

## UN TERRAIN D'APPLICATION PRIVILÉGIÉ POUR METTRE EN COHÉRENCE PROTECTION DU PATRIMOINE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Raphaël ALESSANDRI**

*Mission bassin minier du Nord-Pas de Calais, France*  
[ralessandri@missionbassinminier.org](mailto:ralessandri@missionbassinminier.org)

**Résumé.** Le Bassin Minier est un territoire de contrastes. Il a été pendant longtemps l'exemple d'un développement non durable. Ce territoire a été perçu avant tout comme une matière première à exploiter, coûte que coûte. L'arrêt de l'activité charbonnière l'avait laissé meurtri physiquement, économiquement et socialement. Cependant, cet acharnement à produire a également engendré outre les innovations dans le domaine scientifique, technique, médical et sociale, un paysage culturel spécifique, un patrimoine bâti de qualité, un habitat innovant, riche d'enseignements. Aujourd'hui, alors même que les territoires se recomposent, que le marché du logement devient de plus en plus tendu, que la situation sociale peine à s'améliorer, les logements miniers - plus de 70 000 - s'imposent comme véritable levier de développement pour l'avenir et une opportunité pour transformer l'héritage de la mine en atout pour les générations futures. Cette ambition s'incarne aujourd'hui dans le projet d'inscription du bassin minier du Nord-Pas de Calais sur la liste du patrimoine mondial. Cet article montre la façon dont cette ambition prend forme dans le plan de gestion des cités minières, ainsi que des premiers résultats concrets encourageants.

L'habitat minier un patrimoine exceptionnel, levier de développement pour un territoire en mutation. L'exploitation du charbon a profondément et durablement transformé le paysage du bassin minier du Nord Pas de Calais dans le Nord de la France. Au-delà des grands sites d'exploitation, des réseaux d'infrastructures, des terrils, les Compagnies minières ont laissé au territoire un héritage social exceptionnel. En effet, les 563 cités minières - plus de 70 000 logements - qui ponctuent encore plus de 120 km du bassin minier, sont non seulement un livre ouvert sur l'histoire de l'habitat patronal de la naissance de l'hygiénisme à l'avènement de l'architecture moderne en passant par l'invention des cités jardin, mais encore l'une des composantes fondamentales de l'attractivité du territoire. Plus de 26 000 logements soit 124 cités minières sont incluses dans le périmètre du bien proposé pour inscription sur la liste du patrimoine mondial (images 1 et 2).

Cependant, ces cités minières, d'une qualité parfois exceptionnelle, n'en demeurent pas moins un parc de logements nécessairement évolutif afin de répondre en permanence aux normes de construction, à la mutation des villes et aux besoins changeant de la population actuelle et à venir. Leur préservation et leur valorisation dépasse les enjeux de protection d'un patrimoine bâti. Leur avenir nous pousse à nous interroger sur des problèmes à la fois humains, socio-économiques, culturels, urbains, environnementaux... qui nécessitent une vision globale et transversale. A ce titre, elles sont un outil de développement

économique, social et environnemental pour l'ensemble du territoire du Bassin Minier et au-delà.

Il apparaît ainsi que seule une approche croisée, prenant en compte enjeux sociaux et urbains, contraintes techniques, environnementales, besoins de la population et faisabilité économique, permettra d'envisager des solutions qui rendent compatibles la protection de ce patrimoine exceptionnel et la nécessaire adaptation d'un parc social condamné à évoluer pour perdurer.

De manière à démontrer la compatibilité et la fraternité entre développement durable et préservation du patrimoine, la Mission Bassin Minier met en place avec les bailleurs du Parc minier - Maisons et Cités et SIA Habitat - et les communes concernées une série de « cités pilotes ». Ces démarches à visée opérationnelle font travailler ensemble experts du patrimoine, architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues, thermiciens, experts des TIC,...pour démontrer dans les faits que la valorisation du patrimoine des cités minières (et au-delà l'habitat ancien en général) est un atout et une opportunité pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux des territoires en mutation.

Ces études sont l'aboutissement d'un long processus ; plus de 7 années durant lesquelles la Mission bassin minier n'a eu de cesse de construire un dialogue et un partenariat avec l'ensemble des acteurs impliqués dans la mutation de ce parc social : bailleurs, experts du patrimoine, territoires, l'Etat et la Région.

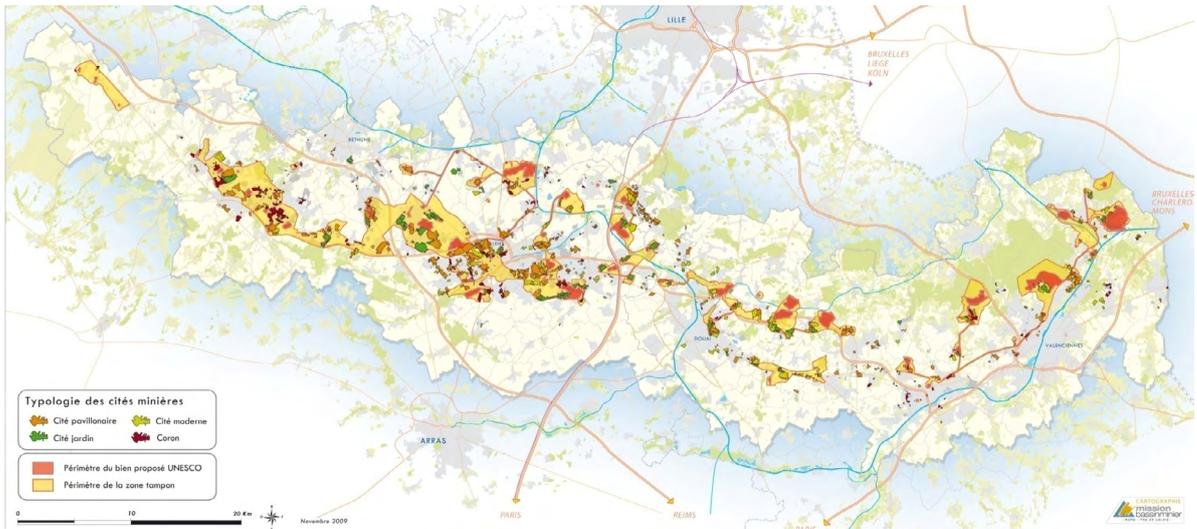


Image 1 : En 2010, 73 043 logements miniers dont 26 000 inclus dans le périmètre proposé pour inscription au patrimoine mondial.

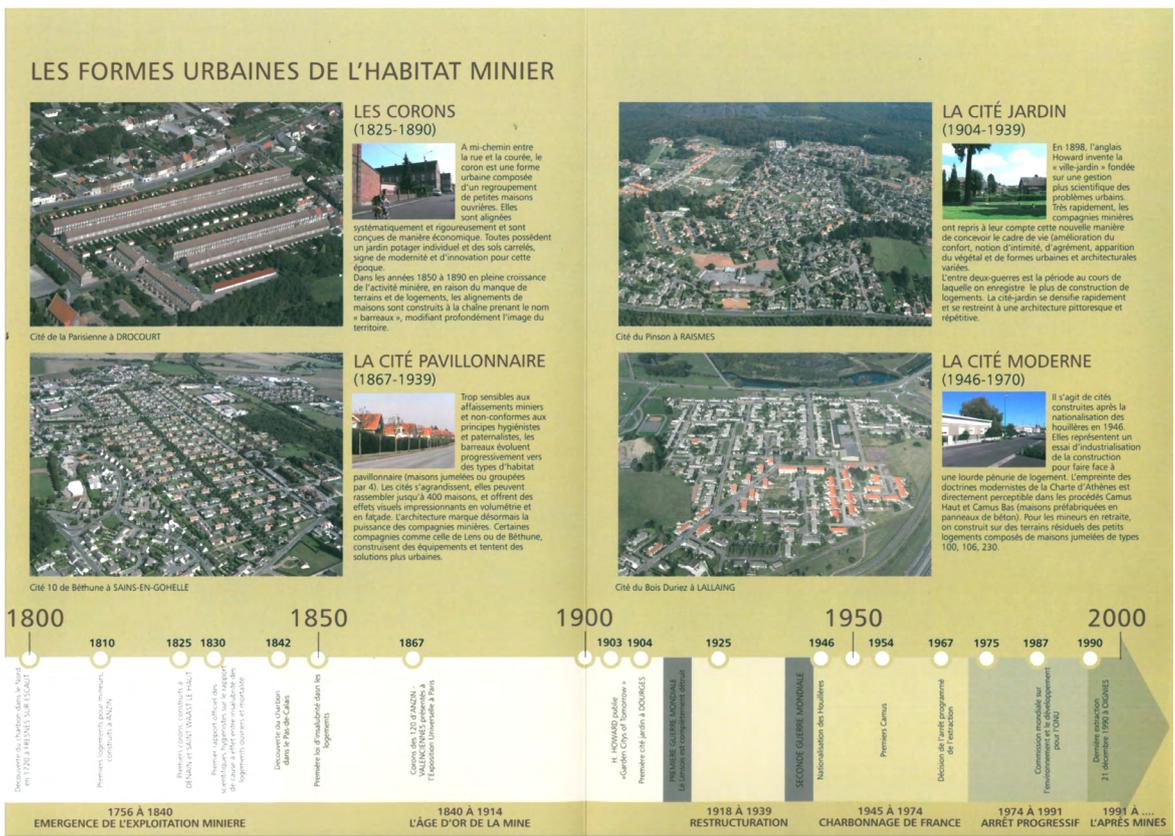


Image 2 : Evolution des formes urbaines des cités minières dans L'habitat minier en Région Nord Pas de Calais, Mission bassin minier juin 2006, réédition septembre 2008

Ce dialogue a pris corps autour de trois axes fondamentaux :

- La construction d'un diagnostic partagé
- La mise en place d'un « modus operandi » concernant la gestion, la protection et la mise en projet
- La sensibilisation des populations, la valorisation culturelle et touristique.

Ces fondamentaux sont à la base du Plan de gestion élaboré dans le cadre de la candidature du Bassin minier du Nord-Pas de Calais pour une inscription sur la liste du Patrimoine mondial. Les « cités pilotes » en sont les premières déclinaisons opérationnelles. D'autres actions sont en cours, portant par exemple sur l'intégration de la V.U.E dans la définition du schéma directeur conçu autour du Louvre Lens par Michel Desvigne et Christian de Portzamparc (images 3 et 4), ou encore la définition avec la Région d'une politique visant à mobiliser la population à travers des actions portant sur la ré-appropriation des jardins, véritables symbole de la culture minière.

**Des « cités pilotes » pour incarner un plan de gestion complexe:**

Le Plan de gestion des cités minières présenté dans le dossier de candidature pour une inscription sur la liste du Patrimoine mondial s'articule autour de 5 « chantiers » qui reflètent des enjeux croisés. Les 24 « cités pilotes » identifiées sur le territoire

conjointement par les bailleurs, la Mission bassin minier et la Région Nord-Pas de Calais incarnent « grandeur nature » ces chantiers.

**CHANTIER 1: «CONNAISSANCE ET RECONNAISSANCE»**

Ce chantier, préalable à toute démarche efficace de préservation et de valorisation, est engagé depuis 2003. Chacune des 563 cités recensées a fait l'objet d'une fiche descriptive au format Access qui croise données patrimoniales, historiques et informations sur leur gestion - statut de propriété, état des rénovations, typologie, occupations...-

Par la suite, un travail de qualification sur des critères d'authenticité, d'intégrité et d'exemplarité a été entrepris. Ce socle de connaissance a déjà permis d'alimenter les démarches de sensibilisation au patrimoine minier en général, d'enrichir le plan de patrimoine des bailleurs, de servir de base à l'élaboration d'une politique de protection et de valorisation.

Ce travail d'inventaire qualifié s'est déjà traduit dans une vaste campagne de protection au titre des Monuments historiques, sans précédant sur la thématique industrielle - 69 éléments protégés en 2009 - .

**CHANTIER 2 : « EVOLUTIONS ET PROTECTION »**

Faire évoluer l'habitat pour le rendre compatible avec les besoins des habitants, actuels et futurs est la condition qui permettra de garantir sa pérennité sur le long terme. Permettre ces évolutions nécessaires tout en garantissant le maintien de son intégrité et de son authenticité, nécessite un suivi de l'ensemble



Image 3 : Dans le cadre de monographies réalisées sur 18 cités représentatives, la confrontation des approches architecturales, urbaines, paysagères, culturelles et historiques avec les enjeux de mutations - sociale et techniques - de l'habitat, a permis de construire avec la ville et les bailleurs, un diagnostic partagé. Autour du futur Louvre à Lens, ce travail a permis d'intégrer la protection de la VUE au schéma directeur EURALENS. Studio A&P Elsa Liverani architecte



Image 4 : Etat d'origine de la cité Bruno à Dourges, Société des mines de Dourges, 1909



Image 5: Simulation de la restauration des façades de la cité Bruno à Dourges ; Vincent Brunelle Architecte en chef des monuments historique

du processus qui aboutira aux réalisations, tout au long de la chaîne, de la prise de décision politique, à la mise en œuvre opérationnelle.

Ainsi, ce chantier 2 porte à la fois sur un diagnostic des potentialités des logements, sur les outils réglementaires, la formation, la mise en œuvre opérationnelle, qui permettront de travailler à l'adaptation éventuelle des différentes typologies de logements, en respectant et en tirant parti des qualités architecturales, urbaines et paysagères des cités. Il devra également proposer des évolutions souhaitables de la fonction urbaine des cités minières. Les monographies déjà réalisées sur un ensemble de cités minières ont débouché sur des premières orientations qui sont déjà mises en œuvre par les bailleurs.

### CHANTIER 3 : « RENDRE COMPATIBLE LA MISE AUX NORMES THERMIQUES ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE »

La loi « Grenelle 2 » impose des objectifs chiffrés en terme de consommation énergétique dans les bâtiments y compris pour les logements anciens. Ces objectifs de diminution des consommations énergétiques dans les logements miniers ne devront pas se faire au détriment de la qualité patrimoniale et notamment architecturale des logements. Nous cherchons aujourd'hui avec les bailleurs des solutions alternatives, techniquement, économiquement et écologiquement acceptables. Deux démarches complémentaires incarnent ces exigences : Le « groupe matériaux » piloté par la DRAC Nord Pas de Calais ainsi que le dernier appel à projet recherche lancé

par l'ADEME et la Région qui identifie l'habitat minier comme une cible prioritaire pouvant incarner protection de l'architecture et performance thermique.

Ce travail de recherche appliqué pourrait alimenter et orienter la rénovation des 70 000 logements miniers et au-delà. Des premières expériences ont montré qu'il est possible d'atteindre une très haute performance thermique en isolant un logement minier par l'intérieur. Un premier logement témoin vient d'être inauguré cité de la Solitude à Vieux Condé, il consommera à peine 102 kwep/m2/an (Image 6).

#### **CHANTIER 4 : « ACCOMPAGNER ET ORIENTER LES MUTATIONS SOCIALES »**

Le Plan de gestion cherche à faire des cités minières

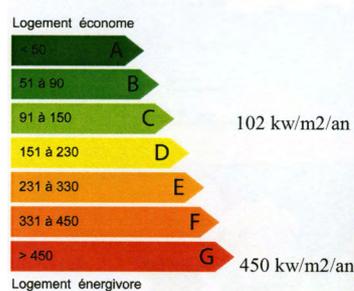


Image 6 : Cité de la Solitude à Vieux Condé, Niveau de performance atteint avec une isolation par l'intérieur

un habitat d'avenir adapté à la fois à la nécessité du renouvellement des populations et au devoir de ne pas abandonner celles d'aujourd'hui. Or, dans les 10 années qui viennent, l'occupation du parc minier va connaître une mutation importante qu'il faut anticiper et orienter.

Au 31 décembre 2008, les ayants-droit - anciens mineurs ou leurs veuves- occupaient encore 23 182 logements miniers soit 36,5% du parc de Maisons et Cités. Selon les projections démographiques du bailleur, ils devraient encore occuper environ 12 000 logements en 2015. En 5 ou 6 ans, c'est donc Plus de 10 000 logements qui seront remis sur le marché locatif à travers le bassin minier. Les cités doivent se tenir prêtes à suivre les mutations positives engendrées par les grands projets du bassin minier - Louvre-Lens, implantation d'un tramway, développement de la Trame Verte et Bleue,...-tout en gardant leur vocation sociale équilibrée.

Des études menées à l'échelle des 70 000 logements en partenariat avec l'INSEE et l'Association Régionale de l'Habitat à Loyer Modéré vont permettre d'orienter le Plan de stratégie des bailleurs.

#### **CHANTIER 5 : « CONSTRUIRE SUR LE TERRITOIRE, UN HABITAT INNOVANT, HERITIER DE L'HISTOIRE DES CITES MINIERES DU NORD-PAS DE CALAIS. »**

L'habitat minier du Nord-Pas de Calais, est resté, au fil de ses évolutions, un support d'innovations à la fois

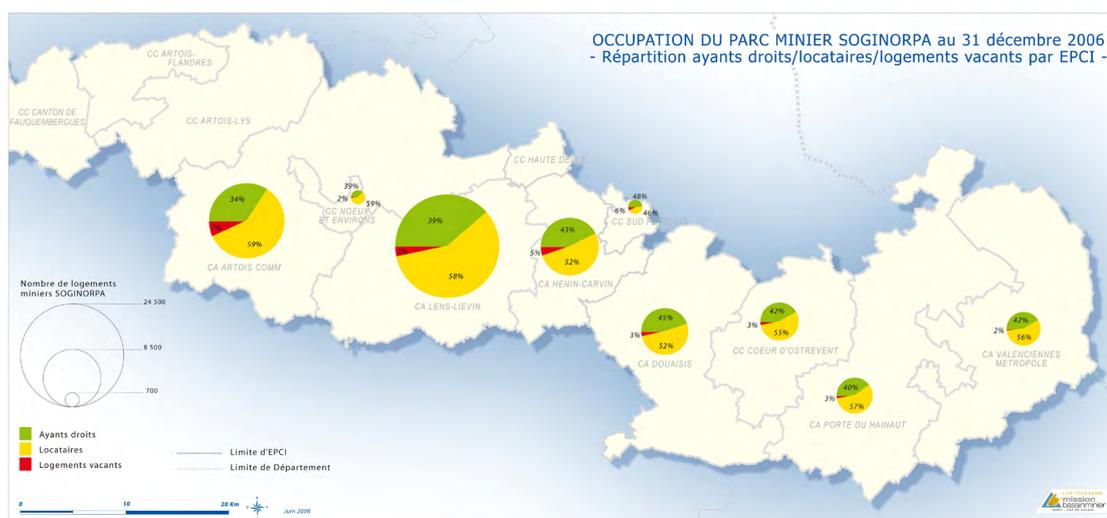
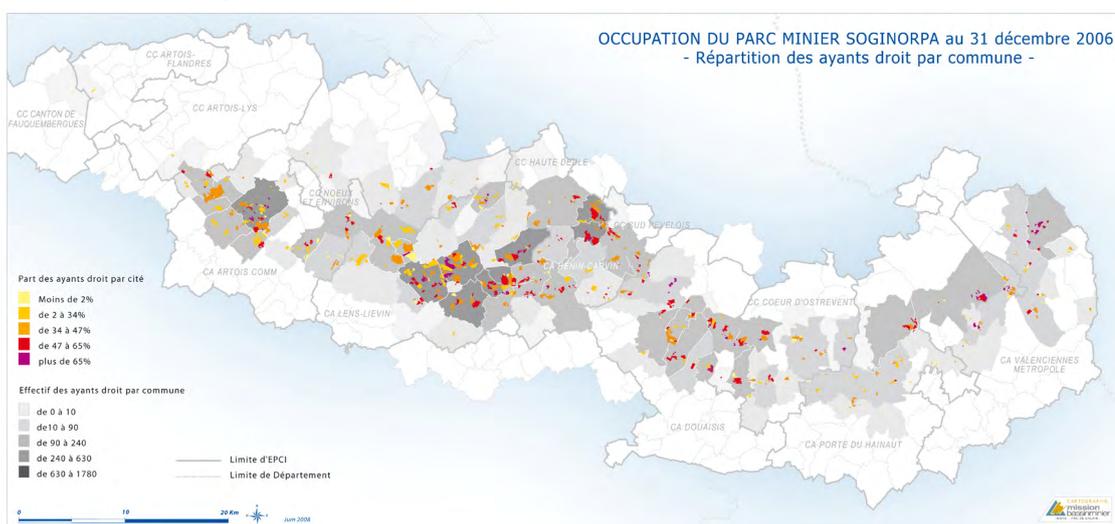


Image 7 : Répartition des Ayants droit des mines (Ancien mineur ou veuves de mineur).



techniques, urbaines et architecturales. Les 150 ans d'évolution ont laissé sur le territoire un habitat riche et varié, avec des formes urbaines, des typologies d'une extraordinaire modernité, en adéquation souvent très grande avec les concepts contemporains érigés en modèle d'habitat individuel innovant - densité, place des espaces publics, évolutivité,...-. Le Plan de gestion se fixe comme but, la réinterprétation des formes de l'habitat minier afin de proposer un nouveau modèle d'habitat qui soit à la fois en filiation avec l'histoire du territoire et en adéquation avec les aspirations des habitants actuels et futurs. Plus que sur tout autre territoire, ce modèle d'habitat individuel dense, trouve naturellement sa place

comme alternative à l'étalement urbain. Des premières réflexions, menées autour du grand site de la mémoire à Oignies ou autour du « Parc des Iles » sur la communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin sont prometteuses et montrent que l'habitat minier peut être source d'inspiration pour construire un habitat du 21ème siècle qui respecte et transmette aux générations futures la valeur exceptionnelle universelle du Bien (Image 8).

PLAN GUIDE: Requalification des franges du Parc des Iles - Typologies



Image 8 : Sur le territoire de Hénin Carvin, l'habitat minier a explicitement servi de référence pour la réalisation d'un plan guide qui servira de cahier des charges à destination des futurs concepteurs.

Un terrain d'application privilégié pour mettre en cohérence protection du patrimoine et développement durable