le grenier et l'espace de rangement situé à l'étage ont été isolés.

© Maisons & cités



Photos après travaux de rénovation des logements de type G, 8 rue des Acacias à Lallaing
*L'espace de vie ouvert entre la cuisine et le séjour grâce à la dépose de la porte coulissante existante entre ces 2 espaces.
 La chambre avec un espace de rangement. L'espace de rangement situé à l'étage qui a été isolé.*
 © Mission Bassin Minier

RECONFIGURATION SIMPLE

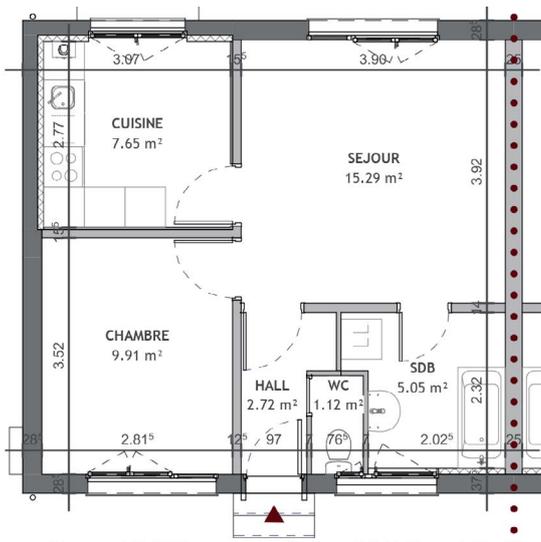
94 logements concernés

Pour les logements de plain-pieds, le mur porteur séparant la cuisine de la salle à manger peut être ouvert pour créer un seul grand espace. Dans le cas où le locataire ne souhaite pas avoir un espace cuisine - séjour ouvert, le mur porteur est enlevé et une cloison dite « cloison fusible¹ » est posée à la place.

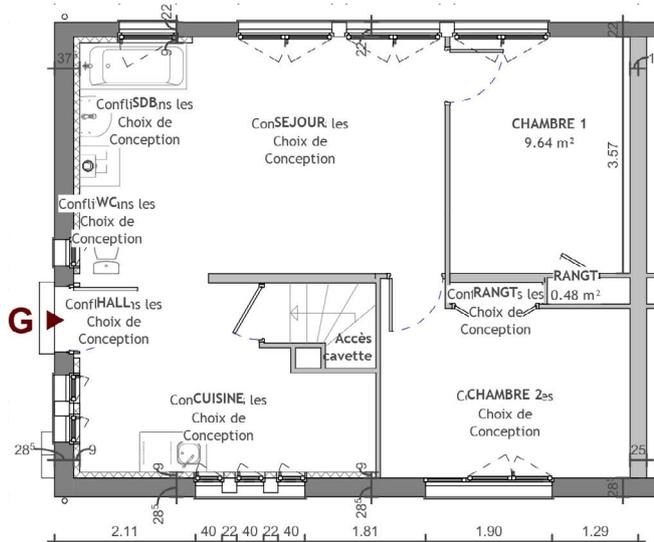
Pour quelques typologies, les fenêtres des séjours seront transformées en porte-fenêtre pour permettre un accès direct depuis le séjour au jardin. Aucune ouverture ne sera supprimée sur les façades.

Dans certaines typologies (tranche 1 : A2, A3, B1... Tranche 2 : B2, C4, F2...) les caves ont été remblayées soit pour permettre la création d'un cellier à la place, soit pour la mise en place d'une cuisine ouverte sur le séjour. Les conduits intérieurs des cheminées sont laissés.

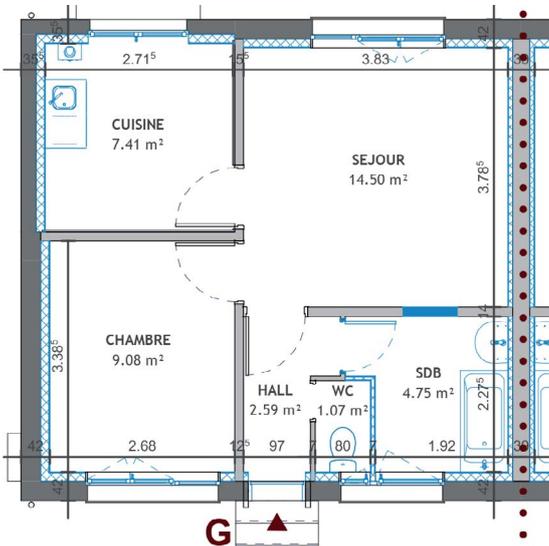
¹ Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine – séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



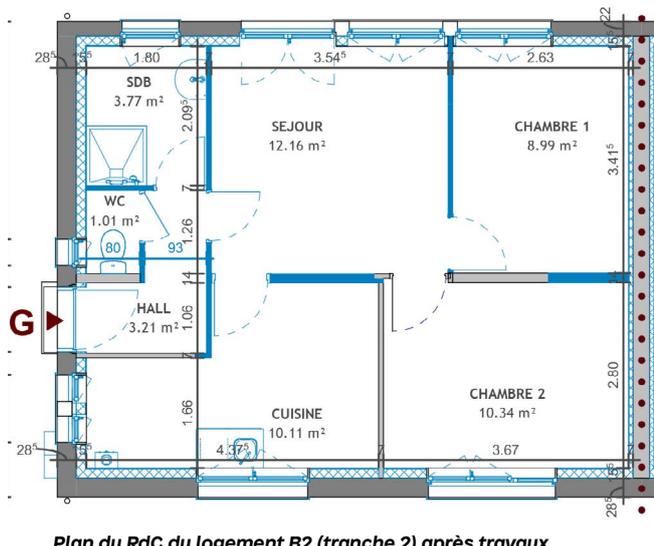
Plan du RdC du logement A2 (tranche 1 et 2) avant travaux
© Maisons & cités



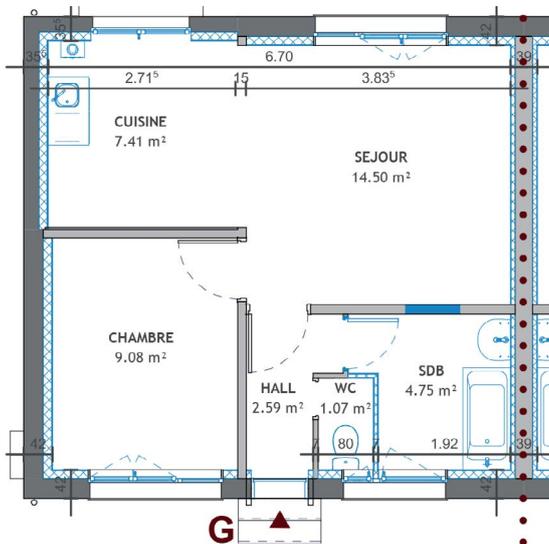
Plan du RdC du logement B2 (tranche 2) avant travaux
© Maisons & cités



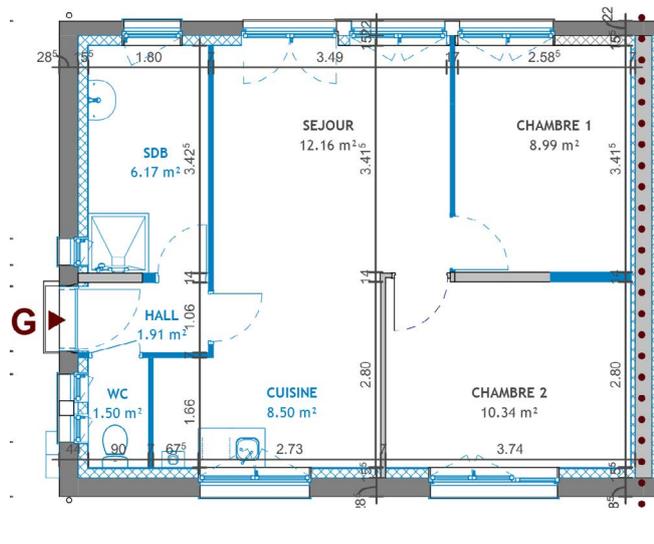
Plan du RdC du logement A2 (tranche 1 et 2) après travaux
Scénario 1
Dans la salle de bain, il y a une cloison amovible pour pouvoir adapter les WC et la salle de bain aux PMR si besoin.
© Maisons & cités



Plan du RdC du logement B2 (tranche 2) après travaux
Scénario 1
La cave a été remblayée pour permettre d'agrandir la cuisine et l'une des 3 fenêtres du séjour a été transformée en porte-fenêtre pour permettre d'accéder directement au jardin depuis les pièces de vie.
© Maisons & cités



Plan du RdC du logement A2 (tranche 1 et 2) après travaux
Scénario 2
En plus des aménagements réalisés dans le scénario 1, le mur situé entre la cuisine et le séjour est ouvert pour rassembler ces 2 espaces.
© Maisons & cités



Plan du RdC du logement B2 (tranche 2) après travaux
Scénario 2
En plus des aménagements réalisés dans le scénario 1, le mur situé entre la cuisine et le séjour est ouvert pour rassembler ces 2 espaces.
© Maisons & cités



Photo pendant les travaux de rénovation des logements de type A2, 1 rue des Tournesols à Lallaing
 Réalisation d'une ouverture dans le mur séparant la cuisine du séjour pour créer une grande pièce à vivre. A la demande du locataire, le mur va être refermé par la pose d'une « cloison fusible ».
 © Mission Bassin Minier



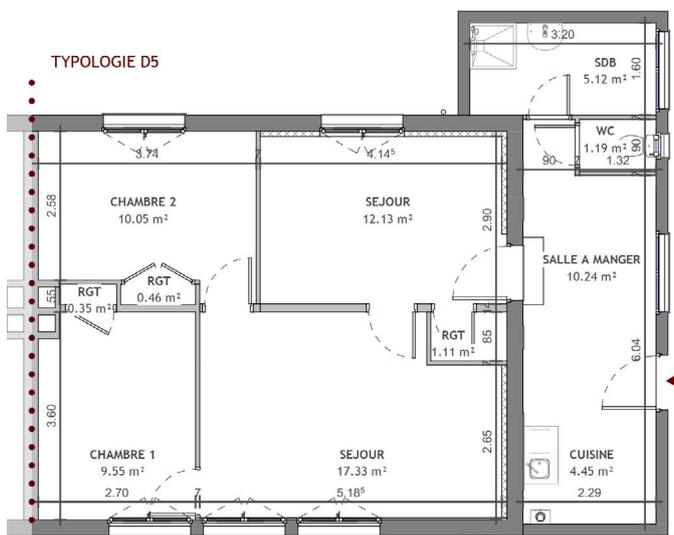
Photo après travaux de rénovation d'un logement
 Une fenêtre a été transformée en porte-fenêtre pour faciliter l'accès au jardin depuis les pièces de vie.
 © Mission Bassin Minier

RECONFIGURATION LOURDE

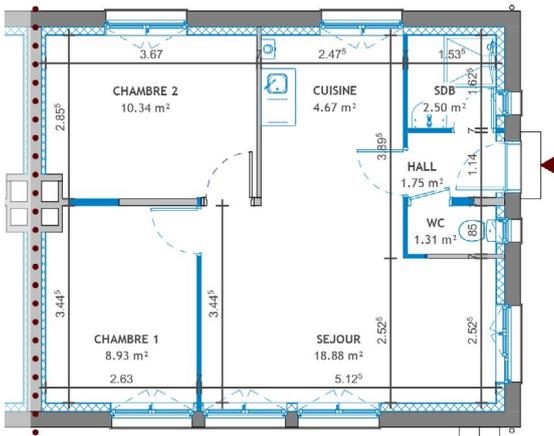
103 logements concernés

Les logements concernés par la reconfiguration lourde ont en plus des modifications réalisées dans le cadre de la reconfiguration simple (cuisine ouverte sur le séjour, modifications des portes en portes-fenêtres, remblaiement des caves...), des travaux de reconfiguration lourde. Dans les projets de travaux de reconfiguration lourde des logements de la cité des Hauts-Prés à Lallaing, il y a les propositions de scénarios de changement de typologie de certains modèles de logements (F2, F4 ou C6, D3, D5, E, F1...) du type 4 au type 3 ou du type 3 au type 2. Il y a également le changement de positionnement des WC, cuisines et salles de bain, notamment pour certains logements de la tranche 2 pour lesquels les bâtiments secondaires sont démolis. Dans ces cas, les pièces d'eau sont réaménagées dans le bâtiment principal. Les bâtiments secondaires démolis ne sont pas reconstruits.

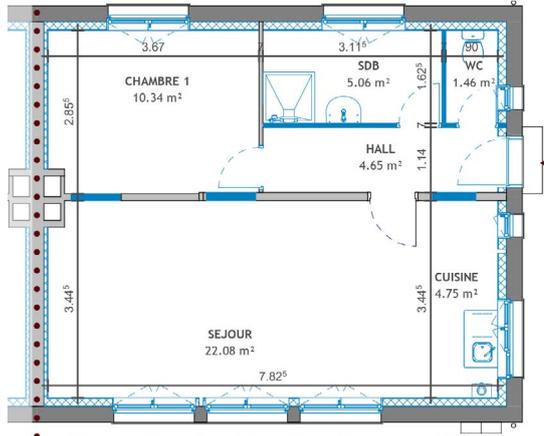
Pour les logements à étage (modèles G), les espaces de grenier (3.68m²) et de rangements (1.27m²) situés en R+1 sont isolés thermiquement.



Plan du Rdc du logement D5 (tranche 1 et 2) avant travaux
 © Maisons & cités



Plan du RdC du logement D5 (tranche 1 et 2) après travaux Scénario 1
Le bâtiment secondaire est démolé et la cuisine, la salle à manger, la salle de bain et les WC sont réaménagés dans le bâtiment principal.



Plan du RdC du logement D5 (tranche 1 et 2) après travaux Scénario 2
Eléments du scénario 1 + suppression d'une chambre et aménagement d'un espace ouvert accueillant la cuisine et le séjour.
© Maisons & cités

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

Regroupement de logements

Pas en tranche 1 ni 2

OUI NON

Division de logements

Pas en tranche 1 ni 2

OUI NON

Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)

OUI NON

PMR

Aménagement PMR

Création de rampes d'accès en béton devant la maison. Pour être réalisé, il faut un retrait suffisant entre la rue et la maison. Pas d'accès direct au jardin à l'arrière.

Logements « adaptés pour les PMR »

10 Logements ont été aménagés pour accueillir des personnes à mobilité réduite (avec justificatifs) essentiellement sur les typologies A2. Le mobilier des cuisines et des salles de bain est adapté. Une cloison amovible est posée entre la salle de bain et les toilettes pour rendre l'espace adaptable, le cas échéant, aux PMR.



Rampe d'accès logement PMR
© Mission Bassin Minier



Salle d'eau PMR
© Mission Bassin Minier

AVANT TRAVAUX



Typologies des logements avant travaux :
non communiqué

Surface (SHAB) des logements par typologie :

T2 : environ 42m² ; T3 : environ 59,5m² ;
T4 : environ 74,5m²

APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements après travaux :
non communiqué

Surface (SHAB) des logements par typologie :

T2 : environ 39m² ; T3 : environ 56,7m² ;
T4 : environ 70,8m²

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pose d'une peinture ou d'un badigeon Oui, sur les bâtiments secondaires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rejointoiement ponctuel uniquement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement des portes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales Oui, en PVC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement Oui, si existant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photo des logements à étage avant travaux de rénovation
© Mission Bassin Minier



Photo des logements à étage après travaux de rénovation
Les fenêtres et les portes ont été changées. Une peinture de couleur gris clair a été posée sur les soubassements, les linteaux, et les appuis de fenêtre.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements à étage après travaux de rénovation
 Des volets roulants intégrés aux fenêtres et des lisses basses servant de garde-corps ont été posés.
 © Mission Bassin Minier



Photo des logements de plain-pieds avant travaux
 Le coffre des volets roulants de la porte d'entrée est en saillie sur la façade. La peinture présente sur les linteaux, les appuis de fenêtres et les soubassements est de couleur gris clair.
 © Mission Bassin Minier



Photo des logements de plain-pieds après travaux
 La peinture posée sur les linteaux, les appuis de fenêtres et les soubassements est de couleur gris clair en rappel à la matière d'origine de ces éléments, le béton.
 © Mission Bassin Minier

TOITURES

OUI NON

Changement complet de la couverture

Intervention ponctuelle sur les tuiles

Suppression de la souche de la cheminée
 Conservée si encore existante

Création d'un velux

Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face



Photo après travaux de rénovation
 Les toitures n'ont pas été changées, il y a eu des interventions ponctuelles sur ces dernières.
 © Mission Bassin Minier

ABORDS

OUI NON

Plantation ou remplacement des haies

Non, pour les parcelles accueillant les logements à étage, oui pour les parcelles accueillant des logements de plain-pieds

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Oui, en partie, notamment pour les logements en R+1

Changement des clôtures

Oui, pour les logements à étage, pose d'un grillage rigide en limite entre l'espace public et l'espace privé des jardins à l'avant et souple en limite séparative mitoyenne de couleur verte ou grise. Pour les logements de plain-pieds, les lisses basses en bon état sont gardées sinon elles sont changées. Elles sont toutes peintes de couleur grise.

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Oui, en gravillon gris

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Oui, création et réfection des allées en béton

Création d'accès PMR

Oui, pour les maisons de plain-pieds en fonction de la demande des habitants et si le recul entre la rue et la maison est suffisant pour y aménager une rampe d'accès.

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

Remise en état des garages, des remises

Oui, interventions ponctuelles en fonction des besoins (changement des portes, des gouttières...)

TAGEP

Enfouissement des réseaux

Oui, les réseaux ont été enterrés dans une campagne de rénovation précédente

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...)

Création d'une remise, garage...

Entretien des haies par le locataire



Photo des logements à étage avant travaux de rénovation
© Google maps



Photo des logements à étage après travaux de rénovation
Les jardins de devant ont été entièrement minéralisés et les haies ont été arrachées. © Mission Bassin Minier



Photo des logements à étage avant travaux de rénovation
© Mission Bassin Minier



Photo des logements à étage après travaux de rénovation
Les jardins de devant ont été entièrement minéralisés et les haies ont été arrachées. Les grillages posés au début du chantier étaient de couleur verte, par la suite, ce sont des grillages de couleur grise qui ont été posés.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements de plain-pieds avant travaux de rénovation
© Google Maps



Photo des logements de plain-pieds après travaux de rénovation
Les jardins ont été en grande partie minéralisés.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements de plain-pieds avant travaux de rénovation
© Mission Bassin Minier



Photo des logements de plain-pieds après travaux de rénovation
Des portillons et portails blancs ainsi que des boîtes aux lettres blanches sont installés en limite de l'espace privé et public.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements de plain-pieds après travaux de rénovation
Un grillage souple vert est fixé sur les piquets en béton existants et marquent la limite entre les jardins privés.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements de plain-pieds après travaux de rénovation
La palissade en béton est préservée comme clôture d'intimité entre les terrasses voisines.
© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Oui, 2 camus hauts. La demande de démolition a été déposée en juin 2024. Le projet n'a pas été communiqué pour l'instant.

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Visite de logements rénovés dans la Tranche 1 effectuée le 13 mars 2023. A cette date, 25 logements ont été livrés concernant la réhabilitation intérieure, une vingtaine de logements sont en cours de réhabilitation et environ 50 logements sont encore à rénover.

Référents du projet chez le bailleur :

chef de projet : Sarah Leblanc / Chargé d'opération : Jean-Sébastien Duquesnoy

Groupement d'études :

Mandataire : Altarea

Architecte : Groupe AIP architecture

Paysagiste : AIP URBA



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par UDAP et MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : oui pour l'UDAP 59, non pour la MBM



Cité des Hauts-Prés à Lallaing

Le projet de rénovation des logements de la cité des Hauts-Prés à Lallaing est divisé en 3 tranches. La grande majorité des logements concernés par les travaux de rénovation sont des logements de plain-pieds. Il n'y a pas de logements de très grandes typologies, les logements sont essentiellement de petites typologies, des T2, T3 et T4.

L'aménagement intérieur de certains logements de plain-pieds doit être repensé pour les adapter aux besoins actuels et si besoin les changer de typologie.

La rénovation des logements, bien que déjà attractifs par la taille des jardins et par la qualité de vie des logements, devrait permettre de rajeunir en partie le peuplement de la cité.

La possibilité d'isoler les logements par du béton de chanvre projeté (demandé au bailleur par le maire) a été étudiée pendant la phase de conception mais n'a pas été retenue pour des raisons de performances énergétiques, pour la phase réalisation des travaux de rénovation.

Sur certaines façades, notamment pour les logements de plain-pieds, les « traces » laissées par la dépose d'anciennes ouvertures devraient être atténuées.

Même si le stationnement des véhicules sur les parcelles à l'avant pourra être généralisé, il faut éviter de minéraliser l'ensemble des parties de parcelles situées à l'avant des logements.

Les limites végétales des parcelles devront être préservées.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Dans les logements de type G, en R+1, l'ouverture du mur porteur situé entre la cuisine et la salle de bain avait été créée lors d'une campagne de travaux précédente. Néanmoins, la porte battante qui permettait de séparer temporairement l'espace cuisine du séjour a été déposée.

Dans les logements de plain-pieds, les murs porteurs situés entre les cuisines et les séjours ont été ouverts. Dans le cas où le locataire a préféré garder la configuration d'origine, le mur porteur a été ouvert puis fermé par une « cloison fusible ». Cette cloison pourra être déposée si besoin lors du prochain changement de locataires.

- Pour les logements avec étage, le positionnement des murs porteurs et les changements de toiture entre les différents espaces ne permettent pas de faire évoluer ni le nombre, ni la taille des chambres.

Les greniers à mi-niveau, sous combles ont été isolés, ainsi que les petits espaces de rangement à l'étage.

- Concernant certains logements de plain-pieds (Types A2, A3, B1, C1, C2, C3, C4...) rénovés dans la première et deuxième tranche, il arrive que dans les plans d'aménagements, la surface de chambre ou l'une des 2 ou 3 chambres du logement soit inférieure à 9m² (entre environ 8,84m² et 8,99m²). Même si ça entraînerait des travaux supplémentaires, il aurait pu être envisagé de remettre en cause le positionnement du cellier, ou le nombre de chambre pour avoir des chambres d'une surface minimale de 9m².

- Pour certaines typologies comme les F1 et F3, dans les scénarios 1, les séjours sont petits par rapport à la capacité globale du logement. En effet, celui-ci est un espace indépendant de la cuisine et mesure entre 14,72m² et 15,24m² en fonction du type, pour des logements composés de 3 chambres.

- Pour certaines typologies (F4), dans le scénario 2, la taille de l'une des chambres a été agrandie pour passer de 9,60m² (scénario 1) à 11,88m². Cet agrandissement a été permis en supprimant l'une des 3 chambres existantes pour passer d'un T4 à un T3.

- Les logements adaptés pour les PMR disposent d'une rampe d'accès à l'avant et d'une salle de bain spécifiquement aménagée. En revanche, il n'y a pas d'accès PMR d'aménagé pour passer directement de la maison au jardin à l'arrière, la marche a été laissée. Les locataires en situation de handicap devront sortir par la porte de devant et faire le tour de la maison pour accéder au jardin ou à la remise.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES

- Toutes les menuiseries et toutes les portes des logements rénovés seront changées.

- Le traitement des façades est ponctuel, avec cependant une remise en peinture systématique des linteaux et des soubassements. Quelques traces des peintures antérieures sont visibles autour des peintures nouvellement posées.

- Des fenêtres ont été modifiées en porte-fenêtre pour faciliter l'accès au jardin depuis le séjour.

- Pour la couleur des portes d'entrée, l'UDAP avait indiqué dans son avis lors de l'instruction de la Déclaration Préalable (DP), qu'à la place du gris proposé pour la couleur des portes, un brun rouge ou rouge pourpre serait choisi avec la validation de l'UDAP en phase chantier. Ce complément d'information n'a pas été vu à temps, les portes posées sont de couleur grise, l'UDAP ayant donné son accord dans ce sens en phase chantier (les portes avaient déjà été commandées).

- Les bâtiments secondaires sont peints de couleur grise, de la même tonalité que celle posée sur les linteaux, soubassements... ça permet de rendre le traitement des bâtiments secondaires homogène et d'enlever les traces laissées par le bouchement des ouvertures condamnées lors des précédentes campagnes de rénovation.



Photo des logements à étage après travaux de rénovation

Les bâtiments secondaires situés à l'arrière des logements ont été peints de couleur grise.

© Mission Bassin Minier



OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS



Photo des logements de plain-pieds avant travaux de rénovation
© Google Maps



Photo des logements de plain-pieds après travaux de rénovation :
Les abords ne sont pas plantés et les habitants ont posé des bâches. Le devant est minéralisé.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements de plain-pieds avant travaux de rénovation
© Google Maps



Photo des logements de plain-pieds après travaux de rénovation
Les façades sont requalifiées, l'avant est engazonné, les lisses sont repeintes et aucune végétation n'a été plantée pour l'instant.
© Mission Bassin Minier

Les espaces enherbés devant les logements en R+1 ont été remplacés par des zones en graviers, les haies ont été arrachées et remplacées par des grillages rigides non doublés de haies.

L'aménagement réalisé pour les abords ne correspond pas à ce qui a été présenté dans les déclarations préalables (DP). En effet, les DP n'identifient pas clairement l'arrachage des haies notamment pour les extérieurs des logements en R+1 puisque sur les vues en perspectives, les grillages rigides sont doublés par des haies (conformes aux échanges qu'il y avait eu entre l'UDAP, la MBM et le bailleur en phase AVP).

- Le manque de diagnostic et de projet des aménagements extérieurs parcelle par parcelle non réalisé pendant la phase d'étude peut expliquer la généralisation de la minéralisation des parcelles et l'arrachage des haies. Le projet d'aménagement des abords qui était jusqu'alors basé sur des grands principes d'aménagement, est au début de la phase chantier, reparti en phase conception pour mieux définir et dessiner les interventions parcelle par parcelle.

- La généralisation de la présence des places de stationnement sur les parcelles privées ne doit ni amener ni justifier la minéralisation de l'ensemble des jardins de devant, comme c'est le cas ici sur les jardins situés à l'avant des logements, rue des Acacias.

- Les jardins situés à l'avant des logements de plain-pieds sont en majeure partie enherbés.

- Les grillages, les portails et les portillons de couleur verte (conforme à la DP) avaient été posés dans un premier temps. Puis, il a été décidé (par le maire et le bailleur) que la couleur verte serait changée pour la couleur grise. Les grillages, portails et portillons posés initialement n'ont pas été changés, ce qui impacte la cohérence d'ensemble. Sur les rues des narcisses, rosiers, surfinias, les portillons et portails ainsi que les lisses sont blancs/gris clair (ce qui correspond à ce qui était décrit dans la phase projet de la maîtrise d'œuvre des logements de la tranche 1).

- Il n'y a pas d'aménagement de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées.

- Les coffrets électriques n'ont pas été intégrés dans l'aménagement paysager des clôtures.

Typologie A2 - 23 logements



Perspective depuis la rue

Façades

-  Nettoyage et rejointoiement de la brique existante
-  Réparation et mise en peinture des linteaux, appuis, encadrement de porte, marches
-  Révision/reprise de l'enduit de soubassement
-  Remplacement des cache-moineaux et planches de rive
-  Remplacement des gouttières et descentes EP

Menuiseries

-  Remplacement des portes d'entrée
-  Porte Malerba Athena GV
-  Teinte gris clair RAL 7040
-  Remplacement des portes de service et menuiseries extérieures
-  Menuiseries monobloc PVC + volet roulant manuel PVC
-  (VR pour séjours et chambres)

Toiture

-  Révision et nettoyage des toitures

Extérieur

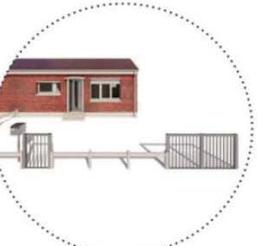
-  Réparation et mise en peinture des clôtures béton en limite de voisie
-  Teinte gris silex RAL 7032
-  Mise en place de portail Lg. 2.50m (si présence garage ou place de stationnement)
-  Mise en place de portillon Lg. 1.00m
-  De type SPEFAB
-  Teinte gris clair
-  Remplacement des boîtes aux lettres
-  De type RENZ PREFACE
-  Teinte gris clair



- Façades -
Nettoyage et rejointoiement de la brique
Peinture sur linteau/appuis/encadrement porte/
marches/soubassement
Remplacement des cache-moineaux/planches
de rive/gouttières/descentes EP



- Menuiseries -
Remplacement des portes d'entrée
Remplacement des portes de service par des
porte-fenêtre
Remplacement des menuiseries extérieures +
volets roulants



- Extérieur -
Peinture sur clôture béton existante
Mise en place de portail et portillon
Remplacement des boîtes aux lettres
Doublement des clôtures existantes par des
haies

MATRISE D'OEUVRE

ALTEREA
BET Espérance de la construction et Fluid / 33 /
CIC / Normandie

GROUPE AIP
Avalanche

PRO / TRANCHE 1 - 108 LOGEMENTS

MATRISE D'OUVRAGE

Maisons et Cités
87 Rue des Fontaines
35000 ORLÉANS

Maisons & Cités

DATE : OCTOBRE 2021

OPERATION/

**RENOUVEAU DU BASSIN MINIER
REHABILITATION DE 272 LOGEMENTS
CITÉ DES HAUTS PRÉS
59167 LALLAING**

**MAISON BRIQUE RDC
TYPOLOGIE A2 (T2)
23 LOGEMENTS
PROJET**

NORD



Projet d'aménagement des abords présenté en phase PRO
© Maisons & cités



Photos des logements après travaux de rénovation

Il aurait pu y avoir une intégration de ces coffrets dans les clôtures pour diminuer leur impact visuel.
© Mission Bassin Minier



Photos des logements de plain-pied après travaux de rénovation

Les parcelles initialement enherbées ont été minéralisées par la pose de gravillons de couleur grise notamment les jardins situés à l'avant des logements à étage (photo ci-dessus à gauche).
© Mission Bassin Minier

CITÉ BARROIS PECQUENCOURT



FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité Barrois
Commune :	Pecquencourt
Agglo :	CC Cœur d'Ostrevent
Typologie de la cité :	Cité jardin
Bailleur :	Maisons & cités

Date des données : 31.05.2023 (mise à jour 07.08.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Extrait du dossier de candidature à l'inscription du périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial – extrait concernant la cité Barrois à Pecquencourt : « Rattachée à l'ancienne fosse Barrois fondée en 1928, la cité-jardin Barrois fait partie des cités remarquables du Bassin minier du Nord-Pas de Calais. Achevée en 1930, la cité compte aujourd'hui 326 logements et s'étend sur une superficie de 17 hectares.

La cité suit une voirie orthogonale et est conçue autour de larges avenues. Le bâti est implanté soit en retrait de rue soit en fond de parcelles en particulier pour les habitations regroupant 4 logements. Typique des cités-jardins de la Compagnie des Mines d'Aniche, la cité offre de très nombreuses typologies d'habitations regroupant 2, 3, 4 et jusqu'à 6 logements rassemblés au sein de barreaux rappelant les corons.

Chaque habitation dispose d'un jardin privé, sur 2 ou 3 côtés selon la forme des logements, ceinturé par des clôtures en béton. Les jardins privés situés à l'avant des habitations et les petits espaces publics arborés donnent à l'ensemble de la cité de bonnes qualités paysagères. La cité accueille également une vaste place arborée en son centre ainsi que de multiples petits espaces publics.

De style architectural pittoresque, les typologies d'habitations offrent une grande diversité, alternant les barreaux de logements, les habitations simples ou les habitations en forme de chalets. Les matériaux de façade sont composés de briques de terre cuite rouges et de briques silico-calcaire blanches. Les éléments de structures principalement autour des fenêtres et des portes sont surhaussés de linteaux décorés de formes droites, d'arcs simples tendus, d'arcs brisés ou d'arcs en plein-cintre. Des bandeaux de briques blanches viennent souligner les planchers ou prolonger les allèges.

C'est la partie haute de la façade, la plus visible, qui est la plus richement décorée de larges bandeaux de briques blanches ou de faux-colombages en relief. Des motifs de briques ponctuent régulièrement les façades.



Photo des logements rénovés à la date du 03.05.2024
© Mission Bassin Minier



321 logements rénovés
(T1 : 114 / T2 : 111 / T3 : 96)



3 tranches



318 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures



3 logements rénovés
uniquement en GR



0 démolition



AOÛT 2024

291 logements livrés /
30 logements en travaux

La volumétrie des maisons est elle aussi variée avec des jeux de toitures de tuiles à 2 versants, à pans brisés, avec des lucarnes pignons centrés ou des pans de toitures surélevés. La variation de cette volumétrie au sein des alignements donne rythme et relief à la cité.

Pour les logements par 4 ou par 6, un simple auvent en béton protège les entrées en renforcement de façade. Concernant les logements par 2 en forme de chalet, l'entrée est précédée d'un porche en forme de demi-lune formant une alcôve, caractéristique propre à la Compagnie des Mines d'Aniche ».

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

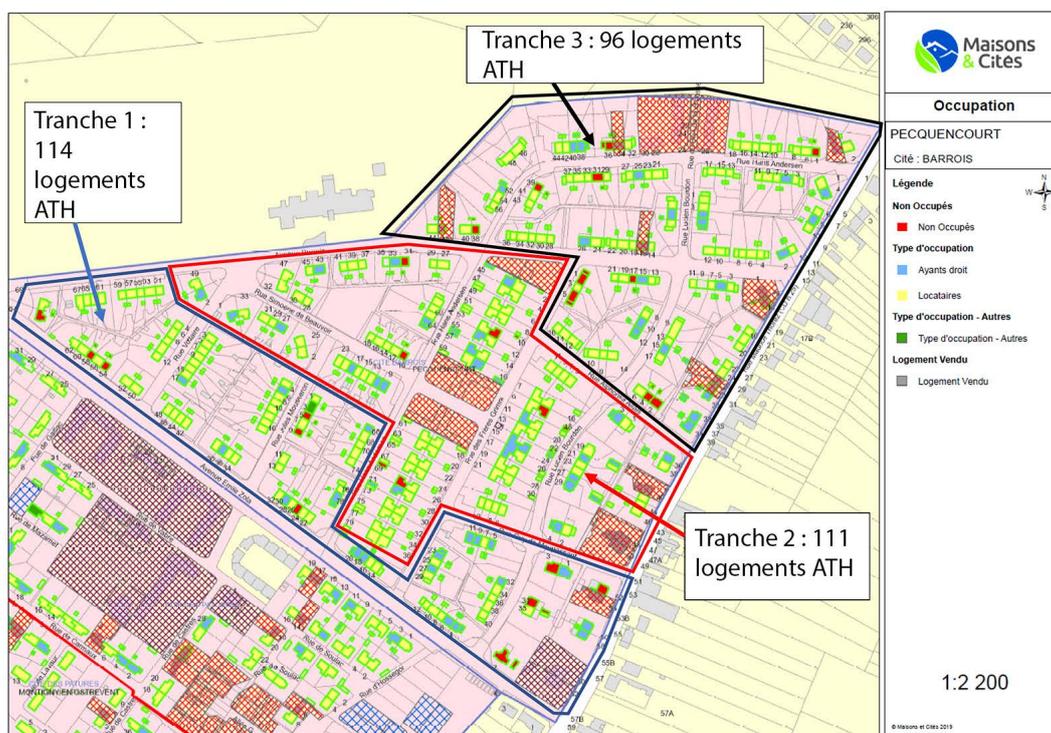
Les logements de la cité devront être rénovés tout en préservant les qualités architecturales et paysagères des façades et des abords. Dans la cité Barrois à Pecquencourt, il y a beaucoup de typologies et de sous-typologies de logements différentes qui devront toutes être adaptées au mieux aux besoins actuels des habitants.

Certains locataires utilisent le salon situé au rez-de-chaussée comme chambre, un des enjeux du réaménagement des logements sera de changer les logements de type *« faux T4¹ » en T3. L'intérieur des logements devra être réaménagé pour répondre aux besoins de certains locataires quant à l'ouverture de la cuisine sur le séjour, les aménagements pour les personnes à mobilité réduite... Les logements devront être rénovés pour éradiquer les passoires thermiques avec des matériaux locaux et biosourcés.

Les limites des jardins situés à l'avant des logements sont matérialisées de différentes manières, soit avec du grillage souple, du grillage rigide, des lisses basses en béton... Ces clôtures peuvent être doublées par des haies. Les haies, encore très présentes sur certains secteurs de la cité, participent à la végétalisation des espaces publics.

L'un des enjeux concernant les limites sera d'homogénéiser le traitement des abords en prenant en compte l'existant, sans uniformiser et tout en préservant la végétation présente.

1 Faux T4 : Logement T3, composé de deux chambres à l'étage et dans lequel l'une des deux pièces à vivre du RdC (salon ou séjour) est utilisée comme chambre supplémentaire.



Plan de masse de la Cité Barrois à Pecquencourt
© Maisons & cités



Plan de masse identifiant les logements rénovés dans le cadre de la tranche 2

© Maisons & cités



Plan de masse identifiant les logements rénovés dans le cadre de la tranche 3

© Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

OUI NON

CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE

(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)

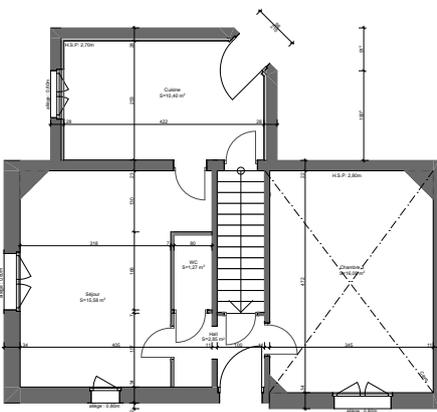


RÉNOVATION THERMIQUE SEULE

54 logements concernés

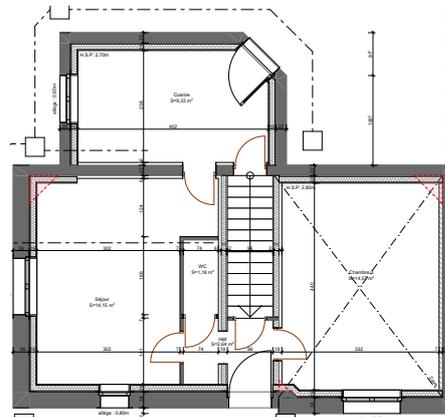


La rénovation thermique simple consiste à isoler le bâtiment sans changer l'aménagement des espaces. Cependant pour certains logements, quelques ouvertures situées en façade arrière ont été modifiées.



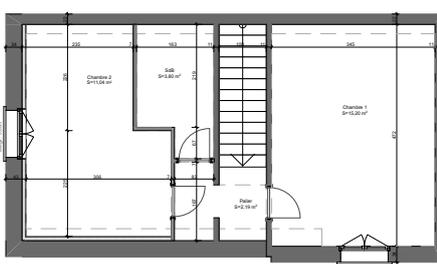
Plan du RdC du logement typologie 5 avant travaux

© Maisons & cités



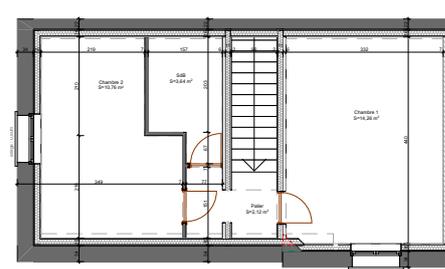
Plan du RdC du logement typologie 5 solution 0 après travaux

© Maisons & cités



Plan du R+1 du logement typologie 5 avant travaux

© Maisons & cités



Plan du R+1 du logement typologie 5 solution 0 après travaux

© Maisons & cités

RECONFIGURATION

264 logements concernés

La reconfiguration consiste en une rénovation thermique et à quelques aménagements qui permettent d'améliorer l'habitabilité du logement.

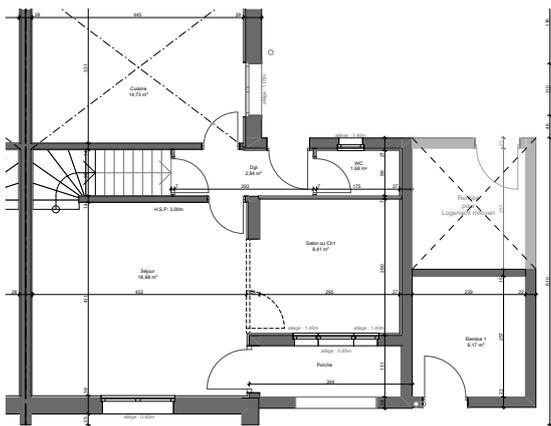
Les améliorations sont des changements de position de cloisons pour modifier la configuration et la taille des pièces (par exemple, diminution de la taille de la cuisine au profit d'une chambre par exemple ou création d'un espace de rangement dans une chambre...).

Il y a également des percements et ouvertures de murs porteurs et de cloisons, notamment entre le séjour et la cuisine ou le salon et la salle à manger pour créer des grands espaces de vie. Dans le cas où le locataire ne souhaite pas avoir un espace cuisine - séjour ouvert, le mur porteur est enlevé et une cloison dite « cloison fusible¹ » est posée à la place. Cette cloison fusible pourra être déposée lors du prochain changement de locataire.

Des fenêtres ont été créées et des portes ont été transformées en fenêtre sur la façade arrière, ou sur le pignon gauche...

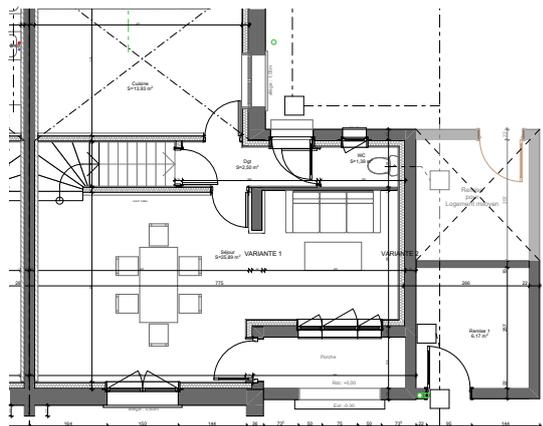
Les conduits de cheminée qui sont encore présents sont déposés.

1 Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine – séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



Plan du RdC du logement typologie 4 avant travaux

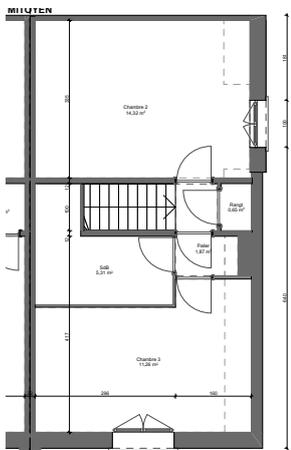
© Maisons & cités



Plan du RdC du logement typologie 4 variante 2 après travaux

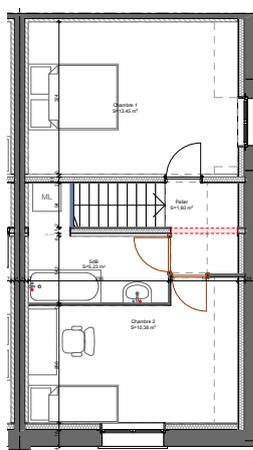
La cloison qui séparait le séjour de la salle à manger a été déposée.

© Maisons & cités



Plan du R+1 du logement typologie 4 avant travaux

© Maisons & cités



Plan du R+1 du logement typologie 4 variante 2 après travaux

© Maisons & cités



Photo après travaux de rénovation d'un logement typologie 4
 La cuisine a des ouvertures sur le jardin.
 © Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation d'un logement typologie 4
 La cloison située entre la salle-à-manger et le salon a été déposée pour créer une grande pièce de vie.
 © Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation d'un logement typologie 4
 La cloison située entre la salle-à-manger et le salon a été déposée pour créer une grande pièce de vie.
 © Mission Bassin Minier

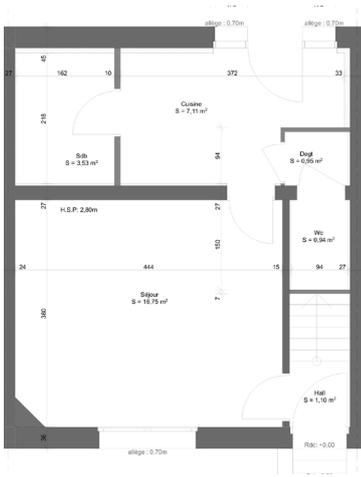


Photo après travaux de rénovation d'un logement typologie 4
 © Mission Bassin Minier

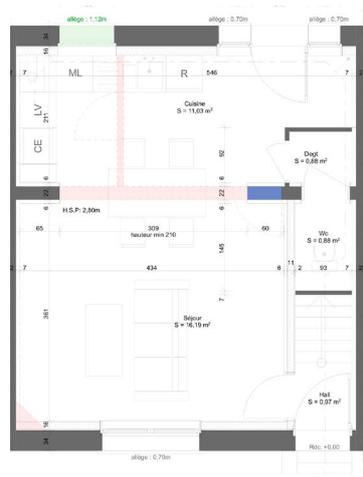
Les reconfigurations, c'est aussi la réalisation de percement de murs porteurs permettant d'ouvrir les espaces pour changer la fonction des espaces et ainsi faire évoluer la typologie des logements. En effet, l'espace d'anciennes chambres est récupéré pour agrandir les séjours.

Ça peut également concerner le déplacement des cuisines, des salles de bain et des WC, soit en les déplaçant vers un autre espace sur le même niveau, soit en les changeant d'étage.

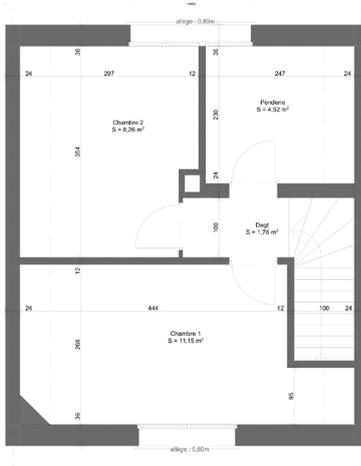
Dans les reconfigurations, il y a également des escaliers qui peuvent changer de place pour faire évoluer l'aménagement des différents espaces du logement et améliorer le confort et les usages.



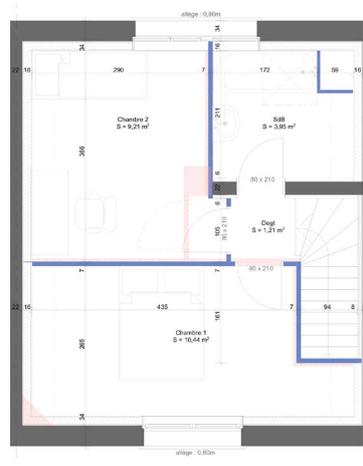
Plan du RdC du logement Typologie « 1 étage » avant travaux
© Maisons & cités



Plan du RdC du logement Typologie « 1 étage » après travaux
© Maisons & cités



Plan du R+1 du logement Typologie « 1 étage » avant travaux
© Maisons & cités



Plan du R+1 du logement Typologie « 1 étage » après travaux
© Maisons & cités



Photo après travaux de rénovation d'un logement Typologie « 1 étage »
Le mur porteur situé entre le séjour et l'ancienne cuisine et salle de bain a été ouvert pour créer une cuisine ouverte sur le séjour. La salle de bain a été déplacée à l'étage.
© Mission Bassin Minier



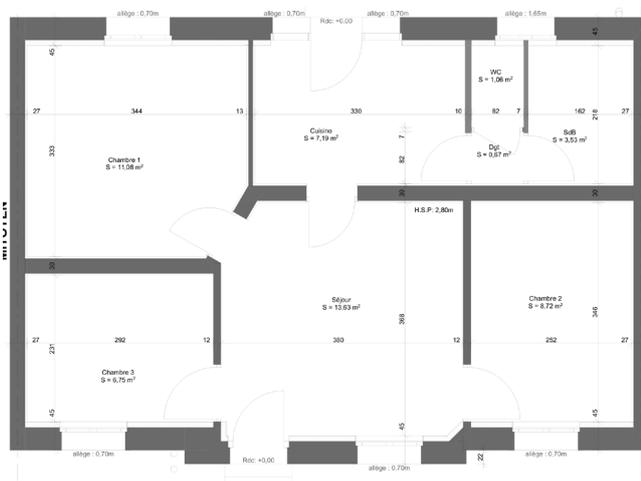
Photo après travaux de rénovation d'un logement Typologie « 1 étage »
Il y a des ouvertures qui permettent de créer des continuités visuelles et physiques entre la cuisine et le jardin.
© Mission Bassin Minier



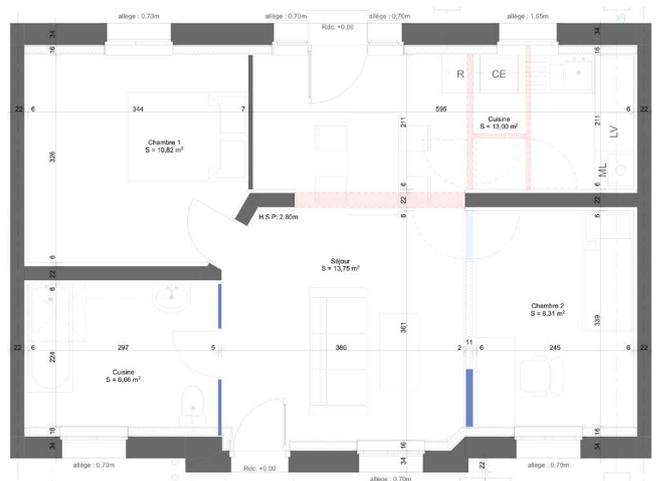
Photo après travaux de rénovation d'un logement Typologie «1 étage»
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation d'un logement Typologie «1 étage»
Pose d'une baignoire dans la salle de bain qui a été déplacée à l'étage.
© Mission Bassin Minier



Plan du logement Typologie RdC avant travaux
© Maisons & cités



Plan du logement Typologie RdC après travaux
La cuisine a été déplacée pour créer une grande pièce de vie.
© Maisons & cités

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

Regroupement de logements
pour 2 logements

OUI NON



Division de logements
pour 1 logement



Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)



PMR

Aménagement PMR

Des aménagements dans les salles de bains, des rampes d'accès en béton..., ont été réalisés en fonction des besoins et des demandes des locataires. Pour réaliser une rampe d'accès en béton, il faut qu'il y ait un retrait suffisant entre la rue et la maison.



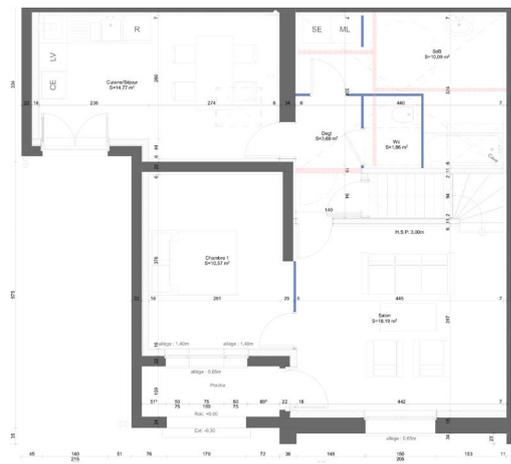
Logements « adaptés pour les PMR »

Des logements ont été adaptés pour les personnes à mobilité réduite (avec justificatif).





Plan du logement Typologie 4 avant travaux
© Maisons & cités



Plan du logement Typologie 4 après travaux
La salle de bain a été réaménagée en prenant en compte les réglementations PMR.
© Maisons & cités



Photo après travaux de rénovation d'un logement
Une rampe pour faciliter l'accès aux PMR a été réalisée.
© Mission Bassin Minier

<p>AVANT TRAVAUX</p> <p><u>Typologies des logements avant travaux :</u> T2 : 35 ; T3 : 67 ; T4 : 183 ; T5 et plus : 36</p> <p><u>Surface (SHAB) des logements par typologie :</u> T2 : 51.20m² ; T3 : 54.30m² ; T4 : 77.43m² ; T5 : 87.21m² ; T6 : 92.61m² ; T7 : 124.94m² ; T8 : 150.50m²</p>		<p>APRÈS TRAVAUX</p> <p><u>Typologies des logements après travaux :</u> T2 : 65 ; T3 : 106 ; T4 : 67 ; T5 et plus : 83</p> <p><u>Surface (SHAB) des logements par typologie :</u> T2 : 50.80m² ; T3 : 52.80m² ; T4 : 75.46m² ; T5 : 85.84m² ; T6 : 90.17m² ; T7 : 122.54m² ; T8 : 143.50m²</p>
--	--	--

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

	OUI	NON
Isolation par l'extérieur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nettoyage des briques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pose d'une peinture ou d'un badigeon Pose de peinture sur quelques éléments en béton tels que les soubassements, les appuis de fenêtres et certains arcs donnant l'accès aux porches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rejointoiement Rejointoiement partiel si besoin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade Création d'une fenêtre ou transformation d'une porte en fenêtre sur la façade arrière, ou sur le pignon gauche...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement des portes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres Des menuiseries en PVC teintées dans la masse, de couleur gris très clair ont été posées.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement Remise en état	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photo des logements avant travaux de rénovation de la façade
© Google maps



Photo des logements après travaux de rénovation de la façade
Les briques ont été nettoyées, les soubassements ont été remis en état et les menuiseries ont été changées.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements avant travaux de rénovation de la façade
© Google maps



Photo des logements après travaux de rénovation de la façade
Elle a été nettoyée, les soubassements ont été remis en état et les menuiseries et les portes ont été changées.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements après travaux de rénovation de la façade
Elle a été nettoyée, la peinture de couleur blanche posée par les habitants sur le contour des fenêtres n'a pas été enlevée.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements après travaux de rénovation de la façade
Les coffrets des volets roulants sont posés en saillie.
© Google maps



Photo des logements après travaux de rénovation de la façade
Elle a été nettoyée, les menuiseries ont été changées, des menuiseries de couleur gris très clair ont été posées. Les volets roulants sont intégrés aux menuiseries.
© Mission Bassin Minier



Photo des logements après travaux de rénovation de la façade
 La forme de l'imposte a été adaptée à chaque typologie de logement.
 © Mission Bassin Minier



Photo des logements après travaux de rénovation de la façade
 Certains arcs abîmés ou peints par les habitants ont été peints de couleur grise pendant les travaux de rénovation.
 © Mission Bassin Minier

TOITURES

Changement complet de la couverture

OUI

NON

Intervention ponctuelle sur les tuiles

Suppression de la souche de la cheminée

Non, les quelques cheminées encore présentes sont laissées.

Création d'un velux

Oui, sur certaines typologies

Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face



Photo après travaux de rénovation
 Les couvertures ont été démoussées-nettoyées.
 © Mission Bassin Minier

ABORDS

OUI NON

Plantation ou remplacement des haies

Arrachage des haies existantes sans les remplacer
En fonction de leur essence et de leur localisation

Changement des clôtures

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Création d'accès PMR

En fonction des besoins du locataire

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

TAGEP

Non, mais mise en place d'une cuve de récupération des EP, des remises ou garages

Remise en état d'une remise, d'un garage

Enfouissement des réseaux

Déjà fait

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...)

Création d'une remise, garage...

Entretien des haies par le locataire

Initialement, il était prévu que le locataire paie des charges supplémentaires pour l'entretien des haies par le bailleur.



Photos après travaux de rénovation des abords

Les cheminements piétons ont été remis en état et des places de stationnement ont été créées dans les parcelles privées.

© Mission Bassin Minier

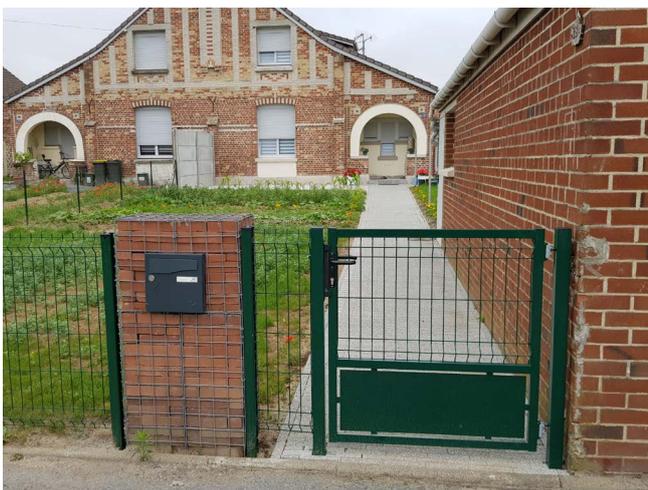


Photo avant travaux de rénovation des abords
Des portails et des portillons ajourés et des grillages ont été posés
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Des gabions en brique ont été réalisés pour pouvoir y intégrer les boîtes à lettre et y ranger les poubelles.
© Mission Bassin Minier



Photo avant travaux de rénovation des abords
De la surface a été reprise sur les jardins pour pouvoir y créer un passage.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Le passage a été créé. Les limites des espaces sont matérialisées par du grillage rigide doublé de haies plantées côté espace public.
© Mission Bassin Minier



Photo avant travaux de rénovation des abords
Dans certaines rues, les limites étaient matérialisées par des lisses basses en béton.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Les lisses en béton ont été remplacées par des potelets en bois, le grillage est reculé par rapport à la limite parcellaire et est doublé de haies.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Les limites sont matérialisées par des grillages doublés de haies.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Sur les jardins avant, les plantations délimitent les espaces privés des espaces publics
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Des palissades béton sont installées entre les terrasses.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Des palissades en béton ont été posées pour créer de l'intimité entre les terrasses des locataires.
© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Chantier logements en cours, la visite des logements a été effectuée le 28 Juin 2023

Référents du projet chez le bailleur :

Sarah Leblanc, Jean-Sébastien Duquesnoy

Groupement d'études :

Mandataire : Bureau d'études : Projex Ingénierie

Architecte : Morphoz Architectes

Paysagiste : Urbania Paysage & Ingénierie



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par l'UDAP et la MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : Non par l'UDAP et la MBM



Cité Barrois à Pecquencourt

Le projet de rénovation de la cité Barrois à Pecquencourt fait partie des projets ERBM pour lesquels beaucoup de logements, soit plus de 300 logements sont rénovés en 3 tranches. L'aménagement des espaces publics a été pensé dans la même temporalité que l'aménagement des abords même si ce sont deux maîtrises d'œuvres différentes.

La cité est composée de logements de typologies différentes avec de nombreuses sous-catégories dont des logements avec un étage et des logements de plain-pieds.

Les logements de la cité ont été isolés par une méthode expérimentale « projet Pecquenchanvre », qui consiste à poser des blocs de béton de chanvre ou à projeter du béton de chanvre sur les parois à isoler.

Les façades ayant été rénovées lors d'une campagne de rénovation précédente, elles ne devront pas subir de gros ravalement de façade mais certaines devront être nettoyées. Les menuiseries devront être changées notamment pour des performances énergétiques.

Il y a de nombreux types de clôtures plus ou moins à claire-voie. Il sera intéressant de trouver une homogénéité dans la composition des clôtures en faisant avec ce qui existe déjà et en évitant d'uniformiser les clôtures.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- De très nombreux choix ont été proposés aux locataires. En effet, la cité Barrois est l'une des premières cités pour lesquelles les études de maîtrise d'œuvre ont été lancées. Ne bénéficiant pas encore de l'expérience des autres, il y a eu au départ jusqu'à 7 propositions d'aménagements différents pour un même type. Lorsqu'il y a beaucoup de propositions d'aménagement différents, ça peut provoquer une confusion quand les habitants doivent choisir les aménagements et dans la réalisation des travaux.
- Pour faire évoluer l'habitabilité des logements, le mur porteur situé entre la cuisine et le séjour est ouvert pour créer un grand espace de vie. Si le locataire ne souhaite pas cette ouverture, le bailleur la réalise quand même et la referme par la pose d'une cloison fusible qui pourra être déposée lors du changement de locataire. Ces propositions d'aménagement et d'alternatives permettent de transformer les « faux T4 » en T3.
- Des vélux ont été posés pour créer des chambres supplémentaires.
- Les conduits des cheminées encore présents ont été déposés pour gagner de l'espace.
- « Pecquenchanvre » : une centaine de logements ont été isolés avec du béton de chanvre projeté ou en bloc et non par de la laine de verre. Même si les surfaces ont un peu diminué à cause de l'épaisseur du béton de chanvre (plus épais que la laine de verre), le réaménagement des espaces permet de gagner en confort d'usage.
- Les solutions techniques pour ne pas mettre les compteurs linky, les DTI et les tableaux électriques dans les séjours mais plutôt par exemple à proximité des entrées ou dans des espaces plus techniques, n'ont pas toujours été trouvées, en amont des travaux.



Photos prises pendant les travaux de rénovation
Du béton de chanvre a été projeté pour isoler les logements.
© Mission Bassin Minier



Photos prises après travaux de rénovation
Les compteurs ont été posés dans les pièces de vie, sur les murs intérieurs des façades principales.
© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES :

- Les tuiles ont été démoussées et nettoyées, ce qui leurs donnent un aspect presque neuf.
- Les interventions sur les briques sont légères puisqu'elles ont été nettoyées en fonction des besoins.
- Les fenêtres nouvellement posées sont de couleur gris très clair teinté dans la masse. Cette teinte a été choisie pour enlever l'aspect brillant du PVC. En revanche, le dessin des menuiseries est simple contrairement à ce qu'on pourrait attendre pour cette cité notamment par rapport aux types de menuiseries qui ont été posées dans d'autres cités rénovées dans la même ville.



Photo prise pendant les travaux de rénovation des abords
Des fenêtres de couleur gris très clair avec une composition simple ont été posées.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation de la façade
Cette porte fait partie des premiers modèles posés. Au vu de la petite hauteur, l'imposte vitrée aurait pu ne pas être posée.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation de la façade
Cette porte fait partie des portes changées dans un deuxième temps. La forme de l'imposte a été adaptée à chaque typologie de logement.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation de la façade
Le jeu d'alternance des briques d'origine de l'arc en plein cintre a été laissé.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation de la façade
Certains arcs abîmés ou peints par les habitants ont été peints de couleur grise.

© Mission Bassin Minier

- Pendant le chantier, il y a eu un problème d'approvisionnement des portes en bois, pour lesquelles les délais de livraisons étaient beaucoup trop longs par rapport aux délais de réalisation des travaux pour un logement. Des portes provisoires ont dû être posées.

- Au début des travaux, la hauteur de certaines impostes vitrées de portes a été adaptée même s'il aurait été mieux au vu de la petite hauteur restante de ne pas mettre d'imposte. Par la suite, elles ont été supprimées ou adaptées au mieux en fonction de la taille et de la forme des ouvertures.

- Lors des travaux de rénovation, certains arcs en plein cintre donnant accès au porche qui avaient été peints par les locataires, ont été à nouveau peints mais de couleur grise. Il est dommage que la peinture posée par les locataires n'ait pas pu être enlevée.



OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS :

- Les principes de limites existantes n'ont pas toujours été préservées notamment les lisses basses qui ont été remplacées par du grillage.
- Les haies arrachées ont été remplacées.
- Même si les limites privées sont végétalisées, il aurait été encore plus intéressant de garder les haies existantes en bon état sanitaire.
- Les haies sont positionnées du côté de l'espace public et le grillage du côté de l'espace privé. Cette implantation était prévue pour faciliter l'entretien des haies réalisé par le bailleur. En revanche, le bailleur ne souhaitant plus réaliser l'entretien des haies, la compréhension concernant la gestion de l'entretien de la haie au vu de sa position risque d'être moins facile pour le locataire.
- Les haies peuvent être seules sans être doublées par du grillage, notamment le long de jardins de devant quand il y a un portail ou un grillage qui est posé dans l'alignement de la façade.
- Un espace de rangement pour les poubelles a été prévu dans les gabions en brique posés dans la continuité des clôtures, ce qui évitera de les stocker sur les trottoirs.
- Les habitants s'approprient les limites en plantant des fleurs.
- Les clôtures d'intimité positionnées à l'intérieur des groupes de logements ne favorisent pas, de par leur taille et leur matérialité, l'appropriation de ces espaces. Il aurait pu être posé des palissades moins grandes, moins opaques et moins minérales.
- Les matériaux matérialisant les cheminements piétons et les places de stationnement sont minéralisés et non poreux.
- Les projets d'aménagements des abords et d'aménagement des espaces publics ont été réalisés presque en même temps, ce qui a permis d'avoir une cohérence entre les projets.



Photo après travaux de rénovation des abords
Les haies ont été positionnées en limite de l'espace public.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Les haies ont été positionnées en limite de l'espace public.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
La végétation est présente le long de l'espace public et les grillages et portillons ont été posés dans l'alignement des façades.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
La végétation est présente le long de l'espace public et les grillages et portillons ont été posés dans l'alignement des façades.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Les habitants ont planté des fleurs le long des limites.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Les clôtures choisies pour créer de l'intimité auraient pu être moins hautes, moins opaques et moins minérales.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des abords
Les espaces de cheminement et de place de stationnement sont minéralisés.
© Mission Bassin Minier

CITÉ DU BOIS BRÛLÉ SOMAIN



FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité : Cité du Bois brûlé
Commune : Somain
Agglo : CC Cœur d'Ostrevent
Typologie de la cité : Cité pavillonnaire
Bailleur : Maisons & Cités

Date des données : 31.05.2023 (mise à jour 03.06.2024)



Photo des logements rénovés à la date du 13.02.2024

© Mission Bassin Minier

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Extrait du dossier de candidature à l'inscription du périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial – extrait concernant la cité du Bois brûlé à Somain : « La cité du Bois brûlé est une cité pavillonnaire construite par la Compagnie des Mines d'Aniche au début du XXe siècle et par la suite complétée dans les années 1950 par quelques logements modernes.

La cité se caractérise par une voirie strictement orthogonale et est majoritairement composée de pavillons regroupant 4 logements : les rues de Sainte-Maxime, Fayence, Toulon et Porquerolles sont organisées le long des groupes de quatre logements ayant chacun un jardin desservi par une voirie accueillant des places de stationnement. La cité est fermée sur ses franges par des barreaux de 6 logements rappelant fortement les corons : le long des rues Achille Andris et Porquerolles (côté est) sont implantés quatre bandes de 6 logements (côté rue Achille Andris) et deux blocs de 6 logements (côté rue de Porquerolles). Les logements des rues de Carnoules, de Fayence, de Valensole et de Brignoles adoptent une configuration en blocs de 2 logements ou en bande de 6 logements. Les rues de Brignoles et de Valensole se clôturent en impasse. La présence d'arbres et de bandes herbeuses permet de végétaliser l'espace public. L'ensemble des habitations se caractérise par une construction en briques rouges - parfois vernissées bleues - dans un style typique de celui de la Compagnie, et qui apporte une identité cohérente à l'ensemble architectural.

Le volume des habitations est lui aussi varié avec des jeux de toiture alternant pans brisés, lucarnes pignons centrés et des pans de toitures surélevés. Ces logements sont dotés de jardins situés à l'arrière de la maison.

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

14 typologies différentes sont identifiées au sein de la cité, parmi lesquelles 66 T3 identifiés par les types architecturaux D, 232, 232 vol avant, 232 vol latéral, 233, 233 vol arrière, 730, 731, 732 et 733. 24 types T4 sont identifiés par les types D' et E. 34 T5 sont identifiés par le type E'.



123 logements rénovés



1 tranche



121 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures



2 logements rénovés
uniquement en GRGE
(Grosse Rénovation Gros Entretien)



0 démolition



30.05.2024

36 logements livrés /
16 logements en travaux



DÉC. 2025

Livraison finale prévue

Les éléments de structures principalement autour des fenêtres et des portes sont surhaussés de linteaux décorés de formes droites, d'arcs simples tendus, d'arcs brisés ou d'arcs en plein cintre. Des bandeaux de briques blanches viennent souligner les planchers ou prolonger les allèges. La volumétrie des maisons est elle aussi variée avec des jeux de toitures de tuiles à 2 versants, à pans brisés, avec des lucarnes pignons centrés ou des pans de toitures surélevés.

Les logements modernes regroupent 2 logements et sont soit de plain-pieds, soit à deux niveaux. Le style architectural est typique du Groupe nationalisé avec toitures à deux pans, murs de briques rouge-orangé, baies de forme carrée avec encadrements en béton.»

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

La cité compte 163 logements, parmi lesquels 123 appartiennent à Maisons et Cités. Architecturalement, la cité a été construite en trois phases, ce qui explique une certaine diversité des typologies :

- Une première phase en 1914, avec la construction de 35 maisons type Coron de type E (rdc et combles aménagés).
- Une deuxième phase en 1921, avec la construction de 48 maisons de type D (rdc, 1er étage, combles non aménagés).
- Une troisième phase en 1951, avec la construction de 28 plain-pieds type 232 et 233 (cave, rdc, combles non aménagés) et de 12 logements à étages type 730 (cave, rdc, 1er étage, combles non aménagés).



Plan de masse de la cité identifiant les logements à rénover par typologie avant les travaux de rénovation
© Maisons & cités

La cité est composée de 125 logements de type T3 et T4. Leur superficie varie de 53m² à 91m². Tous les logements possèdent un étage, à l'exception de 28 logements de plain-pied. Ce type de logement de plain-pieds est principalement destiné à l'accueil des personnes âgées ou ayant des difficultés de mobilité. Ces logements disposent d'un séjour de 19m² et parfois d'une cuisine de 10m². Les chambres sont de taille égale, environ 10m² chacune. Les T3 disposant d'un étage ont une pièce à vivre et une cuisine en RDC, ainsi que deux chambres d'environ 13m² et 17m² chacune. Certains de ces T3 disposent d'une remise, d'un garage et d'une cour. Les logements T4 disposent de deux pièces à vivre au RDC, une cuisine de 13,45m² et d'un séjour de 17,4m². Pour les chambres, il y a une grande chambre (12,7m²) et deux plus petites (7,10m² et 9m²).

Les espaces de vie des logements T3 étant de petite taille, l'un des enjeux des travaux de rénovation est d'agrandir les espaces de vie afin de mieux correspondre aux besoins des couples ou des personnes âgées habitant seules. La cité est concernée par des enjeux de suroccupation, et certains logements T3 sont considérés comme des « faux T4 »¹, avec un salon servant de chambre. Les logements ont de faibles performances énergétiques.

Parmi les 123 logements locatifs sociaux de la cité, 2 ont été réhabilités par anticipation dans le cadre de l'ERBM. Les 121 logements restants doivent être réhabilités thermiquement. Concernant les façades et toitures, certaines zingueries sont en mauvais état, ainsi que des gouttières et descentes d'eaux pluviales. Les couvertures sont vétustes mais les équipements de plomberie sont en état d'usage. L'humidité a pu dégrader les parties basses de maçonnerie brique : les logements souffrent de remontées capillaires, et la partie basse des façades est partiellement recouverte de mousse. Les abords ont un état variable. Certaines boîtes à lettres sont manquantes et ont été endommagées.

Des bâtiments secondaires permettant d'installer des toilettes ont été ajoutées à l'arrière ou sur le côté des habitations par le bailleur lors d'une précédente campagne de rénovation. Chaque logement est doté d'un jardin privé de taille moyenne, qui se développe sur 2 ou 3 côtés selon la morphologie urbaine. Ces jardins sont implantés dans le prolongement du logement et sont de la même largeur que ce dernier. Une grande majorité des lisses basses en béton est encore présente en limite entre l'espace public et privé des jardins à l'avant. Des haies sont présentes aux abords des logements, et participent de l'ambiance verdoyante de la Cité.

Les jardins sont séparés par des grillages verts souples : l'un des enjeux est de limiter la prolifération de bâches vertes servant à limiter le vis-à-vis sur ces grillages tout en préservant la végétation présente sur les limites des logements. L'ensemble de la cité est ponctué par de nombreuses voies arborées. Un mail piéton relie également la cité du Bois brûlé à la cité du Moulin. Des blocs de deux garages sont présents au sein de ces jardins.

¹ Faux T4 : Logement T3, composé de deux chambres à l'étage et dans lequel l'une des deux pièces à vivre du RDC (salon ou séjour) est utilisée comme chambre supplémentaire.

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

OUI NON

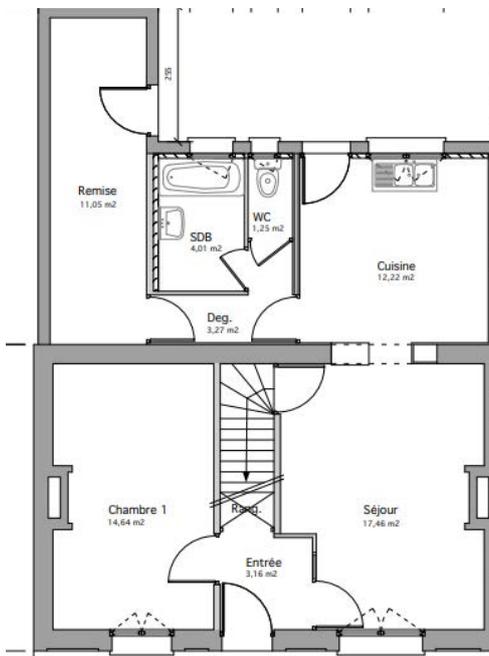
CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE

(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)



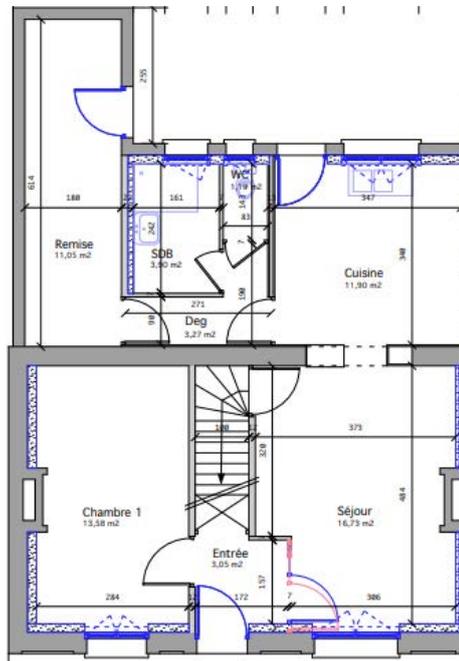
RÉNOVATION THERMIQUE SEULE

30 logements concernés sur les 86 réponses reçues pour les 121 traités en ATH



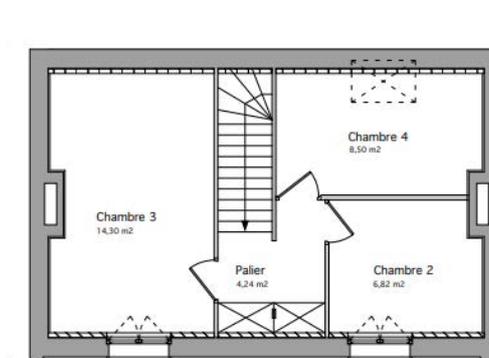
Plan RdC du logement T4 type E avant travaux

© Maisons & cités



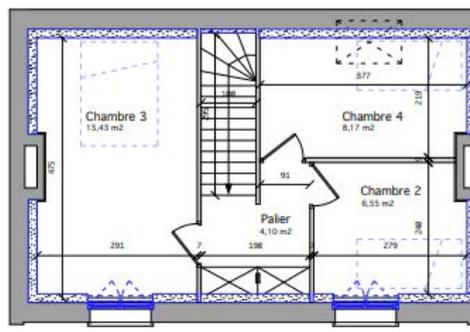
Plan RdC du logement T4 type E après travaux

VO : rénovation thermique. La baignoire a été remplacée par une douche sur demande du locataire
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 type E avant travaux

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 type E après travaux

La version VO consiste en une rénovation thermique simple.

© Maisons & cités

RECONFIGURATION SIMPLE

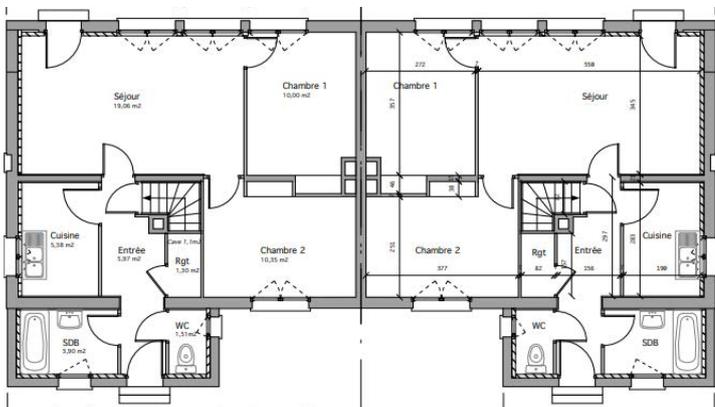
32 logements concernés sur les 86 réponses reçues pour les 121 traités en ATH

La reconfiguration simple des logements de la cité consiste en des déposes de cloisons afin de modifier la configuration et la taille des pièces (reconfiguration de la salle de bain avec ouverture sur les WC, ouverture d'un mur porteur entre le séjour et la cuisine). Certains percements et ouvertures de murs porteurs et de cloisons sont opérés, notamment entre le séjour et la cuisine afin de créer de grands espaces de vie.

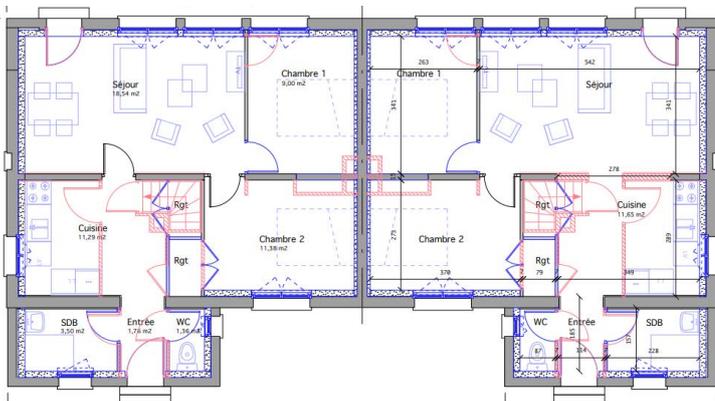
Les conduits intérieurs de cheminée sont supprimés. Pour les logements de type 730, 731, 732 et 733 est prévue l'installation de vélux. Certaines fenêtres murées des logements de type D peuvent être percées en fonction du scénario choisi par le locataire. Pour certains logements, un mur a été créé dans les remises pour qu'elles puissent être utilisées comme cellier ou comme buanderie. Dans la salle de bain, le choix est laissé au locataire d'opter pour une douche ou une baignoire. Le mur de l'escalier n'est pas ouvert afin de préserver l'isolation des chambres à l'étage. La porte principale de service en façade arrière est remplacée par une porte-fenêtre en PVC, ce qui permet de conserver un visuel avec le jardin et de créer un accès direct au jardin depuis le séjour.

Certaines fenêtres de toit doivent être créées, mais les ouvertures déjà présentes ne doivent pas être modifiées.

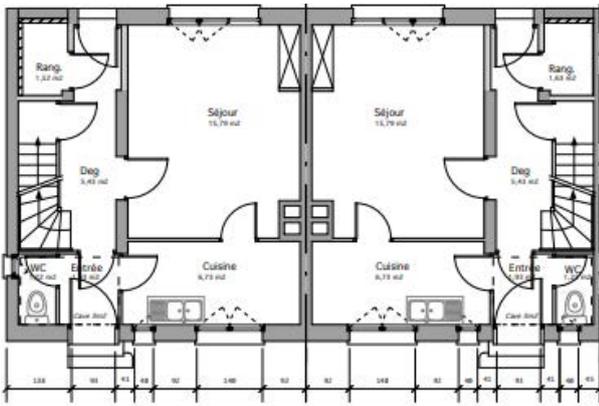
Les caves ainsi que les escaliers menant à la cave sont condamnés.



Plan Rdc du logement T3 de plain-pieds de type 232 avant travaux
© Maisons & cités



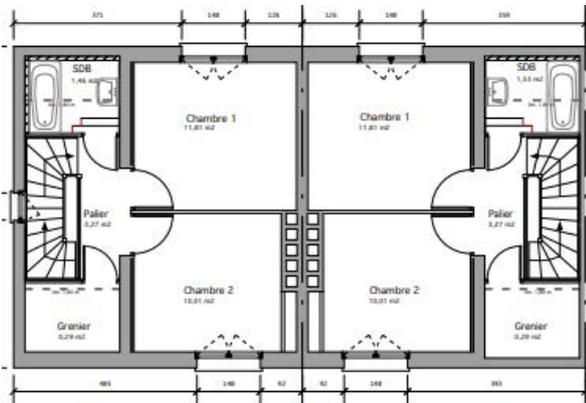
Plan du logement T3 de type 232 après travaux
Deux versions sont possibles : la V1 (à gauche) consiste en une isolation intérieure du logement, en une suppression des conduits de cheminée ainsi qu'en un réaménagement de la cuisine qui reste fermée sur le séjour. La V2 (à droite) est similaire mais propose une cuisine ouverte sur le séjour.
© Maisons & cités



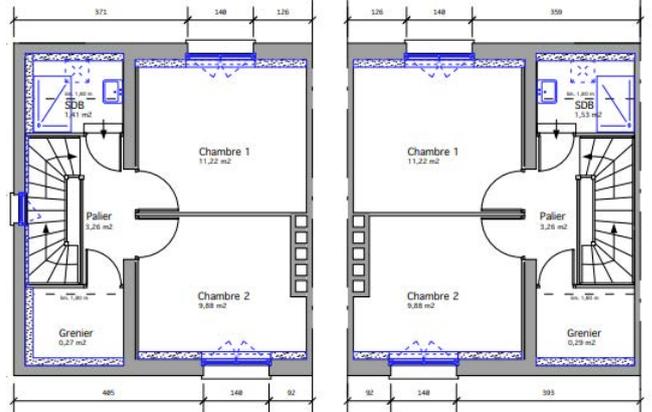
Plan RdC du logement T3 de type 730-732 avant travaux
© Maisons & cités



Plan RdC du logement T3 de type 730-732 après travaux
Version V1. Rénovation thermique intérieure + dépose du mur entre la cuisine et le séjour + changement de position de la cloison des WC + suppression du conduit de cheminée.
© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T3 de type 730-732 avant travaux
© Maisons & cités



Plan R+1 logement T3 de type 730-732 après travaux
version V1. Rénovation thermique intérieure.
© Maisons & cités



Photos après travaux de rénovation des logements T4 de type E

Le mur entre le séjour et la cuisine a été ouvert pour créer une cuisine ouverte lors d'une campagne de rénovation précédente.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation des logements T4 de type E
© Mission Bassin Minier



Photos pendant les travaux de rénovation des logements T4 de type E
Une baignoire a été installée sur choix du locataire.
© Mission Bassin Minier



Photos de la remise du RDC après travaux de rénovation des logements T4 de type E
Selon les choix des locataires, un mur a été maçonné dans la remise existante qui sera isolée et considérée comme un cellier ou une buanderie, notamment grâce à la mise en place d'un raccord au réseau d'eau.
© Mission Bassin Minier

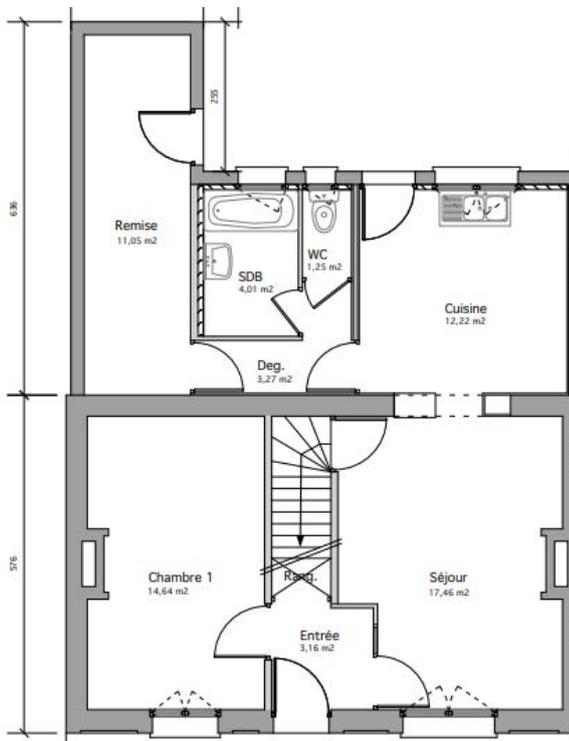


Photos des chambres du R+1 du RDC après travaux de rénovation des logements T4 de type E
Les conduits de cheminée ont été retirés. La photo à gauche présente un vélux.
© Mission Bassin Minier

RECONFIGURATION LOURDE

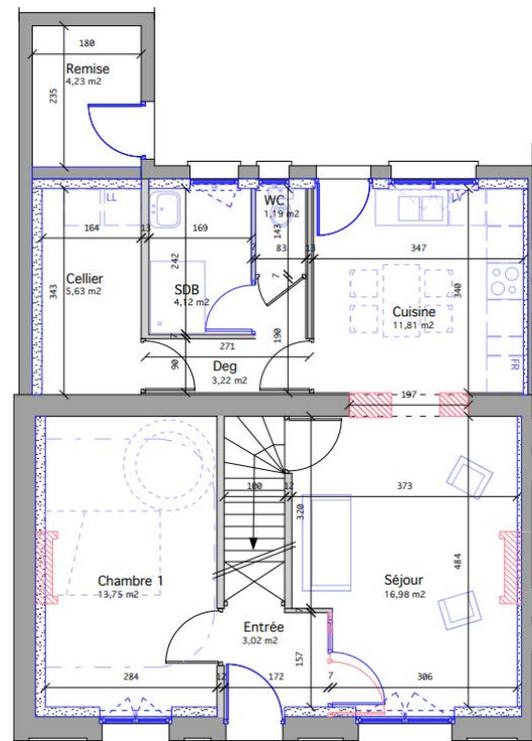
26 logements concernés sur les 86 réponses reçues pour les 121 traités en ATH

La reconfiguration lourde des logements consiste en un changement de position de cloisons pour ouvrir certains espaces – comme la cuisine et le séjour - ou au contraire les séparer et donner de nouvelles fonctions aux espaces créés (dressing, cellier, buanderie). Certaines pièces comme les salles d'eau ou les cuisines changent d'emplacement dans le cadre d'une reconfiguration lourde, pouvant prendre la place d'une chambre ou de l'ancien séjour. Aucun changement d'emplacement des escaliers n'est prévu : il en est de même pour l'aménagement des combles. La démolition ou reconstruction de bâtiments secondaires n'est pas prévue. La reconfiguration lourde prévoit des changements de typologie des logements. Ces changements consistent toujours en la suppression, et non en l'ajout d'une chambre. Certains logements passent d'une typologie T3 à une typologie T2, d'une typologie T4 à une typologie T3, de T5 à T4. L'espace récupéré par la suppression d'une chambre au RdC sert fréquemment à la reconfiguration des pièces à vivre, avec par exemple un agrandissement du séjour, un changement d'emplacement de la cuisine, ou encore un agrandissement et/ou un changement d'emplacement de la salle de bain. La suppression d'une chambre à l'étage permet de transformer deux espaces de petite taille (moins de 9m²) en une grande chambre de plus de 15m².



Plan RdC du logement T4 de type E avant travaux

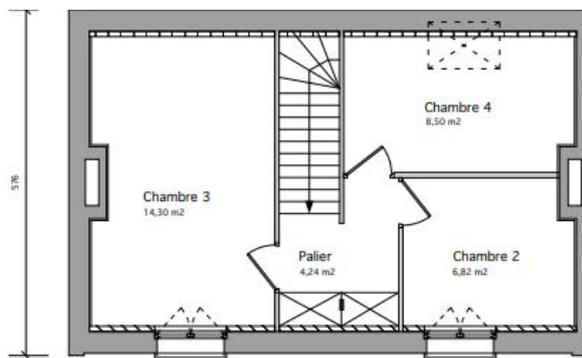
© Maisons & cités



Plan RdC du logement T4 de type E après travaux

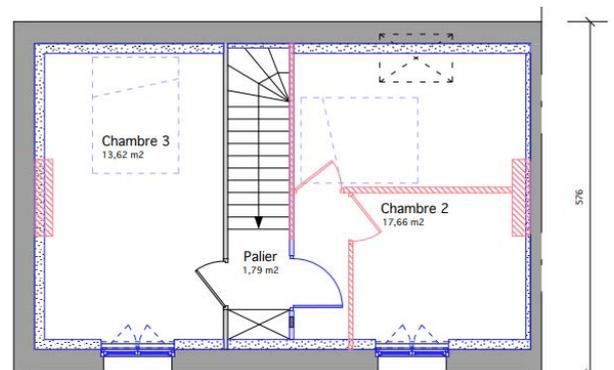
V1 : rénovation thermique + suppression des conduits de cheminée + ouverture de l'entrée + cuisine ouverte + réaménagement des WC/sdb. La remise a été réaménagée afin de créer un cellier attenant à la cuisine.

© Maisons & cités



Plan R+1 du logement T4 de type E avant travaux

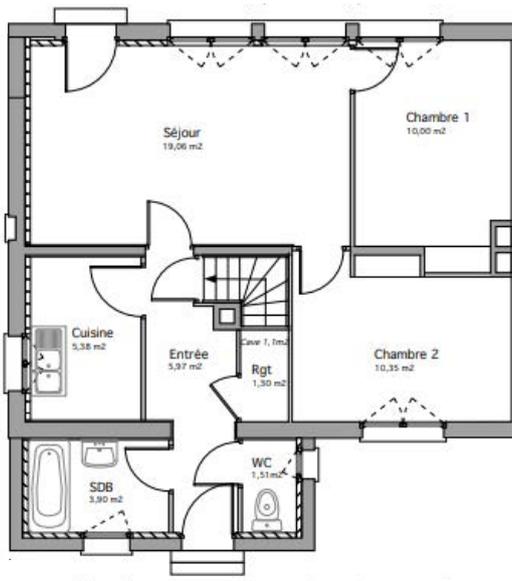
© Maisons & cités



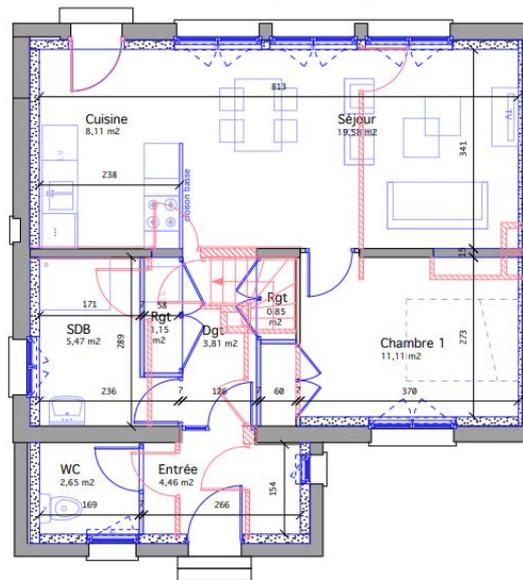
Plan R+1 du logement T4 de type E après travaux

V1 : rénovation thermique + suppression des conduits de cheminée + suppression d'une chambre.

© Maisons & cités



Plan RdC du logement T3 de type 232 de plain-pieds avant travaux
© Maisons & cités



Plan RdC du logement T3 de type 232 de plain-pieds après travaux
V3 : suppression d'une chambre + réagencement du séjour avec cuisine ouverte + changement d'emplacement de la sdb et des WC + suppression du conduit de cheminée + cave et escalier de la cave condamnés.
© Maisons & cités

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

Regroupement de logements

OUI NON

Division de logements

OUI NON

Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)

OUI NON

PMR

Aménagement PMR

Oui, 1 logement (en fonction des besoins et des choix des locataires), dans lequel l'espace WC a été agrandi et une rampe d'accès au logement a été créée. Dans d'autres logements, à la demande des locataires, des barres de relevage ont été posées (WC, douche, entrée du logement...)

Logements « adaptés pour les PMR »

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements avant les travaux :

123 logements répartis en
65 logements T3, 24 logements T4 et 34 logements T5.

Surface (SHAB) des logements par typologie :

SU d'environ 63,78m² pour les T2, 68,77m² pour les T3,
91,34m² pour les T4, 94,57m² pour les T5 et +.

Typologies des logements après travaux :

Les locataires n'ont pas encore tous choisi leur plan
d'aménagement intérieur en juin 2024.

Surface (SHAB) des logements par typologie :

SU d'environ 61,17m² pour les T2, 67,41m² pour les T3,
89,33m² pour les T4, 90,83m² pour les T5 et +.

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

Isolation par l'extérieur

OUI NON

Nettoyage des briques

Oui, nettoyage non abrasif de l'ensemble des maçonneries de briques et hydrofugation.

Pose d'un badigeon

Rejointoiement

Rejointoiement partiel des parties basses de maçonnerie brique en cas de dégradations dues à l'humidité.

Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade

Possibilité de rouvrir une fenêtre murée.

Suppression d'une ouverture en façade

Changement des portes

Changement des fenêtres

Oui, remplacement des fenêtres existantes PVC blanc par des fenêtres PVC blanc.

Changement des descentes d'eaux pluviales

Remplacement des descentes d'eaux pluviales à l'identique (zinc pour zinc, PVC pour PVC).

Création ou remise en état d'un soubassement

Oui, réfection des soubassements si besoin (reprise du solin béton).



Photo présentant les façades de logements avant rénovation

L'état global des briques est correct mais nécessite un rejointoiement partiel, notamment sur les parties basses de maçonnerie à cause de dégradations dues à l'humidité. La partie basse de la façade est partiellement recouverte de mousse. Les menuiseries doivent être changées.

© Mission Bassin Minier



Photo présentant les façades de logements avant rénovation

La façade du logement a été en partie repeinte en gris. Les travaux de rénovation prévoient de nettoyer les briques repeintes.

© Mission Bassin Minier



Photos des menuiseries et des façades après travaux de rénovation
 Les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres en PVC blanc.
 © Mission Bassin Minier

TOITURES

Changement complet de la couverture

OUI NON

Intervention ponctuelle sur les tuiles

Oui, remplacement des tuiles si besoin.

Suppression de la souche de la cheminée

Création d'un velux

Oui, création d'une fenêtre de toit (logements type 731-733, toitures de rdc).

Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

Oui, réfection des lucarnes.

ABORDS

Plantation ou remplacement des haies (pas encore commencé à la date du 03.05.2024) Plantation de haies en limite du domaine public.

OUI NON

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Changement des clôtures

Oui, remise en état des grillages souples et/ou rigides de couleur verte.

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Oui, remplacement ou pose de portails et portillons métalliques.

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Oui, remise en état des aires de stationnement à la parcelle : installation de gravillons et de dalles en béton.

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Oui, réfection des cheminements en mauvais état en béton balayé.

Création d'accès PMR :

Oui ponctuellement, création d'accès PMR aux logements en fonction des besoins exprimés.

	OUI	NON
Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements Oui, création d'une terrasse 9m ² en béton balayé.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TAGEP	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Remise en état d'une remise, d'un garage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Enfouissement des réseaux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...) : Oui, toutes les adjonctions présentes sur les parcelles sont déposées à l'exception des garages.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une remise, garage...	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Entretien des haies par le locataire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photo d'un jardin avant travaux de rénovation
Des haies créant de l'intimité se trouvent en limite de certains jardins, mais présentent parfois des problèmes d'entretien, notamment une absence de taille.
© Mission Bassin Minier



Photo d'un jardin avant travaux de rénovation
Les séparations des jardins sont hétérogènes : on retrouve des clôtures en bois, des haies ou des clôtures en grillage souple, lesquelles sont installées après les travaux de rénovation.
© Mission Bassin Minier



Photo d'un jardin avant travaux de rénovation
Les locataires ont installé des bâches vertes pour créer de l'intimité.
© Mission Bassin Minier

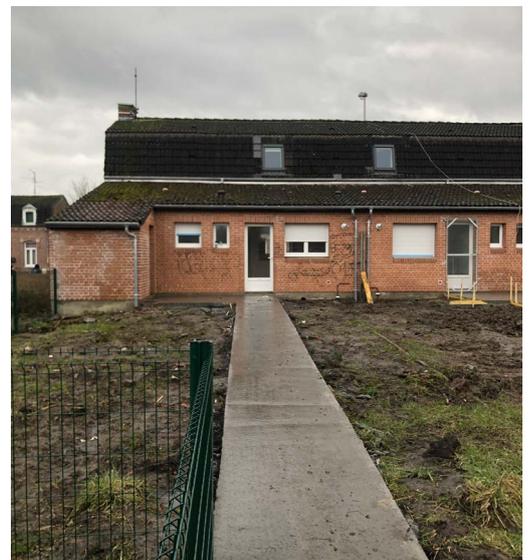


Photo d'un jardin après travaux de rénovation
Une terrasse ainsi qu'une allée en béton conduisant jusqu'au garage ont été mis en place.
© Mission Bassin Minier



Photo des abords avant travaux

© Google Maps



Photo des abords après travaux de rénovation

Un grillage souple et des portails et portillons de couleur verte sont installés sur les abords. Une aire de stationnement en schiste rouge dans laquelle, deux bandes en béton sur les surfaces de roulement sont implantées. Une partie des haies sont supprimées pour cette installation. L'autre partie est taillée.

© Mission Bassin Minier



Photo des abords avant travaux

© Google Maps



Photo des abords après travaux de rénovation

Une clôture rigide de couleur verte est installée entre l'espace public et les jardins arrière.

© Mission Bassin Minier



Photo des abords après travaux de rénovation

Un grillage souple de couleur verte est installé en limite entre les jardins.

© Mission Bassin Minier



Photo des abords après travaux de rénovation

Les anciennes clôtures faites d'un grillage souple vert posé sur des piquets béton et des plaques en béton sont conservées. Ces dernières n'ont pas été nettoyées.

© Mission Bassin Minier



Photo des abords après travaux de rénovation

Les espaces de stationnements sont aménagés : une dalle béton à l'emplacement des surfaces de roulement et du schiste rouge sur le reste de l'espace permet l'infiltration des eaux pluviales.

© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Non

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Chantier logements en cours, 36 logements déjà livrés. Visite effectuée en février 2024

Référents du projet chez le bailleur :

Sarah Leblanc et Amandine Goncalves

Groupement d'études :

Mandataire : Bureau d'études : Bérim ingénierie

Architecte : Agence Tandem+

Paysagiste : Agence Sylvaine Duval



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par l'UDAP et non par MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : Non par l'UDAP, non pour la MBM



Cité du Bois brûlé à Somain

Les travaux de rénovation des logements de la cité du Bois brûlé à Somain ont débuté en juin 2023 et sont en cours de réalisation. Des premiers logements ont été livrés en décembre 2023.

Dans le cadre de ce projet de rénovation, les habitants ont pu choisir l'aménagement de leur logement à partir de plusieurs plans. Les logements ont évolué : certains espaces du rez-de-chaussée ont été ouverts, et les chambres trop petites ont été agrandies grâce à la fusion de deux chambres ou au réaménagement de celles-ci. Au rez-de-chaussée, des remises ont été aménagées en cellier et/ou en buanderie sur demande du locataire afin de pouvoir créer des rangements supplémentaires.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Plusieurs choix d'aménagements ont été proposés aux locataires. Pour les T3 et T4 existants, il y a eu 3 versions d'aménagements (V0, V1 et V2), dont certaines ayant pour objectif de transformer quelques T3 en T2 et un T5 en T4.
- Les logements « faux T4 » sont transformés en vrai T3 : l'ouverture du mur porteur au RdC permet de créer un grand salon/salle à manger à la place d'un petit séjour et d'une chambre. La taille des pièces des logements limite les sources de lumière. L'ouverture des espaces permet de répondre, si le locataire le souhaite, à cette problématique en ayant une grande pièce à vivre dotée de plusieurs sources lumineuses.
- L'ouverture du mur porteur situé entre la cuisine et la salle à manger permet d'avoir une grande pièce à vivre lumineuse, spacieuse et traversante. La fusion de ces deux espaces a été rendue possible également par la suppression du conduit de cheminée. L'espace de rangement perdu à cause de l'ouverture de la cuisine sur le séjour a pu être récupéré grâce au réaménagement de la remise en cellier.
- Les espaces du RDC sont parfois réorganisés, notamment lors des changements de typologie : une chambre est supprimée afin de récupérer de l'espace et d'agrandir le séjour. Dans un cas, le séjour et la chambre intervertissent leur place afin que l'entrée débouche sur le séjour. Dans le cadre du logement de type 233 ARR, la cuisine devient la salle de bain et les WC changent d'emplacement pour être positionnés dans l'espace qui accueillait en partie l'ancienne chambre.
- Dans certains cas, les liens visuels et spatiaux entre le séjour et le jardin ont été améliorés grâce à la mise en place d'une porte-fenêtre à la place de la porte principale de service en façade arrière.
- Pour les logements T3 transformés en T2, les chambres les plus spacieuses de plus de 10m² ont été conservées en priorité. Dans certains cas, comme celui du type 232 où la superficie des chambres était inférieure à la superficie minimum légale, la chambre restante a été agrandie en utilisant une partie de l'espace récupéré par le réagencement des pièces et/ou la suppression de la seconde chambre. Dans certains cas, les remises ont été refaites et rendues accessibles depuis l'intérieur afin de pouvoir les transformer en buanderie et en cellier.
- Les logements faisant l'objet d'une reconfiguration lourde ont vu leur typologie être réduite, pour la plupart passant d'un logement T3 à un logement T2. Ce changement fait suite à un besoin de petites typologies, lesquelles conviennent davantage aux personnes âgées ou aux couples. L'augmentation de ces typologies permet également de faciliter la décohabitation de certaines familles vivant encore avec leurs enfants adultes, tout en augmentant les espaces de vie commune.
- Il n'y a pas de logements qui ont été transformés en logements « adaptés aux PMR » mais il y a des aménagements spécifiques pour les personnes âgées qui ont été réalisés à la suite des demandes particulières des locataires, notamment pour les logements T2 plain-pied.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES

- Aucune démolition n'est prévue au sein de la cité.
- Il n'y a pas eu de gros ravalements de façades. Il a été choisi de rejointoyer ponctuellement les façades lorsque c'était nécessaire pour des raisons techniques et thermiques. Les façades ont été traitées contre les remontées capillaires et si besoin le soubassement en béton a été nettoyé ou créé. Un nettoyage de l'ensemble des briques doit être effectué. Les briques fissurées ou éclatées sont remplacées.
- Les interventions légères sur la façade, rendent les rénovations moins visibles de manière générale.
- Les menuiseries sont changées : des volets roulants sont incorporés à la menuiserie extérieure neuve.
- Aucune création ou démolition d'extension n'est prévue.
- Les toitures ont fait l'objet d'une isolation thermique, avec l'installation de 5 cm de PSE.



Photo après travaux de rénovation

Les menuiseries ont été remplacées et des volets roulants ont été installés sur les fenêtres du rez-de-chaussée et des étages. Les toitures ont été isolées.

© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS

- Les limites des abords ont été repensées. Il y a eu une intervention visible notamment par la pose de grillages verts rigides ou souples et la plantation de haies (cette dernière n'était pas encore débutée à la date du 03/05/2024).
- Des haies sont plantées uniquement dans les jardins arrière des logements, sur les limites séparatives et le long du cheminement piéton. Aucune haie ne sera plantée sur les limites des jardins situés à l'avant des logements ni sur la limite du fond de jardin à l'arrière. Les haies déjà présentes dans les jardins ne seront pas arrachées.
- Le principe de clôture composé de grillages souples fixés sur des potelets ancrés dans des plaques en béton est préservé.



OBSERVATIONS

- Le long du cheminement piéton au centre de la cité et à l'arrière du logement, un grillage vert rigide d'une hauteur d'1m50 est installé. En limite séparative il s'agit d'un grillage vert souple.
- Fourniture et mise en œuvre d'un portail ou portillon métallique. Les portillons sont uniquement posés en limite entre les parcelles privées et l'espace public des jardins situés à l'arrière des logements. Un grillage souple et un portail de couleur verte sont posés en limite séparative de l'espace public et privé sur les devants de maison.
- Les clôtures d'intimité matérialisées par des palissades en béton sont laissées ou remplacées si besoin.
- Les remises sont repeintes.
- Création d'une aire de stationnement (dallettes préfabriquées et gravillons) augmentant le nombre de places de stationnement.
- Il n'y a pas eu d'intégration paysagère spécifique des coffrets positionnés en limite entre l'espace public et l'espace privé.



Photo des jardins rénovés

Une allée en béton conduisant au garage a été mise en place.

© Mission Bassin Minier



Photo des jardins rénovés

Une partie du jardin a été minéralisée pour pouvoir matérialiser une place de stationnement.

© Mission Bassin Minier



Photo des jardins rénovés

Intervention des habitants pour intégrer les coffrets

© Mission Bassin Minier



Photo des jardins rénovés

Intégration compliquée des coffrets dans la clôture

© Mission Bassin Minier

CITÉ D'ARENBERG WALLERS



FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité d'Arenberg
Commune :	Wallers
Agglo :	CA Porte du hainaut
Typologie de la cité :	Corons
Bailleur :	Maisons & Cités

Date donnée : 05.06.2023 - MAJ 03.06.2024

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Extrait du dossier de candidature à l'inscription du périmètre du Bassin minier inscrit sur la Liste du patrimoine mondial : « La cité d'Arenberg est aujourd'hui considérée comme cité exceptionnelle du Bassin minier Nord-Pas de Calais. Sa construction débute en 1900, en même temps que celle de la fosse d'Arenberg, et s'achève en 1923. Cette cité de corons témoigne du fractionnement des barreaux en maisons jumelées encore fortement alignées. Elle comprend aujourd'hui 219 logements.

Eclatée autour de la fosse d'Arenberg, la cité est structurée selon une voirie mixte. Une première partie située en face de la fosse s'organise le long d'une seule rue rectiligne. Longeant le carreau de fosse, deux rangs de pavillons suivent ensuite une voirie courbe débouchant sur le reste de la cité organisée en rues orthogonales autour d'une large place verte. La cité se prolonge enfin par quelques habitations situées derrière l'église. [...]

La cité est majoritairement composée de maisons jumelées regroupant 2 logements, implantées sur rue et faiblement espacées entre elles. Les entrées s'effectuent sur le côté tandis que de petits jardins sont situés à l'arrière.

La volumétrie des habitations est simple de même que son style architectural rationaliste bien que plus recherché que dans les simples corons : toitures à deux pans avec tuiles de rive moulurées, modénatures de briques au niveau de la corniche, bandeaux de briques dans le prolongement des allèges, pilastres d'angles et de refend, arcs en brique avec clef de voûte rehaussant les ouvertures. Les façades sont également ponctuées de fers d'ancrage et de fausses baies.

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

8 typologies différentes sont identifiées au sein de la cité, parmi lesquelles 4 N304XK (A), 20 N304XL (B), 2 N304 AA (C), 15 N304XN (D), 10 N306XJ (D2), 11 N304XP (E), 8 N306XH (E1) et 34 U513XA (F)



Photo des façades prise pendant les travaux de rénovation des logements

A gauche, un logement non traité et à droite, un logement rénové de type E (19 logements dans la cité).

© Mission Bassin Minier



104 logements rénovés



1 tranche



99 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures



5 logements rénovés
uniquement en GRGE
(Grosse Rénovation Gros Entretien)



0 démolition



04.06.2024

43 logements livrés

La cité a fait l'objet d'une vaste opération de rénovation en 2002 sous l'égide de l'Architecte des Bâtiments de France avec le concours financier de la Fondation du Patrimoine. Les habitations offrent aujourd'hui de belles façades sablées animées de leurs menuiseries d'origine peintes de couleur éclatante.

Certains logements situés à proximité de la fosse sont par ailleurs, devenus des gîtes ruraux. Outre la qualité de ses logements, la valeur urbaine et architecturale de la cité d'Arenberg se mesure également par la qualité et la diversité des équipements qu'elle accueille.»

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

La cité d'Arenberg est située en périmètre des abords des monuments historiques qui se trouvent à proximité comme la fosse d'Arenberg, la salle des fêtes et l'école ménagère à Wallers. La cité dispose d'un cadre naturel préservé.

Construite entre 1900 et 1923 dans un premier temps, selon le plan d'une cité pavillonnaire, avec des logements en R+1 mansardés, la cité connaît une deuxième phase

de développement après la seconde guerre mondiale par l'ajout d'un îlot de logements modernes en R+1 au cœur de la cité entre la salle des fêtes et l'église.

Les intérieurs des logements sont très compartimentés. En effet, il n'y a pas de grande pièce à vivre mais une succession d'espaces de jour tels que la cuisine, la salle à manger, le salon... Le logement doit pouvoir être adapté aux usages actuels. La configuration des logements modernes est particulière. En effet, les espaces situés à l'avant du logement (cuisine, salle de bain) sont séparés des espaces situés à l'arrière (séjour) par un dénivelé composé de quelques marches. Le jardin à l'arrière se situe en contrebas du séjour. Ce décalage se retrouve à l'étage.

Les logements ont été rénovés en 2002, ce qui permet aux façades d'avoir un aspect plutôt préservé. Néanmoins, il serait intéressant que les briques soient nettoyées et certains joints soient changés. Sur les façades, un rythme est créé par les couleurs des volets en bois encore présents sur toutes les façades (sauf celles des logements modernes).

Même s'il y a des types de clôtures différents, les limites situées entre l'espace public et l'espace privé des jardins à l'avant, sont très végétalisées notamment par la présence de haies.



Plan de masse identifiant les logements rénovés par typologie dans la cité
© Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE

(choix des habitants concernant l'aménagement intérieur)

OUI

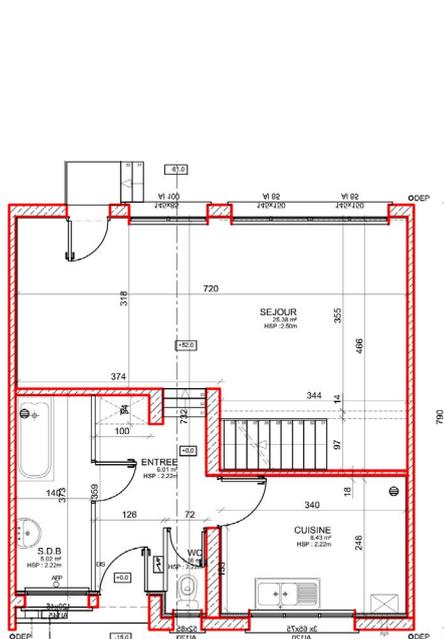


NON



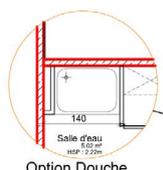
RÉNOVATION THERMIQUE SEULE

33 logements concernés (soit les logements modernes ayant la cuisine et le séjour à des niveaux différents)

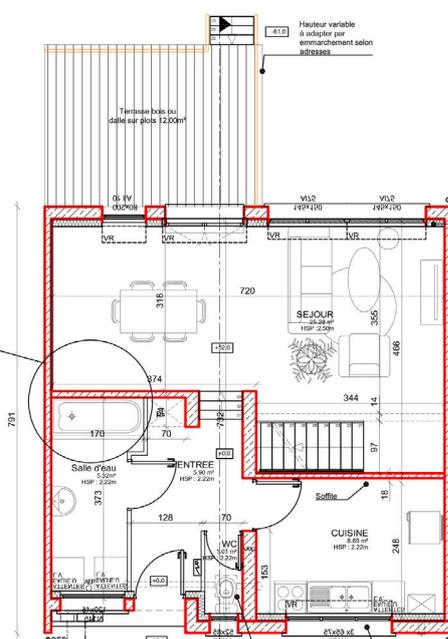


Plan avant travaux du RdC du logement T5 du type U513XA (F)

© Maisons & cités



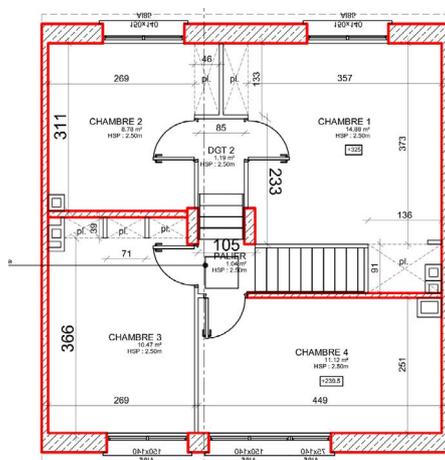
Option Douche



Plan après travaux du RdC du logement T5 du type U513XA (F)

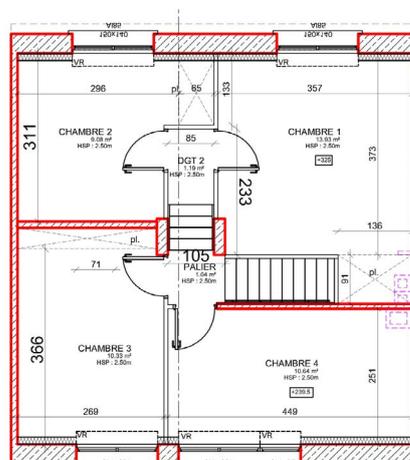
Les travaux consistent essentiellement à la pose d'une isolation thermique.

© Maisons & cités



Plan avant travaux du R+1 du logement T5 du type U513XA (F)

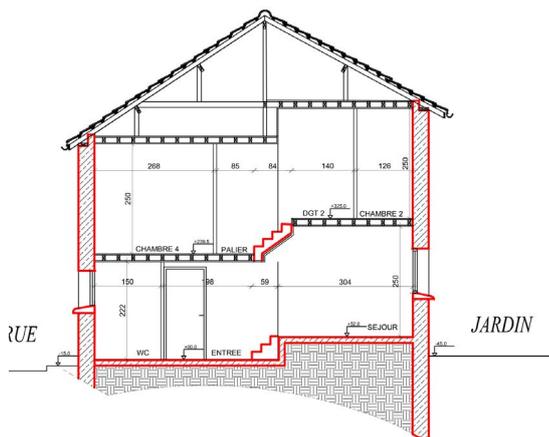
© Maisons & cités



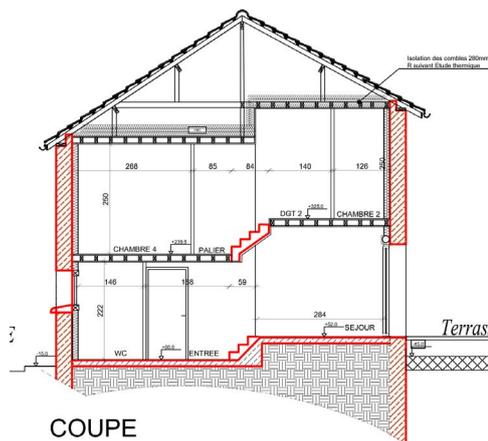
Plan après travaux du R+1 du logement T5 du type U513XA (F)

Les travaux consistent essentiellement à la pose d'une isolation thermique.

© Maisons & cités



Coupe avant travaux d'un logement T5 du type U513XA (F)
© Maisons & cités



Coupe après travaux d'un logement T5 du type U513XA (F)
© Maisons & cités



Photo prise pendant les travaux de rénovation d'un logement T5 du type U513XA (F)
La cuisine a été entièrement renouvelée.
© Mission Bassin Minier



Photo prise pendant les travaux de rénovation d'un logement T5 du type U513XA (F)
L'espace sous l'escalier n'a pas été fermé et pourra accueillir des rangements, du mobilier.
© Mission Bassin Minier



Photo prise pendant les travaux de rénovation d'un logement T5 du type U513XA (F)
Les trois marches dans les logements modernes qui séparent la partie avant de la partie arrière du logement.
© Mission Bassin Minier

RÉNOVATION THERMIQUE SIMPLE

10 logements concernés

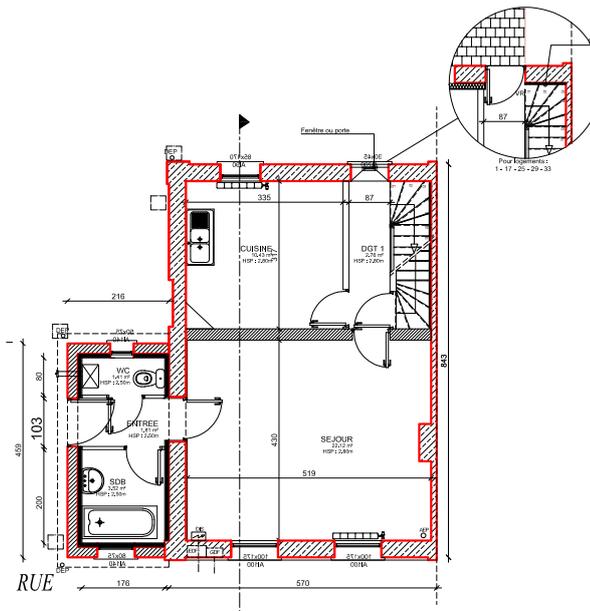
La reconfiguration simple des logements consiste à une rénovation thermique des logements et à une modification des espaces qui n'induit pas une modification de la typologie du logement.

Des ouvertures sont créées dans les murs porteurs situés entre le séjour et la cuisine afin de créer de grands espaces de vie. Dans le cas où le locataire ne souhaite pas avoir un espace cuisine - séjour ouvert, le mur porteur est enlevé et une cloison dite « *cloison fusible¹ » est posée à la place. Cette cloison fusible pourra être déposée lors du prochain changement de locataire. Il y a 56 logements pour lesquels le mur porteur a été enlevé et 10 logements pour lesquels le mur porteur a été déposé et remplacé par une « cloison fusible ».

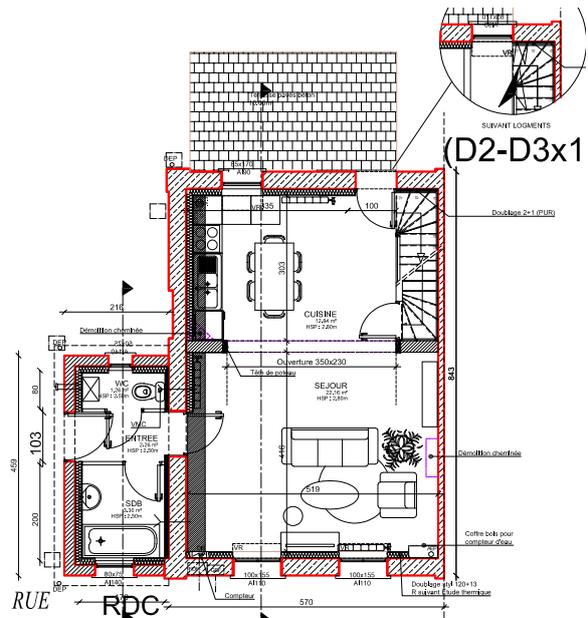
Les fenêtres présentes dans la cuisine à côté de l'escalier sont transformées en portes-fenêtres pour créer un accès direct depuis l'espace de vie vers le jardin, sauf si le choix du locataire ne le permet pas ou lorsque ça a déjà été réalisé lors des campagnes de rénovation précédentes.

Quand il est encore présent, le conduit de cheminée est retiré.

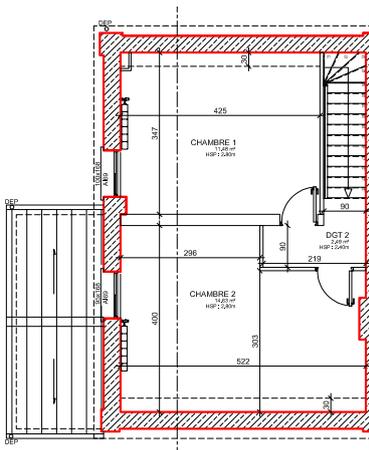
¹ Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine - séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



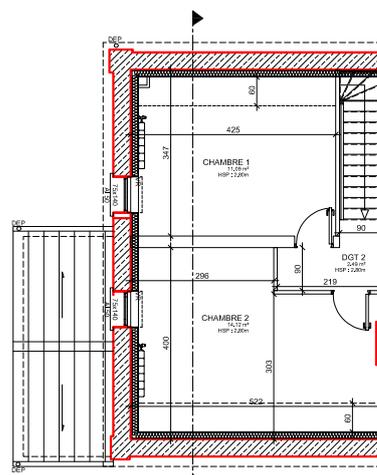
Plan avant travaux du RdC du logement T3 du type N306XJ (D2)
© Maisons & cités



Plan après travaux du RdC du logement T3 du type N306XJ (D2)
Le mur situé entre la cuisine et le séjour a été ouvert pour créer une grande pièce à vivre.
© Maisons & cités



Plan avant travaux du R+1 du logement T3 du type N306XJ (D2)
© Maisons & cités



Plan après travaux du R+1 du logement T3 du type N306XJ (D2)
Les travaux consistent essentiellement à la pose d'une isolation thermique.
© Maisons & cités



Photo prise pendant les travaux de rénovation d'un logement T3 du type N306XJ (D2)
Ouverture d'une porte-fenêtre en façade arrière du logement à la place d'une fenêtre.
© Mission Bassin Minier



Photo prise pendant les travaux de rénovation d'un logement de type B
Chambre mansardée
© Mission Bassin Minier

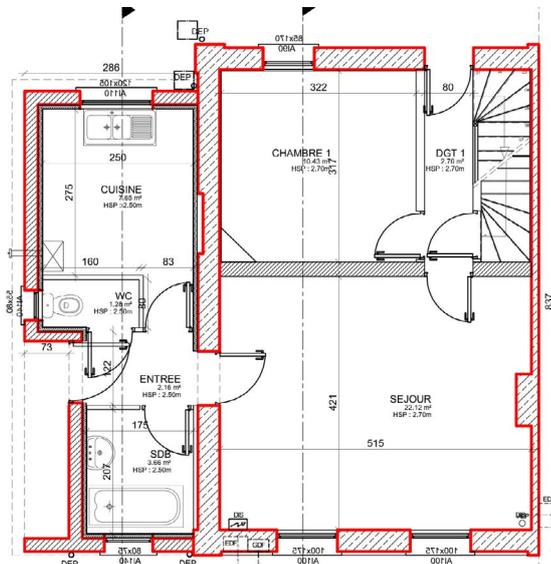
RÉNOVATION THERMIQUE LOURDE

56 logements concernés

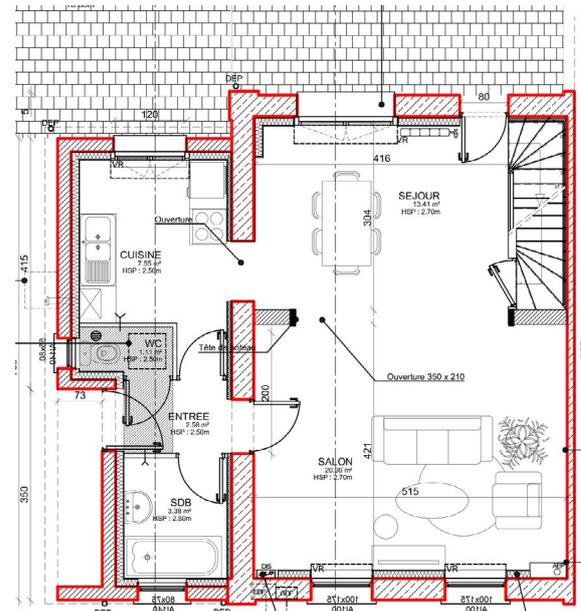
Comme les pièces ouvertes salon séjour font plus de 27m², on compte 2 pièces dans le calcul de la typo. Il n'y a pas de changement de la typologie du logement, juste le nombre de chambres.

Les renovations thermiques lourdes, en plus des principes de renovations thermiques simples et des renovations thermiques seules, consistent au percement de murs porteurs permettant d'ouvrir les espaces pour en changer la fonction et ainsi faire évoluer la typologie des logements. En effet, l'espace d'anciennes chambres est récupéré pour agrandir les séjours.

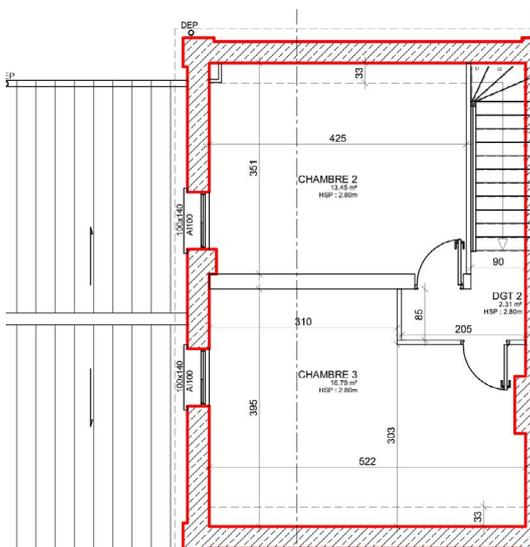
Les fenêtres présentes dans la cuisine à côté de l'escalier sont transformées en portes-fenêtres pour créer un accès direct depuis l'espace de vie vers le jardin, sauf si le choix du locataire ne le permet pas ou lorsque ça a déjà été réalisé lors des campagnes de rénovation précédentes. Il arrive également qu'à l'étage, une cloison séparant 2 chambres soit déposée pour ne laisser qu'une seule chambre et ainsi changer la typologie du logement.



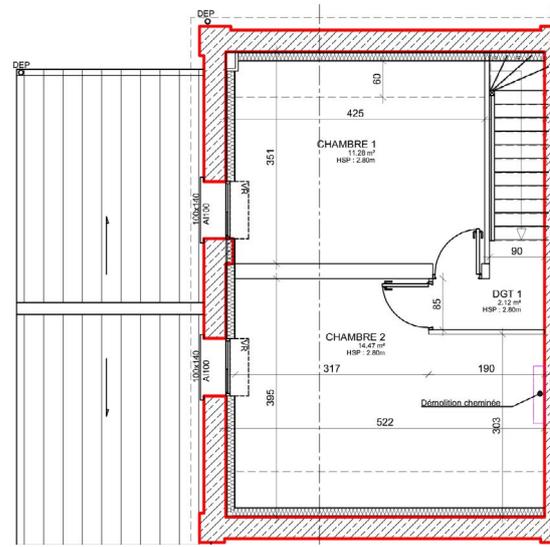
Plan avant travaux du RdC du logement T4 du type N306XH (E1) transformé en T3
© Maisons & cités



Plan après travaux du RdC du logement T4 du type N306XH (E1) transformé en T3
Le mur situé entre la cuisine et la chambre a été ouvert. La cloison qui crée un couloir a été déposée et la chambre a été transformée en salle à manger pour créer ainsi une grande pièce à vivre.
© Maisons & cités



Plan avant travaux du R+1 du logement T4 du type N306XH (E1) transformé en T3
© Maisons & cités



Plan après travaux du R+1 du logement T4 du type N306XH (E1) transformé en T3
Les travaux réalisés à l'étage consistent essentiellement à la pose d'une isolation thermique et à la dépose du conduit de cheminée.
© Maisons & cités

RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

	OUI	NON
Regroupement de logements	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Division de logements	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

PMR

Aménagement PMR Réalisé à la demande du locataire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Logements « adaptés pour les PMR »	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

Typologies des logements avant les travaux :

T3 : 24 ; T4 : 46 ; T5 : 27 ; T6 : 2

Surface (SHAB) des logements par typologie :

T3 : environ 71,68m² ; T4 : environ 80,92m² ; T5 : environ 92,72m² ; T6 : environ 139,3m²

Typologies des logements après travaux :

T3 : 28 ; T4 : 36 ; T5 : 33 ; T6 : 2

Surface (SHAB) des logements par typologie :

T3 : environ 67,21m² ; T4 : environ 74,69m² ; T5 : environ 87,25m² ; T6 : environ 130,1m²

Interventions sur les façades, les toitures et les abords

FAÇADES

Isolation par l'extérieur

OUI NON

Nettoyage des briques

Oui, nettoyage non abrasif et pose d'un hydrofuge.

Pose d'un badigeon

Rejointoiement

Oui, provision de 15% de rejointoiement ponctuel sur les logements de la cité.

Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade

Création d'une fenêtre en façade arrière sur 2 logements + agrandissement des fenêtres en portes-fenêtres.

Suppression d'une ouverture en façade

Changement des portes

Oui, systématiquement, la couleur des portes est en lien avec celle des volets et des planches de rive. Les couleurs choisies sont : jaune, vert, bleu et rouge brun.

Changement des fenêtres

Oui, systématiquement y compris en GR.

Changement des descentes d'eaux pluviales

Remplacement des gouttières et descentes d'eau pluviale par de nouvelles en zinc.

Création ou remise en état d'un soubassement

Création ou remise en état de volets

Oui, pour les logements anciens (80 dans la cité), les volets en bois existants sont changés et sont cloués sur la façade. La couleur posée est la même que celle des portes et des planches de rive. Les fenêtres de tous les logements sont équipées de volets roulants avec coffret intégré.



Photo des façades avant travaux de rénovation des logements
© Mission Bassin Minier



Photo des façades après travaux de rénovation des logements
© Mission Bassin Minier



Photo des façades pendant les travaux de rénovation des logements
© Mission Bassin Minier



Photo prise pendant les travaux de rénovation des façades
Pose d'une porte de couleur jaune, nouvelles fenêtres et gardes corps
© Mission Bassin Minier



Photos après travaux de rénovation des façades
Les portes, volets, planches de rive, portails, portillons et boîtes aux lettres sont de la même couleur. Ils sont de couleur verte sur la place Casimir Périer
© Mission Bassin Minier



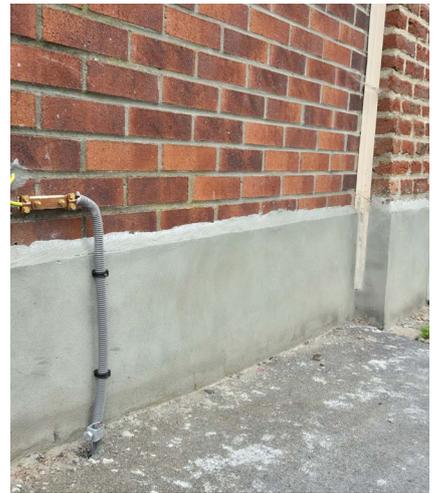
Photos après travaux de rénovation des façades
Les portes, volets, planches de rive, portails, portillons et boîtes aux lettres sont de la même couleur. Ils sont de couleur bleue sur la rue Casimir Périer et jaune sur les rues Taffin et du dispensaire.
© Mission Bassin Minier



Photo avant travaux de remise en état du soubassement
© Mission Bassin Minier



Photos après travaux de remise en état du soubassement et intégration des coffrets dans les façades
© Mission Bassin Minier



TOITURES

OUI NON

Changement complet de la couverture

Oui, sur les bâtiments principaux pour 99 logements, non prévu en phase conception mais nécessaire à cause notamment de nombreuses infiltrations d'eau.



Intervention ponctuelle sur les tuiles

Oui, si besoin sur les bâtiments secondaires.



Suppression de la souche de la cheminée

Lors des travaux des toitures, suppression des 3 souches restantes des précédentes campagnes de travaux de rénovation.



Création d'un velux

Non, mais changement de celui-ci lorsqu'il est existant.



Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

Remplacement des planches de rive de la même couleur que la porte et les volets en bois.



Photo prise pendant les travaux de rénovation des façades
La toiture du bâtiment central a été modifiée.
© Mission Bassin Minier



Photo prise pendant les travaux de rénovation des façades
Seule la façade du logement à droite a déjà été rénovée. La façade a été nettoyée, les menuiseries et les volets en bois ont été changés.
© Mission Bassin Minier

ABORDS

OUI NON

Plantation ou remplacement des haies

Conservation si possible ou plantation de haies de petites tailles en limite avec l'espace public. (Les plantations n'ont pas été commencées au 22.05.2024)

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Non mais à confirmer lors du traitement des abords. Lorsque cela est nécessaire pour la pose des murets techniques.

Changement des clôtures

Réfection des clôtures en limite du domaine public de 1,5 à 1,8mètre de hauteur. Réfection des clôtures en limite parcellaire (clôtures souples de 1,2mètre de hauteur. Les lisses basses existantes situées entre l'espace public et l'espace privé seront laissées et remplacées si besoin pour des raisons techniques.

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Remplacement ou mise en place de portails et portillons.

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Remplacement de place de stationnement à la parcelle quand elle existe ou création si possible.

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Réfection des cheminements piétons en béton matricé.

Création d'accès PMR

Si besoin pour un locataire mais pas systématique.

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

Oui, sur tous les logements, mise en place d'une terrasse de 9m² en béton bouchardé.

TAGEP

Oui, création d'un réseau parcellaire séparatif d'assainissement (en attente au 21/05/2024)

Remise en état d'une remise, d'un garage

Enfouissement des réseaux

L'enfouissement des réseaux a déjà été réalisé.

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants (cabanons, remises, vérandas...) : Oui, systématiquement.

Création d'une remise, garage...

Entretien des haies par le locataire

AMÉNAGEMENTS DE LA RUE DEWAULLE
ZOOM SUR LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DEPUIS LA RUE



Image du Projet d'aménagement paysager pour les logements plus anciens
Végétalisation des limites séparatives
© Maisons & cités

AMÉNAGEMENTS DE LA RUE TAFFIN
ZOOM SUR LES JARDINS AVANT

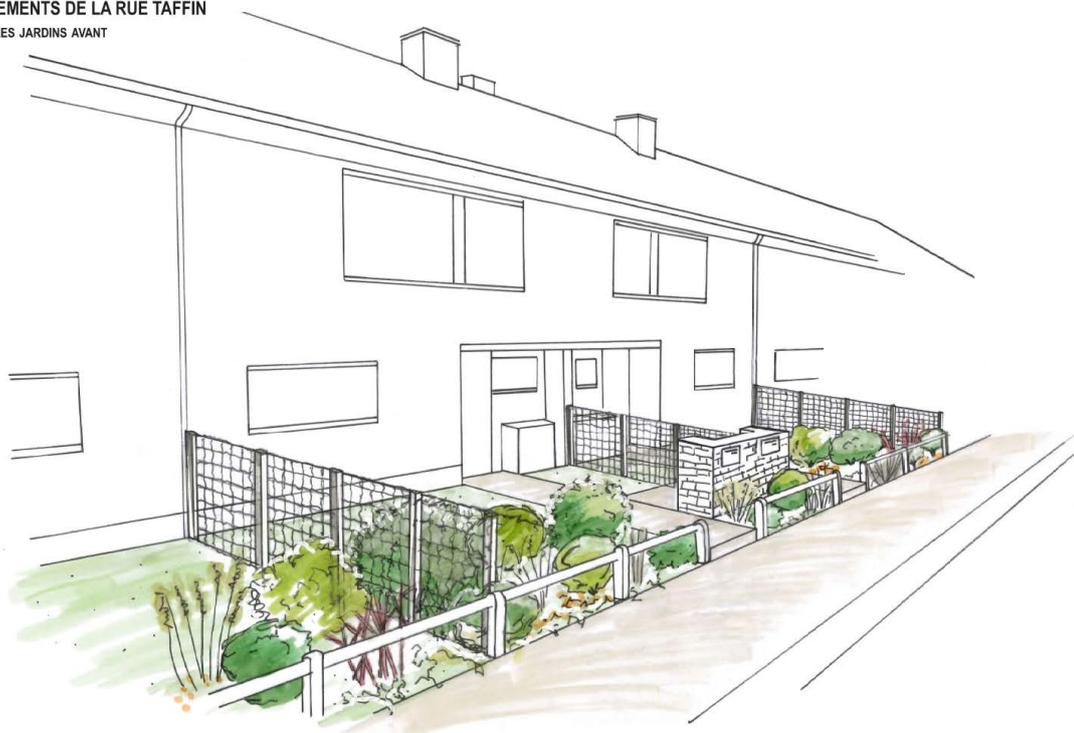


Image du Projet d'aménagement paysager pour les logements modernes
Lisses basses existantes maintenues, Conservation des haies existantes et plantations.
© Maisons & cités



Photo prise avant travaux de rénovation des abords des logements
© Mission Bassin Minier



Photos après travaux de rénovation
Les portails et portillons sont de la couleur des portes, volets... les couleurs sont définies par rue.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
 Une clôture souple grise avec des piquets en bois est installée en limite de deux jardins.
 © Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
 Le cheminement piéton en béton est refait ainsi que les emmarchements lorsque c'est nécessaire.
 © Mission Bassin Minier

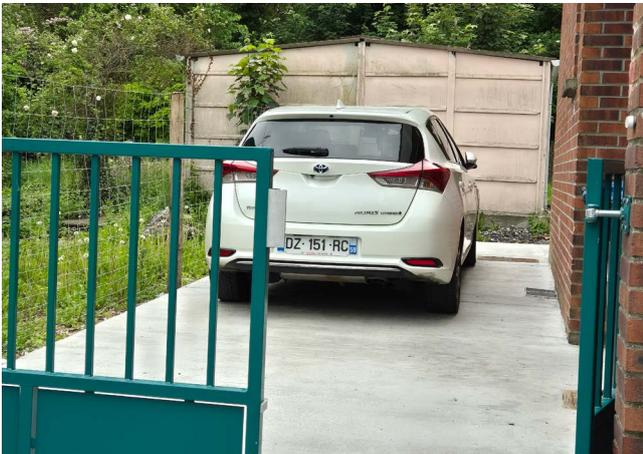


Photo après travaux de rénovation
 Une aire de stationnement est aménagée sur une dalle béton accolée à la maison.
 © Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation
 Une clôture treillis rigide de couleur verte est installée en limite du jardin arrière privé et de l'espace public. C'est à la date du 22.05.2024, le seul aménagement de ce type réalisé.
 © Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : A définir, 4 logements présentent de larges fissures

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Non



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

Chantier en cours

Référents du projet chez le bailleur :

Caroline Rousié

Groupement d'études :

Mandataire : RAMERY

Architecte: AADA-Ateliers Architecture Delannoy Associés

Bureau d'études : VERDI

Paysagiste : Urbania Paysage & Ingénierie

Possibilité d'organiser une visite de chantier

Oui effectuée en juin 2023



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par l'UDAP et non par MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : Non par l'UDAP et non par MBM



Cité d'Arenberg à Wallers

Le projet de rénovation permet d'adapter les logements aux usages actuels avec l'aménagement de grandes pièces à vivre. Les spécificités architecturales présentes sur les façades doivent être préservées « sans faire du pastiche ».

Les travaux réalisés sur les abords doivent permettre d'homogénéiser le traitement des abords tout en gardant et en préservant les bons principes existants.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Les murs porteurs situés entre la cuisine et le séjour ou entre la chambre et le séjour sont ouverts pour créer des grandes pièces à vivre.
- Si les locataires souhaitent le maintien de la séparation des pièces, le bailleur pose une cloison fusible.
- Les logements modernes dans lesquels les espaces situés à l'avant du logement (cuisine, salle de bain) sont séparés des espaces situés à l'arrière (séjour) par un dénivelé composé de quelques marches n'ont pas été reconfigurés. En effet, les différences de niveau complexifient le changement d'aménagement des espaces.
- Il y a eu peu de changement d'organisations des espaces des chambres car il y a peu de petites chambres. Les changements de tailles sont effectués lorsque le palier est modifié ou lorsqu'une chambre est enlevée.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES

- Il n'y a pas de ravalement de façades de réalisé. Les briques sont systématiquement nettoyées et les joints sont changés si besoin.

Les interventions ne sont pas aussi visibles que lors d'un ravalement de façade avec rejointoiement complet, une pose de badigeon...

- Une attention particulière a été apportée au rythme qui pouvait être généré sur les façades par les couleurs des portes, des planches de rive, des volets en bois...

- En effet, les portes, les planches de rive et les volets en bois posés sur les façades d'une même rue sont de la même couleur. Les couleurs posées sont : rouge, jaune, bleu et vert.

- Les volets en bois ont été remplacés. En revanche, contrairement aux volets en bois existants, ils ont été cloués sur les façades. Les volets sont donc sans fonction hormis celle d'apporter du rythme sur les façades et de participer à la composition architecturale des façades. De plus, lors de leurs déposes, il restera des marques comme ceux laissées par les trous de fixation.

Les volets installés possèdent des détails comme les gonds qui laissent penser si on regarde rapidement que ce sont des volets qui peuvent être ouverts et fermés.

- La couleur jaune validée par l'ABF (rappel des coloris des tuiles vernissées de la salle des fêtes), utilisée pour les volets en bois, portes, planches de rives, portails.... n'a pas fait l'unanimité auprès des équipes du bailleur. En effet, sur des couleurs spécifiques, la question de l'entretien peut se poser notamment sur le fait de laquer les équipements du bon RAL (même couleur) dans quelques années.



Photos prise pendant les travaux de rénovation

Les volets de couleur foncée (sur la façade de droite) sont des nouveaux volets qui ont été cloués sur la façade.
© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS

- Sur la rue Taffin, les boîtes aux lettres ne seront finalement pas intégrées dans un muret comme initialement prévu dans les dessins de maîtrise d'œuvre. Ce muret aurait pu avoir la double fonction de masquer les poubelles depuis la rue. Les piquets sont placés pour installer les portillons.
- Les espaces de stationnement imperméabilisent une grande partie du jardin.



Photo prise après travaux de rénovation

Des piquets jaunes sont installés pour pouvoir y fixer les portillons.
© Mission Bassin Minier



Photo prise après travaux de rénovation

Sur la même rue, les boîtes aux lettres sont installées sur un autre support : piquet de clôture en bois.
© Mission Bassin Minier



OBSERVATIONS

- Des clôtures d'intimité composées de différents matériaux sont installées par les habitants au niveau des terrasses
 - Les poubelles sont difficilement intégrées dans l'aménagement
 - Un aménagement des espaces publics notamment en cœur d'îlot des habitations pourrait davantage valoriser cette cité qui offre de belles vues sur de nombreux bâtiments.
- A la date du 22.05.2024, aucune plantation n'est encore réalisée. Les clôtures sont en grande partie pas encore installées.
- L'aménagement des abords est en cours ou pas encore commencé notamment sur les rues Taffin, du dispensaire et Casimir Périer.
 - Sur la place Casimir Périer, la plupart des aménagements des abords sont terminés.



Photo prise après travaux de rénovation
Les entre-deux des maisons sur la place Casimir Périer sont entièrement imperméabilisés.
© Mission Bassin Minier



Photo prise après travaux de rénovation
Les habitants créent de l'intimité en posant des palissades en bois et des tentures en tissus.
© Mission Bassin Minier



Photo prise après travaux de rénovation
Les poubelles sont placées soit sur la rue ou à l'entrée des maisons.
© Mission Bassin Minier

CITÉ SAINT-PIERRE CONDÉ-SUR-L'ESCAUT

FICHE D'IDENTITÉ

Nom de la cité :	Cité Saint-Pierre
Commune :	Condé-sur-L'Escaut
Agglo :	Valenciennes Métropole
Typologie de la cité :	Cité pavillonnaire
Bailleur :	Maisons & Cités

Date des données : 16.05.2023 (mise à jour 03.06.2024)

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA CITÉ (COMPAGNIE, DÉTAILS ARCHITECTURAUX, ÉTAT DES ABORDS) :

Cité pavillonnaire construite à partir de 1914 par la compagnie des mines d'Anzin. Les logements sont organisés en groupement de deux. Ils sont implantés en front à rue, avec leurs entrées situées sur les façades principales.

Les logements en brique de terre cuite présentent des modénatures de briques silico-calcaires ou des éléments en silico-calcaire en forme de pointe de diamant au niveau des arcs en brique. Il y a également des briques silico-calcaires au niveau des chaînages d'angles, des corniches et dans les bandeaux de briques, sous forme ou non de motifs. Les pignons sont également agrémentés d'œil de bœuf. Il y a deux types de toitures, les premières sont composées de 2 longs pans et les deuxièmes de deux longs pans réunis par une demi-croupes.

La cité, historiquement isolée du centre-ville de Condé-sur-l'Escaut par deux canaux, s'intègre dans un cadre végétal.

Les rues desservant les maisons sont étroites et le sentiment d'être dans des rues étroites, est renforcé par la forte présence des véhicules stationnés le long des rues.

L'espace public de la cité est peu végétalisé et même s'il y a de grands jardins à l'arrière des maisons, on ne ressent pas beaucoup la présence de la végétation depuis l'espace public car les limites entre l'espace public et l'espace privé sont peu végétalisées.

Nombre de logements par code modèle avant les travaux de rénovation :

Il y a les types : 18 types A charbon, 3 types A pente, 30 Types A, 2 types B, 7 types C, 1 type Cm, 3 types D, 3 types E, et 4 types employés.



Photo de la cité rénovée au 14.05.2024.

L'image de la cité est valorisée par les aménagements réalisés sur les espaces publics et privés.

© Mission Bassin Minier



80 logements rénovés



1 tranche



71 logements rénovés
thermiquement façades abords toitures
(dont 4 à démolir)



9 logements rénovés
uniquement en GRGE
(Grosse Rénovation Gros Entretien)
(dont 1 à démolir)



4 démolitions (2 groupes de 2 logements)



30.03.2023

Opération bien avancée
aménagement
des abords en cours



JUIN 2024

Le dernier ATH a été livré
en Novembre 2023. Livrai-
son finale des GR prévue
pour fin Juin 2024

CARACTÉRISTIQUES ET OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS, L'ÉTAT DES FAÇADES ET L'ÉTAT DES ABORDS DES LOGEMENTS SITUÉS DANS LA CITÉ AVANT LE PROJET :

La cité compte 80 logements dont 76 « faux T4¹ ». L'une des deux pièces à vivre est parfois utilisée comme une troisième chambre. Il y a un manque de diversité typologique au sein de la cité. Les petites pièces du RDC sont inadaptées à la vie d'une grande famille. L'enfilade des pièces rend la circulation difficile, la distribution des pièces est mal adaptée. La troisième chambre des 3 chambres situées à l'étage des logements T4 ne mesure que 7,5m².

Des problèmes de suroccupation ont été observés. D'ailleurs, certains locataires ont créé des chambres dans les combles non isolés et ne disposant pas de lumière naturelle (aucune fenêtre) pour gagner de l'espace dans le logement.

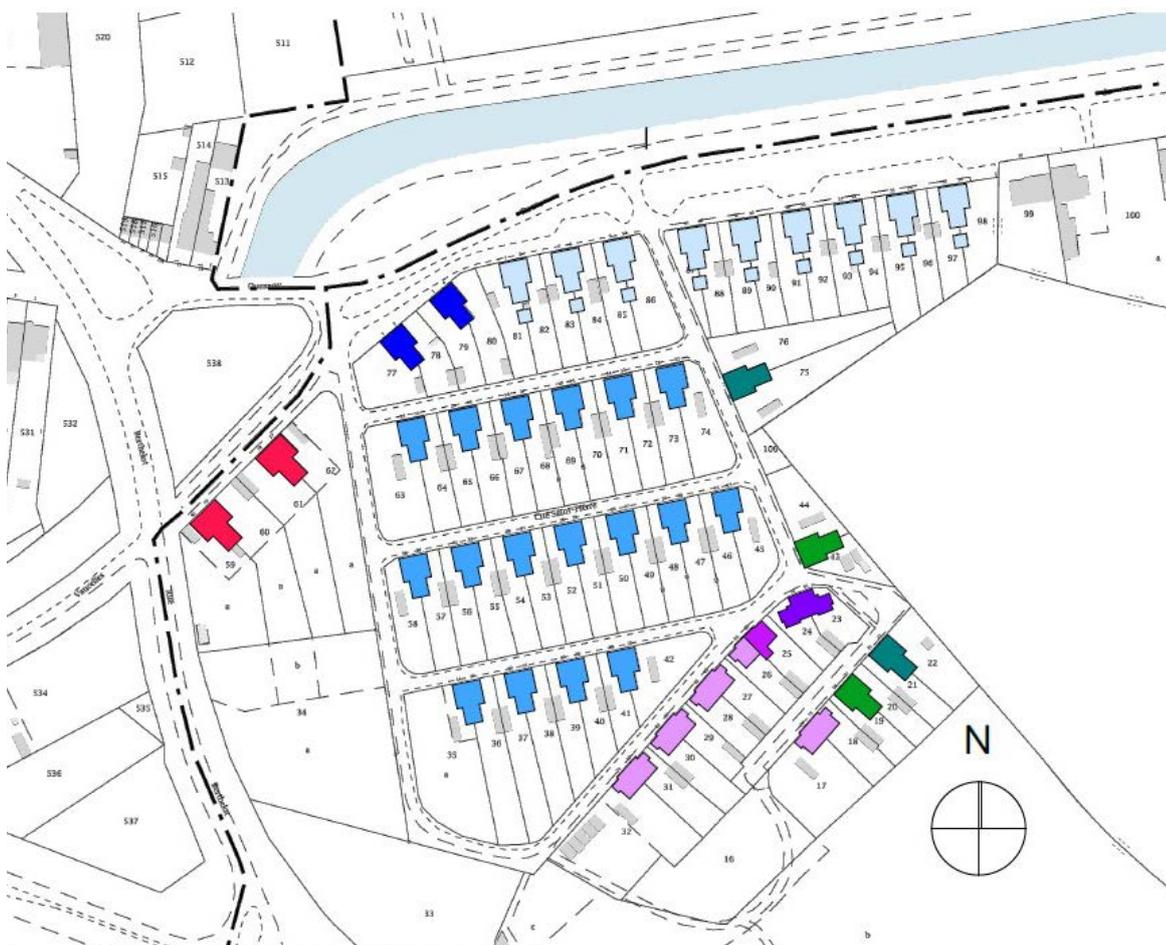
L'absence d'ouverture directe sur le jardin à l'arrière de la maison ne facilite pas l'utilisation de ce dernier.

Les problèmes d'isolation mènent à des conditions de vie plus compliquées pour les locataires.

Au moment de la concertation locative, le bailleur subissait plusieurs logements très dégradés, en état d'insalubrité. Le mauvais état des toitures, les remontées capillaires accentuées par l'humidité présente dans les caves, la suroccupation des logements et le mauvais état des extensions comprenant les pièces d'eaux sont les problèmes principaux que le projet essaiera de résoudre.

Les façades sont en bon état. Les abords, en revanche, ne sont pas traités de manière homogène. La limite entre les parcelles privées et l'espace public doit être redéfinie. Les différents types de portails et les bâches, ajoutés par les locataires, nuisent à l'aspect général de la cité. Malgré la présence de jardin enherbé à l'arrière, la cité est très peu arborée et les clôtures ne sont pas toujours végétalisées.

1 Faux T4 : Logement T3, composé de deux chambres à l'étage et dans lequel l'une des deux pièces à vivre du RDC (salon ou séjour) est utilisée comme chambre supplémentaire.



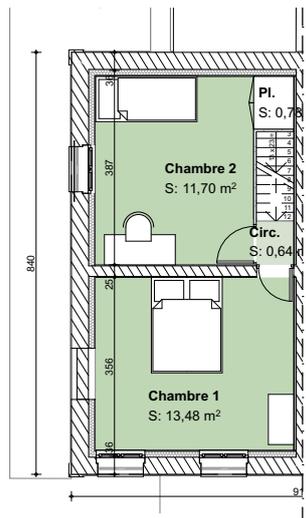
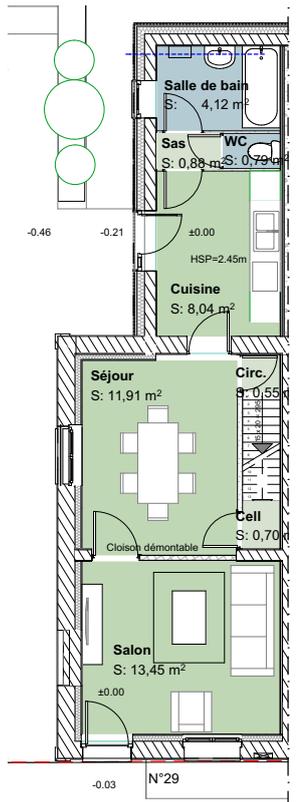
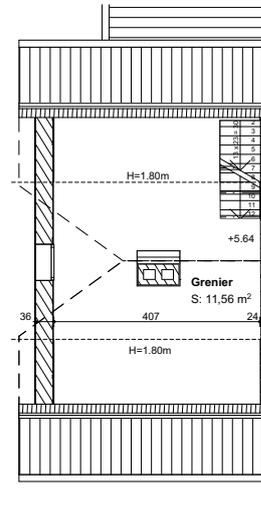
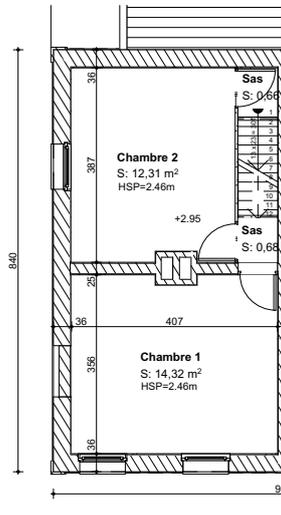
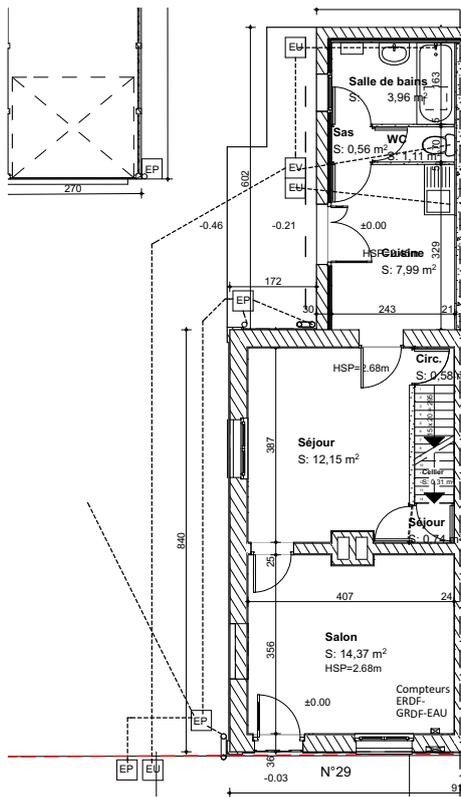
Plan de masse situant les logements qui seront rénovés à terme dans la cité
Les points rouges sont situés sur les quatre logements qui seront démolis.

© Maisons & cités

Types de rénovations, reconfigurations, restructurations

	OUI	NON
CONNAISSANCE DES RÉSULTATS DE LA CONCERTATION LOCATIVE INDIVIDUELLE (choix des habitants concernant l'aménagement intérieur) Oui, les chiffres indiqués dans cette fiche sont issus des résultats de la concertation locative, avec les choix des habitants à date du 22/03/2022.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RÉNOVATION THERMIQUE SEULE 3 logements concernés : 2 de type A pente-solution 00 et 1 de type D solution 00.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RECONFIGURATION SIMPLE 36 logements concernés (dont 2 prévus à la démolition)		
Changement de position de cloisons Oui, pour 22 logements notamment pour certaines options proposées pour les typologies A, A charbon, A pente, B, E et Employés.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Percement d'un mur porteur ou d'une cloison Oui, 68 logements (dont 4 à démolir) bénéficient d'une ouverture des pièces à vivre au RDC et 34 d'entre eux (dont 2 logements devant être démolis) conservent une division des pièces de vie (salon-salle à manger) au RDC avec la pose d'une cloison fusible ¹ .	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade (préciser laquelle) : Oui, solution retenue pour 14/71 logements. Création d'une porte-fenêtre dans le bâtiment secondaire face au jardin pour les Types A, dans le cas où la cuisine prend tout l'espace du bâtiment secondaire. Les autres logements présentaient déjà une porte de service. Tous les logements ont donc un accès par le bâtiment secondaire.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Modification des ouvertures (Porte en fenêtre ou inversement) : Oui, pour 7/71 logements. Soit pour quelques logements de type B, C et E pour lesquels une fenêtre est transformée en porte-fenêtre au bout du bâtiment secondaire.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression du conduit intérieur de cheminée : Oui, pour tous les logements.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

¹ Cloison fusible : Lorsque le bailleur ouvre un mur porteur pour rassembler potentiellement 2 espaces (cuisine – séjour par exemple) alors que le locataire souhaite garder les 2 espaces séparés, le bailleur pose en lieu et place de l'ouverture réalisée, une cloison dite « cloison fusible » c'est-à-dire une cloison sèche (sans câble électrique etc.) qui pourra être déposée si c'est le souhait du prochain locataire.



Plan de logement de type A (majoritaire dans la cité) après travaux de rénovation

Pour 34 logements dans la cité, conservation de la configuration d'origine avec pose d'une cloison fusible à la place du mur porteur entre les deux pièces à vivre du RDC.

© Maisons & cités

RECONFIGURATION LOURDE

29 logements concernés (dont 1 prévu à la démolition)

OUI NON

Ouverture d'un mur porteur ayant pour but de changer la typologie du logement

Non, les murs porteurs qui ont été déposés n'ont pas influé dans le changement de typologie. Ils ont été ouverts pour créer un grand espace de vie au lieu de 2 petits.

Dépose ou pose d'une cloison ayant pour but de changer la typologie du logement

Oui pour 12 logements. Une cloison est posée pour créer un couloir permettant d'accéder à l'escalier qui dessert la chambre créée dans les combles.

Changement d'emplacement des salles d'eau

Oui, pour 23 logements sur 71.

Changement d'emplacement de la cuisine

Oui pour 6 logements sur 71. Il y a 2 logements de type B solution 1 et 4 logements de types employés. Dans ces derniers, le bâtiment secondaire a été démoli, de ce fait, la cuisine est installée dans le bâtiment principal.

Changement d'emplacement de l'escalier

Oui, pour 9 logements sur 71.

Aménagement des combles

Oui, pour 22 logements sur 71 (dont 1 prévu à la démolition)

Démolition des bâtiments secondaires

Oui pour les 4 logements de type employé sur les 71 logements.

Construction ou reconstruction d'une extension

Changement de typologie du logement

Oui, il y a 21 logements pour lesquels la typologie a changé par le biais entre autres de l'aménagement des combles.



Plan de logement de type A (majoritaire dans la cité) après travaux de rénovation

Pour 9 logements, la salle de bain est déplacée à l'avant du logement, créant un hall d'entrée et une pièce à vivre composée d'un salon et d'une cuisine ouverte sur le jardin.

© Maisons & cités



Vue avant (gauche)/après (droite) d'un logement rénové
 Une baie est ouverte côté jardin après un changement d'emplacement de la salle de bain.
 © Mission Bassin Minier



Plan logement type A après travaux de rénovation
 Pour 22 logements dans la cité, aménagement des combles en une ou deux chambres (un seul logement concerné par les deux chambres) et déplacement de la salle de bain à l'étage pour créer une ouverture du bâtiment secondaire vers le jardin
 © Mission Bassin Minier



Photo de l'intérieur d'un logement
 Le mur porteur situé entre le salon et la salle à manger a été ouvert pour créer une grande pièce à vivre.
 © Mission Bassin Minier



Photo de l'intérieur du logement
 La salle de bain a été déplacée à l'étage pour créer une grande cuisine ayant des ouvertures sur la terrasse et le jardin.
 © Mission Bassin Minier



Photos avant (gauche)/après (droite) démolition
 Démolition du bâtiment secondaire pour les 4 logements de type « employé ». Une peinture couleur brique sera ensuite appliquée pour enlever l'effet « fantôme ».
 © Maisons & cités (gauche) © Mission Bassin Minier (droite)

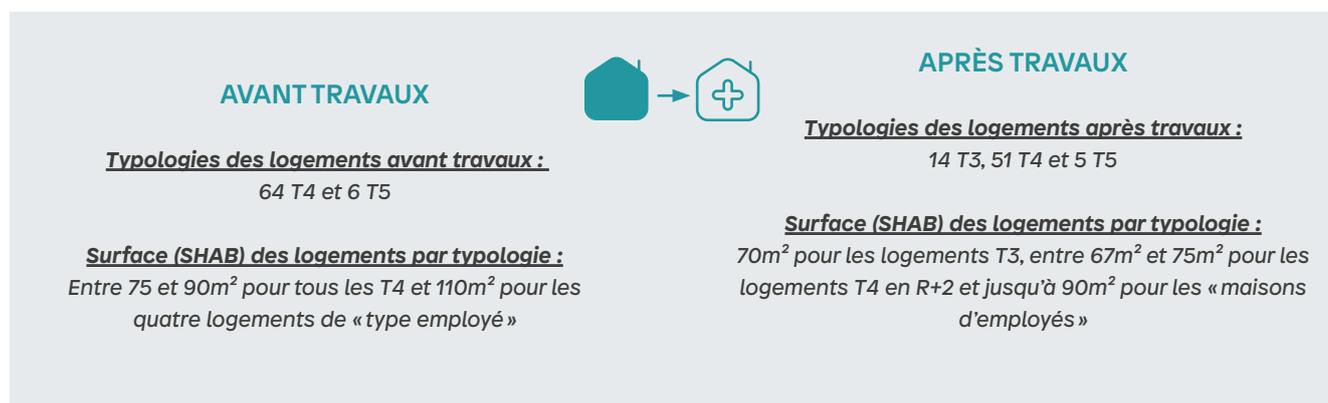


RESTRUCTURATION LOURDE ET/OU ATYPIQUE

	OUI	NON
Regroupement de logements	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Division de logements	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Transformations atypiques (changement de fonction, ex : M.A.M., logements inclusifs...)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

PMR

Aménagement PMR	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Logements « adaptés pour les PMR »	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Interventions sur les façades, les toitures et les abords

	OUI	NON
FAÇADES		
Isolation par l'extérieur Oui, pour la totalité des bâtiments secondaires avec un bardage bois en mélèze pré-grisé.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nettoyage des briques Oui, à la brosse, nettoyage non abrasif.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pose d'une peinture Oui, pour les appuis de fenêtre. Pose d'un enduit projeté pour les 4 logements (de type « employé », où le bâtiment secondaire a été détruit).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rejointoiement Oui ponctuellement.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création d'une porte ou d'une fenêtre en façade Oui, sur la façade arrière du bâtiment secondaire. Dans la majorité des cas, elle existait déjà.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Suppression d'une ouverture en façade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Changement des portes Oui pour tous les logements.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres Oui pour tous les logements et pose d'un lambrequin en métal laqué de teinte gris clair.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des descentes d'eaux pluviales Oui en zinc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Création ou remise en état d'un soubassement Reprise partielle des enduits de soubassement si existants.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Photos avant (gauche)/après (droite) les travaux de rénovation d'une façade
Changement des menuiseries et réfection des modénatures, des linteaux et des lisses.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation d'une façade montrant le travail de dessin des nouvelles menuiseries. Les boîtes aux lettres ont été fixées sur les façades. Les coffrets ont été intégrés aux façades.

© Mission Bassin Minier



Photo avant travaux d'isolation par l'extérieur et réfection des cheminements piétons

© Mission Bassin Minier

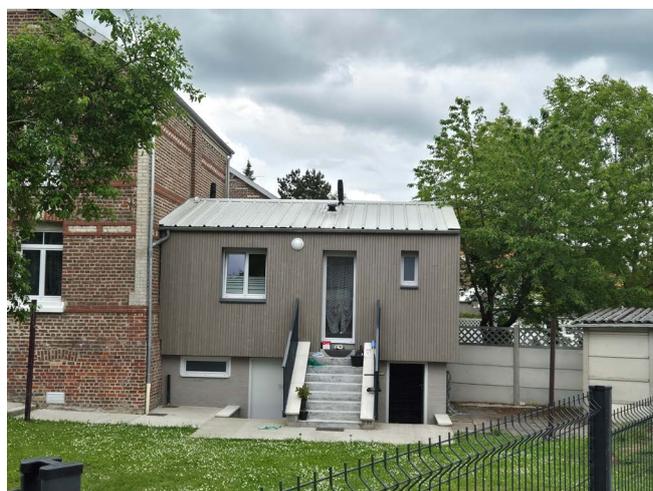


Photo prise après travaux de rénovation

Isolation par l'extérieur du bâtiment secondaire et réfection des cheminements piétons.

© Mission Bassin Minier

TOITURES

OUI NON

Changement complet de la couverture

Oui, remplacement des tuiles en béton grand format par des tuiles en terre cuite de ton naturel de petit moule sur le bâtiment principal. Pose d'un bac acier sur le bâtiment secondaire.



Intervention ponctuelle sur les tuiles



Suppression de la souche de la cheminée

Précédemment effectuée.



Création d'un velux

Oui pour 22/71 logements, lorsque les combles sont aménagés.



Changement ou pose de planche de rive/cache-moineaux/sous-face

Oui, pour tous, remplacés par des planches en PVC de teinte gris clair.





Photo sur les toitures où les tuiles en béton ont été remplacées par des tuiles en terre cuite couleur rouge flammé.
© Mission Bassin Minier

ABORDS

OUI NON

Plantation ou remplacement des haies

Plantation de haies végétales entre le domaine privé et public.

Arrachage des haies existantes sans les remplacer

Oui, en limite séparative.

Changement des clôtures

Oui, pose de treillis rigides de couleur gris anthracite en limite de domaine public. Clôture souple entre les parcelles privées.

Remplacement ou pose de portails et de portillons

Création ou remise en état d'une aire de stationnement à la parcelle

Oui, 1 par parcelle.

Création ou remise en état d'une allée piétonne

Cheminement en béton longeant la maison pour accéder au bâtiment secondaire et à la terrasse notamment.

Création d'accès PMR

Réalisation ou remise en état de terrasses d'agrément à l'arrière des logements

Oui, pour tous.

TAGEP

Non, pas d'infiltration dans l'espace privé, les eaux pluviales sont gérées via la voirie.

Remise en état d'une remise, d'un garage

Oui, pour les remises, non pour les garages.

Enfouissement des réseaux

Oui, réalisés par Valenciennes Métropole.

Dépose des adjonctions aménagées par les habitants

Oui, dépose des adjonctions.

Création d'une remise, garage...

Entretien des haies par le locataire



Photo après travaux

Plantation de grimpantes sur l'espace privé en fond de jardin donnant sur la rue.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Plantation de jeunes arbustes (massif) sur le côté privé le long des maisons en coin de rue.

© Mission Bassin Minier

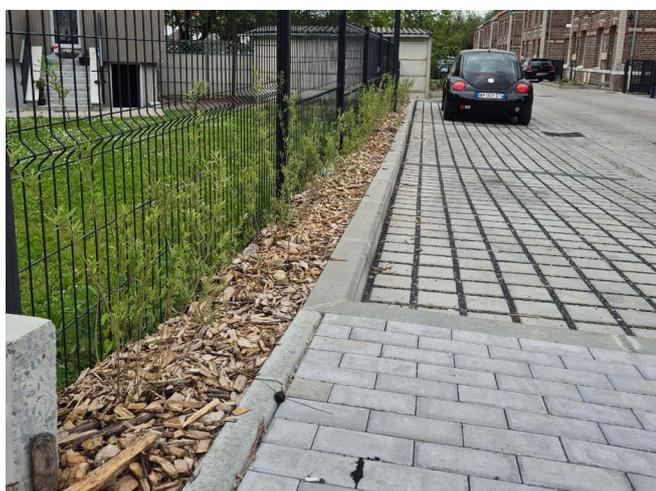


Photo après travaux

Plantation de saule nain sur l'espace public en fond de jardin donnant sur rue.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Plantation de charmille sur le côté public entre la rue principale et les maisons en coin de rue.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Plantation de massif sur l'espace public permettant de former une distance entre le privé et le public sur les fonds de jardin donnant sur rue.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Plantation de massif sur l'espace public permettant de former une distance entre le privé et le public sur les façades avant.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Pose d'un portail gris aligné à la façade avant en limite de propriété et d'un portillon gris en recul par rapport à cette limite. Pose d'un grillage rigide en limite séparative entre deux groupes de logements.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Pose d'une clôture treillis rigide gris anthracite entre l'espace privé et l'espace public sur les jardins arrière.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Pose d'un grillage entre les jardins.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Pose d'une clôture d'intimité : palissade béton ajourée sur le haut.
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux

Création d'une zone de stationnement en gravillons et d'un cheminement piéton en béton le long de la façade.
© Mission Bassin Minier



POINT SUR

la démolition de logements

Démolition sans projet : Oui pour 4 logements (deux groupes de deux logements)

Démolition de logement avec projet de reconstruction : Non

Démolition de logement pour création d'espace public : Non

Démolition avec projet changement de destination de la parcelle : Réflexion en cours pour la rétrocession du foncier d'un des deux groupes de deux logements après la démolition, à une pépinière attenante à la cité.



POINT SUR

les études et travaux

Etape d'avancement pour pouvoir visiter les logements rénovés (AVP, DP, chantier logements, chantier façades abords, livrés) :

En mars 2023, le chantier de rénovation des logements (intérieur + façades) était presque achevé. L'aménagement des abords est en cours.

Référents du projet chez le bailleur :

Caroline Rousié (chargée d'opérations travaux)

Groupement d'études :

Mandataire : Ramery Enveloppe

Architecte : Les murs ont des plumes

Bureau d'études : ETBE Ingénierie

Paysagiste : PAYSAGES - Urbanisme et Paysages

Possibilité d'organiser une visite de chantier

Effectuée en mars 2023 sur la partie logements et façades, en mai 2024 pour l'aménagement des abords.



POINT SUR

la méthodologie de validation pour les projets de rénovation des façades et des abords

Validation phase AVP : Oui par UDAP et MBM

Validation de la déclaration préalable par l'UDAP : Oui

Validation sur chantier : Oui pour l'UDAP 59



Cité Saint-Pierre à Condé-sur-L'Escaut

Le projet de rénovation des logements de la cité Saint-Pierre avait pour ambition d'offrir un large choix d'options aux locataires. En effet, pour les types les plus répandus, il y avait jusqu'à 6 propositions d'aménagement contre les 3 classiquement.

L'un des objectifs de ce projet était d'enlever le maximum « de faux T4 » et de proposer une alternative aux logements T3 en proposant l'aménagement de logements T3 en logements T4.

Un des autres objectifs était aussi d'ouvrir le plus possible les bâtiments secondaires pour créer des continuités visuelles et spatiales entre le logement et le jardin.

Il n'y a finalement pas autant de logements qui ont évolué par rapport aux ambitions initiales car c'est le locataire qui choisit le futur aménagement du logement.

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- L'aménagement des combles permet de diversifier les typologies dans la cité qui comptait exclusivement des logements composés de deux chambres. En effet, la création de deux vélux à l'étage permet d'aménager jusqu'à deux chambres supplémentaires à l'étage. Au total 22 logements sur les 80 que compte la cité seront concernés.
- L'amélioration du confort des habitants passe également par la proposition faite aux locataires d'ouvrir les pièces de vie au rez-de-chaussée. Cette proposition permet d'offrir un espace de vie lumineux et traversant.
- Les baies créées sur les murs des bâtiments secondaires qui accueillent les cuisines, permettent d'avoir un accès direct aux jardins.
- Le bailleur a fait une proposition d'aménagement pour laquelle l'habitabilité du logement évolue et s'adapte aux besoins des habitants. Les deux pièces à vivre sont réunies, la cuisine est ouverte vers le séjour et a des vues et des accès directs vers le jardin, de plus la salle de bain a été aménagée à l'étage. Bien qu'intéressante, les habitants n'ont pas plébiscité cette solution, et ont préféré garder l'aménagement existant de leur logement. Néanmoins, le bailleur a ouvert le mur porteur du rez-de-chaussée et posé une cloison fusible pour permettre de proposer un autre aménagement aux futurs locataires.
- Les caves des bâtiments principaux ont quant à elles été comblées pour éviter les remontées d'humidité constatées lors des diagnostics.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES INTERVENTIONS FAITES SUR LES FAÇADES ET LES COUVERTURES :

- Les façades sont respectées et revalorisées. En effet, un travail fin de dessin a été réalisé par l'architecte pour aligner les traverses dessinées sur les portes soit à l'appui des fenêtres ou à la traverse d'imposte. Les coffres des volets roulants sont masqués par la pose d'un lambrequin.
- L'intégralité des couvertures sont changées, les tuiles en béton ont été changées par des tuiles de terre cuite de couleur orangé flammé, plus proche de celles d'origine. La charpente est renforcée également. Si les bâtiments

principaux sont isolés par l'intérieur, aussi bien thermiquement que phoniquement, les bâtiments secondaires, quant à eux, bénéficient d'une isolation par l'extérieur pour conserver le plus d'espace possible à l'intérieur. Ils sont recouverts d'un bardage en mélèze grisé.

- Quand pour des raisons structurelles un bâtiment secondaire doit être démolì, un enduit rouge, couleur brique est appliqué sur le mur du bâtiment principal pour éviter l'apparition d'un effet fantôme laissé par le bâtiment secondaire démolì. La façade aurait pu être peinte entièrement de la même couleur que l'enduit posé.



Photo après travaux

Pose d'un enduit couleur brique sur la façade pour effacer l'effet fantôme laissé par la démolition du bâtiment secondaire

© Mission Bassin Minier

OBSERVATIONS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS :

- Les abords n'ont pas encore été complètement traités. Des espaces sont encore à planter.
- La maîtrise d'œuvre commune entre Valenciennes métropole et le bailleur permet un traitement concomitant entre la rénovation des espaces publics et l'aménagement des abords à la parcelle.
- Les plantations sont diversifiées entre les rues : grimpante (clématite), haie de charme (charmille), haie de saule nain et participent à la hiérarchisation des voies.
- Les plantations sont petites et ne permettent pas de garantir l'intimité des habitants.
- L'espace pour les haies sur les ruelles semble trop petit
- Certaines grimpantes ont été arrachées lors des tontes des gazons. L'installation d'une bordure aurait permis de les protéger et de garantir leur développement.
- Des arbustes semblent avoir disparus de certains parterres en devant de façade. (lierre + hortensia)
- Des espaces sont imperméabilisés alors qu'ils auraient pu être plantés ou simplement perméabilisés (pose de pavés joints enherbés, gravier, massif...).
- La partie du jardin arrière à proximité de la maison est parfois cloisonnée par des clôtures de fortune.



OBSERVATIONS

- Les voitures sont plutôt peu présentes dans la cité, renforçant la qualité du cadre de vie.
- Les garages ne sont pas refaits et ne sont pas intégrés dans les aménagements réalisés (couleurs, matériaux...)
- Les boitiers sont intégrés dans les massifs ou dans les façades des maisons.
- Un portail a été changé par un habitant pour installer un portail électrique
- Aucun espace n'est aménagé pour les poubelles qui sont soit placées dans l'écart formé par le recul du portillon ou bien directement en bord de la façade sur la rue, les jours de ramassage des ordures ménagères.



Photo après travaux de rénovation Les haies ont très peu d'espace ce qui pose question quant à leurs développements
© Mission Bassin Minier



Photos après travaux de rénovation La grimpante a été coupée à sa base (peut-être lors du passage du coupe bordure)
© Mission Bassin Minier

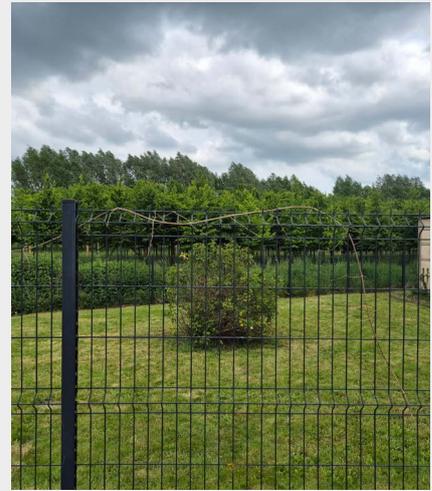


Photo après travaux de rénovation Des hortensias sont plantés dans certains massifs et pas d'autres (mort de végétaux ? arrachage ?)
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation Plantation des végétaux par les habitants. Le parterre existait probablement déjà. Les plantations ont été préservées dans les travaux.
© Mission Bassin Minier

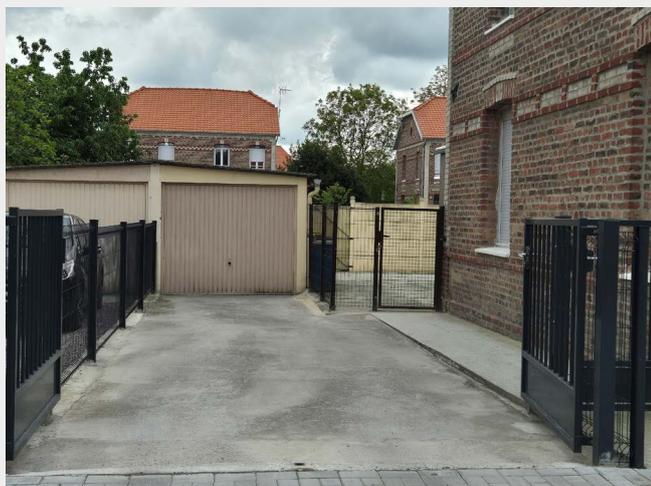


Photo après travaux de rénovation

La place de stationnement ainsi qu'une partie du jardin arrière ont été bétonnées par l'habitant.

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Une bande accolée au grillage est bitumée alors qu'elle aurait pu être plantée par une haie et ainsi participer à la création d'intimité, de la biodiversité...

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Clôture créée à partir de matériaux récupérés. Le sentiment d'intimité n'est pas créé

© Mission Bassin Minier



Photo après les travaux de rénovation

La voiture est peu présente sur rue

© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Garage jaune installé sur rue

© Mission Bassin Minier



Photos après travaux de rénovation

Les boîtiers sont intégrés et permettent une meilleure qualité des espaces publics
© Mission Bassin Minier



Photo après travaux de rénovation

Installation d'un portail électrique qui dénote avec le reste de la cité
© Mission Bassin Minier



Photos après travaux de rénovation

Les poubelles sont posées sur le devant des façades. En plus de ne pas être esthétiques, elles complexifient les déplacements dans la cité.
© Mission Bassin Minier



DÉMOLITIONS :

- Quatre logements seront démolis pour des raisons structurelles (fissures, murs inclinés, planché avec dénivelé), sans projet immédiat de reconversion des deux parcelles concernées.

DIRECTRICES DE PUBLICATION

Cathy Apourceau-Poly, Mission Bassin Minier
Catherine Bertram, Mission Bassin Minier

COMITÉ DE RÉDACTION

Raphaël Alessandri, Mission Bassin Minier
Aurélie Mouchon, Mission Bassin Minier

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE

Bien fait pour ta Com'
Camille Guermonprez, Mission Bassin Minier

PHOTOGRAPHIE

Couverture : Résidence de la Croisette à Méricourt
© Mission Bassin Minier

IMPRESSION

Qualit'imprim

PAPIER

Coral book - PEFC

TYPOGRAPHIE

Patron
Caveat Brush
Aléo Light

*Mission Bassin Minier Nord-Pas de Calais,
Octobre 2024*





Mission Bassin Minier — Carreau de Fosse 9-9bis, Rue du Tordoir, B-P. 16, 62590 Oignies
Tél : 03 21 08 72 72 — www.missionbassinminier.org



ERBM - Bâtiment tertiaire - Les terrasses du métaphone - 3^{ème} étage - rue Alain Bashung -
Fosse 9-9bis - 62590 Oignies - www.prefectures-regions.gouv.fr/hautes-de-france

