



*Habitant Au
Cœur de tout*

co&SiA
Pour le renouveau du Bassin minier

La démarche globale

« Dans ce monde qui change où les citoyens demandent à être impliqués,

mettre l'habitant au cœur de tout répond aux nouveaux enjeux du métier de bailleur social.

Une telle approche qui vise à rendre nos habitants acteurs de la cité entraîne de nombreux impacts

positifs pour l'ensemble des partenaires et favorise un lien social parfois distendu,

en particulier dans les quartiers de grandes fragilités sociales.

Donner du sens, apporter de la considération, co-construire, valoriser les talents...

telle est la mission du bailleur social de ce nouveau monde émergent. »

Marie-Hélène Foubet,
Directrice Générale, Sia Habitat



*Habitant Au
Cœur de tout*



*Habitant Au
Cœur de tout*

Co&SIA
Pour le renouveau du Bassin minier

Une réhabilitation s'intéresse habituellement aux murs, au système de chauffage, aux menuiseries du logement. D'ailleurs, dans une cité inscrite sur la Liste du patrimoine mondial, on peut même ne rien remarquer : l'isolation doit impérativement se faire par l'intérieur afin de ne pas altérer l'intégrité du Bien Unesco et lui garder sa Valeur Universelle Exceptionnelle.

Ainsi, après une réhabilitation classique, peut-on difficilement percevoir le changement quand on se promène dans la cité. Plus encore, quand le chômage fait rage, quand la Région tarde à se relever de 250 ans de mono-industrie et quand l'avenir semble trouble (indicateurs les plus dégradés de France, emploi, culture, santé..., sentiment de désespérance avec une montée des extrêmes politiques).

Parce que ce constat est un élément important pour le bailleur, Sia Habitat, dès 2017, et en anticipation des attendus de la Délégation interministérielle mise en place l'année suivante en vue de piloter l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, un programme qui vise la métamorphose du territoire du Bassin minier sur dix ans et qui implique l'État et les collectivités locales, a choisi de changer de paradigme et d'investir massivement sur son patrimoine minier, en écrivant une ambition d'intervention faite pour l'Habitant, et non plus seulement l'Habitat.

Ce projet d'Entreprise, dénommé Co&SIA, a été créé pour cela et est articulé autour de 3 leviers de performance, une performance citoyenne, une performance patrimoniale et une performance locative.

Connaissance accrue entre le bailleur et ses locataires, écoute des besoins exprimés par ces derniers, apport de solutions pour favoriser le retour à l'emploi, goûter aux bienfaits culturels, prendre soin de sa santé, création d'un projet avec et pour les habitants, sont autant de maîtres mots qui décrivent les intentions de Sia Habitat.

Le rôle du bailleur change et l'investissement peut aller jusqu'à 80K€ par logement car il faut innover et considérer l'habitant dans son environnement global, du logement au quartier. Sia Habitat fait donc le pari de devenir un acteur, un véritable levier de développement de territoire, en investissant sur l'emploi, l'économie sociale et solidaire,... et de croire en la résilience d'un territoire et de ses habitants... avec un objectif : que son investissement soit pérenne et que le programme soit reproductible sur toutes les cités.



Habitant Au
Cœur de tout

co&SiA
Pour le renouveau du Bassin minier

Le contexte

La ville de Raismes est située dans les Hauts-de-France, département du Nord et Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut. Elle compte, en 2018, 12 353 habitants. La cité du Pinson appartient au quartier Sabatier. Il est excentré. Il reste le lieu symbolique de l'histoire minière de la ville.



➔ La cité du Pinson au cœur du quartier Sabatier





Habitant Au
Cœur de tout

co&SIA
Pour le renouveau du Bassin minier

➔ Quelques indicateurs

- 193 logements miniers (805 logements sociaux, tous bailleurs confondus)
 - Pour Sia Habitat : 574 habitants
- 61% des personnes vivent depuis plus de 10 ans dans le logement
- 1/3 des logements sont non adaptés (16% des ménages en sur-occupation et 19% des ménages en sous-occupation)
 - Fort taux de chômage dans le quartier (33%)
 - Revenu annuel médian par famille : 11 900 €
 - 33 ayants droit
 - Âge moyen : 56 ans
 - Faible taux de rotation (4,6%)
 - Faible taux de vacance (0,75%)
- 58% des ménages sont en précarité énergétique
 - Défiance de l'habitant vis-à-vis du bailleur
- Pas d'appropriation de l'inscription UNESCO par la population

➔ Des volontés

Sia Habitat souhaite amener l'habitant à devenir acteur de la cité. Pour cela, il est nécessaire, avec le locataire, de répondre à certains préalables : retrouver l'estime de soi, valoriser le quartier, augmenter ses ressources, vivre mieux, plus sainement, ..., autant de paramètres auxquels Sia Habitat pense impératif de s'attacher pour une réhabilitation réussie.

C'est dans cet esprit qu'a été décliné le projet Habitant Au Cœur de Tout. Par ailleurs, l'implication de la ville et de la Communauté d'Agglomération constitue une condition sine qua non.

Une approche systémique

Le projet HACT concerne une réhabilitation qui va bien au-delà des murs du logement. Plus encore, l'habitant est placé au cœur de la démarche. Cela suppose un travail avec l'ensemble des acteurs de la cité, interlocuteurs de l'habitant.

La réhabilitation qui s'étend aux jardins mais également à la création d'un nouveau modèle économique, en passant par la valorisation du lieu et des êtres, est un processus dans lequel chaque acteur a une place fondamentale.



Habitant Au
Cœur de tout

➔ La réhabilitation comme prétexte

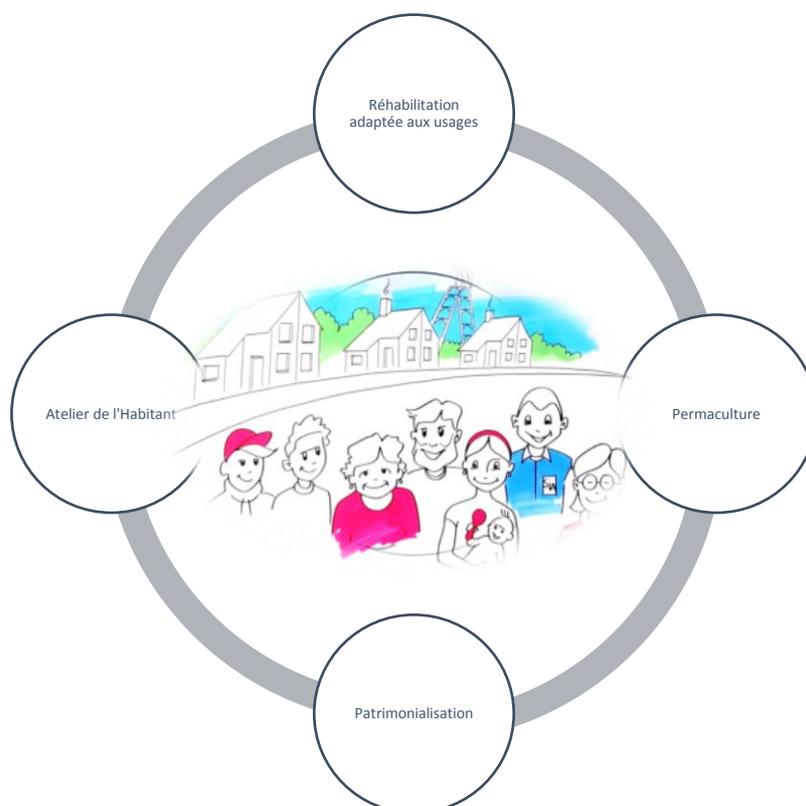
La réhabilitation permet de passer deux à trois ans dans la cité. C'est une occasion formidable de connaître mieux l'habitant. Enquêtes, animations, contacts quotidiens sont mis en œuvre pour comprendre le locataire, ses attentes et ses besoins.

Cette connaissance nous permet de l'appréhender mieux et sur des sujets variés :

- Consommation d'énergie
- Usage du logement
- Implication dans la cité
- Situation personnelle au regard de l'emploi
- Eventuelles difficultés
- ...

En intégrant ces différents axes, il est plus aisé ensuite de le responsabiliser, de lui montrer ce qu'il peut apporter à la vie de la cité. Cela permet également de couper court aux clichés. Enfin, la proximité retrouvée offre la possibilité de travailler avec l'habitant à la cité de demain.

➔ L'habitant, épice centre de la démarche HACT





Habitant Au
Coeur de tout

co&SIA
Pour le renouveau du Bassin minier

➔ L'écosystème au service du quartier

① Rencontre Sia Habitat, ville et EPCI

Quels souhaits ? Quelle politique mise en œuvre pour la cité ? Quel peuplement ? Quelle opportunité d'action commune ? Le début de l'action consiste en un échange permettant un terreau favorable.

② Etude sociale : Sia Habitat délègue un prestataire

Chaque logement est concerné. L'analyse des résultats permet de mesurer les situations d'urgence, les grandes tendances (par exemple, 3 femmes sur 4 ne travaillent pas). Il s'agit de la base sur laquelle seront construites les différentes rencontres à venir.

③ Sia Habitat : une équipe

Les salariés Sia Habitat concernés par la cité se réunissent pour travailler ensemble : responsable patrimoine, chargé d'opération, responsable de l'unité territoriale concernée, gestionnaire secteur, responsable développement social et médiation, chargé de mission développement social urbain, médiateur, chargé de clientèle,...

L'ensemble des acteurs Sia Habitat doit mesurer et partager les enjeux.

④ Une équipe élargie

Un contact est pris avec les différents acteurs de terrains : maison de quartier, associations, centre social, les services de la ville (Gestion Urbaine de Proximité par exemple) voire la Mission Locale, ... L'information est transversale. Chacun est relais de l'autre. Chacun doit avoir le même niveau de compréhension du processus afin d'y trouver sa place. La maison de quartier est un relais de communication. Elle peut également relayer des actions.

⑤ Une équipe pluridisciplinaire

L'équipe s'étend aux professionnels du bâtiment : architectes, bureau d'études mais également aux chercheurs, en l'occurrence le laboratoire DeVisu de l'université de Valenciennes. Elle englobe l'ensemble des prestataires repérés pour emmener les habitants dans une nouvelle dynamique : cabinet d'économie, ingénieur paysagiste, ... Elle est enrichie de deux jeunes en service civique qui assurent un lien permanent entre le bailleur et la population de la cité.

⑥ L'installation classique

Le pilote social et les entreprises sont intégrés. Ils sont informés et font « avec » l'équipe pluridisciplinaire. La communication et les relais constituent un axe fondamental dont chaque salarié Sia Habitat est garant.



Habitant Au
Cœur de tout

Co&SIA
Pour le renouveau du Bassin minier

⑦ Un écosystème au service de la cité, pour l'Habitant

Certains sont là tous les jours, d'autres occasionnellement, certains sont là pour toute la durée du chantier, d'autres pour quelques semaines ou quelques mois. Tous se parlent en comité de pilotage. Bailleur, ville, intercommunalité sont ainsi entourés et actionnent les différents leviers qui amèneront l'habitant à trouver un chemin qui lui corresponde.

En pratique

*« La réhabilitation n'est plus une finalité
mais une opportunité de devenir acteur d'une cité minière.
Changer de paradigme, croire en l'habitant
en tant qu'expert de l'usage de son environnement,
le mettre au cœur de tout.
Ne plus parler uniquement de performance technique
ou thermique mais de performance globale,
se positionner auprès des collectivités
pour changer l'image des cités minières et,
de manière plus pragmatique, pour assurer
notre modèle économique sur ces territoires. Voilà nos défis ! »*

Richard Defretin,
Responsable Recherche & Innovation, Pilote Co&SIA

*« La force d'un projet d'innovation subventionné comme HACT,
c'est que l'on peut arriver à impulser des changements sociétaux
tout en révolutionnant les pratiques de gestion de projet interne.
Ce projet a donc permis d'amorcer un changement de paradigme essentiel
pour des bailleurs sociaux comme Sia Habitat :
passer de la logique construire et gérer à loger et accompagner. »*

Joffrey Zamba,
Consultant



*Habitant Au
Cœur de tout*



*« Une opportunité pour le Bailleur et ses Habitants,
de construire ensemble une cité productive. »*

Frédéric Talik,
Directeur Général Délégué

*« L'action engagée par Sia Habitat est arrivée au bon moment,
au bon endroit, est-ce un hasard ?
HACT s'est déployé sur un terreau fertile,
au cœur d'un territoire en mouvement,
au cœur d'une ville en transition.*

*Cette dynamique a gagné les habitants de Sabatier
qui sont aujourd'hui les acteurs principaux
du renouveau de leur quartier.*

*La démarche HACT qui est par essence participative,
rassembleuse, contribue à l'éveil des consciences et
nous conduit tous vers davantage d'autonomie alimentaire,
énergétique et financière »*

Jean-Paul Mottier
Chef de projet Renouveau Urbain
Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

*« La collaboration sur ce projet,
a permis à chacun d'ouvrir son esprit
vers d'autres horizons sans se focaliser
sur son domaine de compétence :
de l'enchérissement de chacun naît la création ».*

Steeve Tirloit,
Responsable Réhabilitation

*« Ce qu'HACT a changé ?
Nous avons appris à travailler ensemble,
Nous avons créé une culture commune
autour de l'Habitant. Nous avons dû adapter
le langage propre à notre métier pour le rendre
accessible et permettre l'échange. »*

Caroline Martin,
Responsable Patrimoine



Habitant Au
Coeur de tout



« En tant que chercheurs, nous avons ressenti que notre collaboration avec les opérationnels (bailleur, bureau d'études) et les habitants a été très enrichissante car elle a permis à chacun de mieux comprendre les exigences, les contraintes, les attentes et les temporalités des uns et des autres, de consolider le dialogue mutuel et d'ouvrir de nouvelles perspectives. »

Patrizia Laudati,
Eric Henri,
Laboratoire DeVisu,
Université de Valenciennes

Le modèle économique

Investissement classique	Le coût, par logement, d'une réhabilitation thermique « classique » s'élève à 55-60 K€. Le coût, par logement, d'une réhabilitation BBC classique est de l'ordre de 65-70 K€.
Investissement Cité du pinson	Le coût, par logement, de la réhabilitation de la cité du Pinson est de 80 K€.
Financement Cité du Pinson	Outre les financements classiques, plusieurs financements sont sollicités : <ul style="list-style-type: none">• Le FEDER à hauteur de 5000€/logement pour la thermique (au titre de l'article 4c)• L'Engagement Renouveau Bassin Minier à hauteur de 11 500€/logement• L'EPCI• EDF au titre des CEE (le montant varie selon les conventions)



Habitant Au
Coeur de tout



<p>Impacts attendus bailleurs</p>	<p>Attractivité renforcée Vacance évitée Moins d'appels au Centre de Relation Clients Sensibilisation des Habitants Responsabilisation Dialogue et confiance Conscience de l'Habitant d'une histoire partagée avec le bailleur Respect des lieux Moins de remise en état des logements avant relocation Augmentation du pouvoir d'achat des Habitants Conditions de vie meilleures pour les Habitants Diminution des impayés de loyer Mise en confiance des Habitants Envie d'entreprendre des Habitants accrue</p>
<p>Impacts attendus territoire</p>	<p>Valorisation de l'Habitant Respect et valorisation du quartier Augmentation des ressources Réduction des déchets Dynamisation d'un territoire sinistré Attractivité Exemplarité</p>



Habitant Au
Cœur de tout

co&SiA
Pour le renouveau du Bassin minier

Les perspectives

➔ De la réhabilitation d'une cité à la transformation d'un quartier

Le travail en synergie des acteurs permet de porter haut l'ambition des partenaires. Aussi, de la permaculture à la coopérative agricole, du tiers-lieu à la coopérative touristique, de la réhabilitation thermique à la coopérative d'énergie, la méthodologie mise en œuvre avec HACT est étendue à un schéma plus vaste travaillé dans le cadre d'un projet européen.

➔ De la transférabilité

Les différents éléments de la démarche montrent que ce qui est propre à la cité du Pinson de Raismes, est aisément transposable à des logements dont l'histoire est différente. Il ne s'agit pas d'utiliser le passé historique mais d'écouter l'histoire racontée par les habitants pour favoriser leur implication dans la vie de la cité à travers les jardins, un tiers-lieu, une solidarité retrouvée.

Pour aller plus loin...

- ✓ Bassin minier Patrimoine mondial
 - ✓ Bassin minier : le film
- ✓ L'Engagement Renouveau Bassin Minier

richard.defretin@sia-habitat.com