

50377
1979
201-1

DOMINIQUE MONS-DILLY

50377
1979
201-1



LES MUTATIONS URBAINES
A LILLE
1968 - 1978

UNIVERSITE DES SCIENCES ET TECHNIQUES
INSTITUT DE GEOGRAPHIE
LILLE



THESE POUR LE DOCTORAT
DE 3^e CYCLE
1979

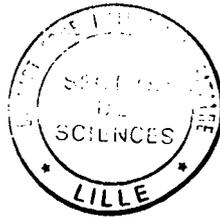
UNIVERSITE DES SCIENCES ET TECHNIQUES

U.E.R. DE GEOGRAPHIE

50377
1979
201-1

50377
1979
201-1

DOMINIQUE MONS-DILLY



LES MUTATIONS URBAINES.

A LILLE

1968 - 1978

910.442
MON

LA DIRECTION DE
M. BRUYELLE

THESE POUR LE DOCTORAT
DE 3° CYCLE

1979

I N T R O D U C T I O N

I - L E P R O P O S :

DIX ANS DE MUTATIONS URBAINES :

Le propos majeur de notre étude est le dynamisme du paysage urbain. En dix années d'intervention sur l'espace urbain, quels sont les intervenants qui contribuent aux mutations essentielles ? Comment s'insèrent dans le tissu urbain existant les éléments d'une nouvelle consommation d'espace de l'urbanisation ?

Si une ville, c'est de "l'histoire solidifiée" (1), le paysage urbain est aussi issu d'une dynamique quotidienne, c'est un "espace changeant et évolutif" (2). Deux niveaux de recherche sont possibles dans l'analyse des mutations urbaines d'une grande ville, ces dix dernières années :

(1) J. Tricart : "l'habitat urbain" C.D.U 1952

(2) J. Beaujeu-Garnier, "Géographie, méthodes et perspectives" Masson 1971.

a) prendre un exemple classique de l'évolution urbaine en économie libérale contrôlée dans la deuxième partie du XXème siècle, à savoir, la désindustrialisation et la réurbanisation d'une ville-centre issue en majeure partie dans sa structure de la révolution industrielle du XIXème ; la restructuration et la tertiarisation sont aidées par des nouveaux moyens de contrôle étatiques et municipaux face aux phénomènes spontanés et contradictoires en apparence du pourrissement des vieux centres et de la spéculation foncière, de la fuite de la population centrale vers la périphérie et de la cristallisation en ville de nouvelles activités souvent associées à un nouveau type de bâti.

b) Prendre un espace concret et localisé, ici, la ville de Lille, de 1968 à 1978, et essayer de comprendre comment cet espace "concret" est un espace "actif"(3).

En quoi établir une "coupe" dans un espace géographique précis renseigne-t-il sur des systèmes de relations concourant à l'édification d'un paysage et plus particulièrement d'un paysage urbain. En quoi les éléments de ce paysage sont-ils généralisables et en quoi sont-ils spécifiques du lieu étudié.

A partir donc d'un espace matérialisé : la ville de Lille et de la description la plus exhaustive possible de ses transformations réelles dans un temps limité (10 ans), nous essaierons de dégager des relations permettant de trouver une explication à ces transformations et établir ainsi un classement des principaux moteurs tant humains que morphologiques et structurels des mutations urbaines.

(3) Beaujeu-Garnier : "la géographie, Méthodes et Perspectives"
Masson 1971

A travers des modifications quotidiennes du paysage urbain, est-il possible de déceler une nouvelle consommation de l'espace par l'urbanisation ? Si les mutations urbaines président à la constitution des villes et à leur résistance à la sclérose ou à l'extinction, les phénomènes plus généraux de désindustrialisation et de tertiairisation des centres sont des notions correspondant à une conjoncture économique et sociale précise. Les conditions législatives, les différents partenaires de la politique urbaine infléchissent ces phénomènes et permettent d'expliquer la spécificité d'une ville par rapport à d'autres de taille et de fonction comparables dans une même structure régionale.

II - LA COMMUNE DE LILLE :

- La commune de Lille se trouve actuellement le pôle d'une communauté urbaine regroupant 86 communes. Les attributs de la fonction régionale dans la métropole d'équilibre du Nord de la France se sont développés depuis 1966 dans la ville centre essentiellement malgré l'importance démographique et économique des autres villes (ce qui aurait pu tendre à créer une conurbation) et leur volonté réelle d'une certaine autonomie. Comment vont se cristalliser les éléments de centralité de la métropole dans un territoire exigu (2 209 ha) face à une aire urbanisée de près de 90 000 ha ? De plus, la tendance à une hypercentralité localisée dans le noyau historique de la ville de Lille (1/3 de sa surface) est difficilement enrayable sans réglementation ou intervention de la municipalité.

Deux phénomènes essentiels président aux transformations morphologiques et fonctionnelles de la ville de Lille, face à sa situation officielle de ville-centre de la métropole : la spéculation foncière sur la totalité de son territoire, mais surtout dans la zone du noyau historique ; la désindustrialisation, sensible dans toute la communauté urbaine mais dégageant ainsi à Lille des terrains et des bâtiments repris par les différentes forces en présence et pour des objectifs quelquefois contradictoires.

En effet, en corrélation avec "l'affinage" du centre par le tertiaire, Lille est en crise démographique depuis plusieurs recensements. La fuite de la population municipale vers la périphérie est associée à l'abandon, à l'intérieur de l'ancienne enceinte de fortifications, de certains types d'habitats, tant ouvriers (coursées) que bourgeois (hôtels des XVIII^e et XIX^e siècles) constitués de maisons individuelles qui donnaient à la ville son profil bas et étalé, ainsi qu'à l'abandon des lieux de travail basés sur l'industrie du XIX^e et début XX^e siècle : la masse des usines, surtout textiles, et la prolifération des commerces de gros, tant pour le ravitaillement quotidien urbain (Halles) que pour le développement même du commerce et de l'industrie (entrepôts, grands magasins de stockage reprenant d'ailleurs souvent, dès le début du XX^e siècle d'anciens espaces industriels).

Face à ces transformations profondes du milieu urbain, peut-être corrolaires d'une crise structurelle de l'économie régionale, les nouveaux investissements urbains se fondent sur le tertiaire et un nouvel habitat- Changements fonctionnels et résidentiels vont de pair. Depuis une dizaine d'années, le cadre trop

étroit du noyau historique éclate et le centre s'étend en investissant certains secteurs plus maléables que d'autres dans leur morphostructure pour s'adapter aux fonctions nouvelles. D'autres secteurs aussi proches du noyau sont restés longtemps à l'état d'abandon tant par les promoteurs que par les instances officielles de l'aménagement urbain.

Y-a-t'il véritablement une politique urbaine concertée entre la commune, l'état et les différents investisseurs privés? Y-a-t'il un essaimage diffus des opérations de destructions et de constructions en faveur des activités ou de la résidence ou peut-on au contraire, appréhender différentes zones très marquées par une destination préférentielle. Qui décide en fait du nouveau paysage urbain? Y a t'il concordance entre les différents projets et schémas d'urbanisme tant étatiques que municipaux et les résultats concrets de l'aménagement urbain lillois? Y a t'il au contraire un partage implicite du territoire urbain entre les différentes forces politiques et économiques en présence? Les nouveaux paysages urbains sont le résultat d'un compromis entre diverses tendances: ni un système autoritaire et rigide, ni le "laissez-faire", le "laissez-aller libéral": un compromis entre deux solutions de pouvoir, deux stratégies urbaines.

Affiner le centre et redensifier la ville, tant au niveau du bâti qu'au niveau démographique voilà l'enjeu: les transformations morphologiques et fonctionnelles sont-elles véritablement associées à une transformation démographique (classes d'âges et catégories socio-professionnelles)? Et qui domine dans cette reprise en main de la ville?

Lille ville centre et Lille centre ville, ces deux notions parallèles sont à la base des mutations urbaines récentes.

III METHODOLOGIE ET SOURCES DE DONNEES :

Cette étude est conduite comme une étude classique de géographie humaine, à savoir, une monographie urbaine : les descriptions induisent une interprétation analytique que nous essaierons la plus objective possible. Du regard direct aux statistiques, de la lecture d'une cartographie aux déclarations des différents intervenants à l'élaboration du paysage urbain, nous tenterons une analyse exhaustive des différentes mutations urbaines et de leur processus(1).

Les sources de données ont été systématiquement consultées et exploitées pour la période 1968-1978 : il s'agit d'une part des permis de démolir, consultables en Mairie, qui permettent de faire le point sur 10 ans de démolitions dans la Municipalité, la nature et l'usage des bâtiments disparus et leur éventuel remplacement avec indication des localisations précises dans la ville.

(1) Dalmasso "Les géographes , en partant de l'observation concrète, font une description explicative d'une ville en montrant les facteurs géographiques et historiques de son développement, l'organisation spatiale et ses mutations, les fonctions exercées et leurs évolutions, les problèmes de l'agglomération".

Revue Norois, n° 95 , 24.A juillet-sept. 1977

Le constat précis des mutations dans l'utilisation du sol est donc possible et peut faire l'objet d'une cartographie qualitative des espaces détruits et reconstruits. Une typologie quantitative des différents éléments du paysage urbain peut, elle aussi, être tentée.

Pour quelques secteurs-clefs, représentatifs des bouleversements structurels de l'utilisation du sol, la comparaison des feuilles cadastrales de 1971 et 1975 seules disponibles, ont permis la mise en relation des différents parcellaires consécutifs aux modifications fonctionnelles de cette période.

Mais la source principale de renseignements reste le centre des Permis de construire à la Direction Départementale de l'Équipement : deux séries de données sont ici exploitables :

- le listing de tous les permis de construire accordés en 10 ans, quelque soit la destination de la construction avec l'indication des surfaces de planchers et la localisation des différentes opérations. Nous avons ainsi les différents espaces fonctionnels qui sont repérables et quantifiables.

- Les permis de construire, proprement dits, (cf. : en annexe PC 107 et FC fiches vertes, cf annexes 1 et 2 bis) pour les constructions comportant au moins un logement, et ce jusqu'en octobre 1975, et pour toutes constructions d'octobre 1975 à 1978.

Nous avons dans ces fiches un descriptif complet des opérations immobilières puisque celles-ci font obligatoirement l'objet d'une demande de permis de construire. De 1968 à 1977, il est possible de repérer la surface au sol et la surface bâtie de toutes les opérations dans lesquelles entre la construction d'au moins un logement d'habitation.

Ces fiches offrent toute une série de renseignements sur la localisation de l'opération, sur les surfaces occupées et créées et leur destination.

A partir du relevé systématique de tous les permis de construire sur Lille depuis janvier 1968 et ce jusqu'en octobre 1975 date à laquelle les renseignements donnés par la D.D.E ne sont plus comparables, une analyse quantitative de la consommation de l'espace urbain a été tentée à l'aide de tableaux récapitulatifs des différentes données et de la mise en rapport des unes avec les autres.

Après 1975, quelques différences notables apparaissent dans les renseignements concernant chaque opération en particulier l'indication de la surface bâtie au sol disparaît et la surface plancher des opérations d'habitations et des autres catégories de constructions nous est donnée.

Dans l'ensemble, les données restent cependant relativement comparables.

Des informations complémentaires ont été demandées en particulier à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille, Roubaix, Tourcoing, en ce qui concerne certaines activités privilégiées dans leur rapport à l'espace central : les surfaces nouvelles de bureaux et les industries en transfert. L'office de H.L.M nous a communiqué avec plus de détails que les permis de construire les différentes opérations de logements à loyer modéré depuis 1968 et leur ventilation selon les types de logements.

C'est enfin les déclarations des différents intervenants à la "reconstruction de la ville" éparses dans les revues et journaux qui nous ont aidés à mieux comprendre la part et le choix de chacun dans la création du nouveau paysage urbain.

A partir de ces différentes sources de renseignements, un travail de cartographie a été opéré permettant des localisations de phénomènes et des essais de synthèse sur des zones urbaines où les interrelations des diverses données sont particulièrement significatives.

La localisation dans le centre urbain vieilli de la Métropole Nord des différentes activités constitutives de sa vie urbaine actuelle et l'identification des agents de la restructuration urbaine sont un préalable indispensable à une étude plus quantitative, de part les données statistiques, de ces phénomènes de reconquête du territoire urbain central.

IV. PRESENTATION DE L'ETUDE :

L'étude qui suit se décompose en quatre grands chapitres, exploitant chacun un aspect de cette reconquête tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

- La première partie s'attache essentiellement aux mutations qualitatives du paysage urbain de la ville de Lille pendant la période de 10 années : 1968-1978 : c'est d'une part un bilan des démolitions et des reconstructions à partir du tissu urbain "traditionnel hérité du XIXème siècle".

Ce sont, ensuite les résultats globaux et chiffrés

d'une nouvelle consommation d'espace par l'urbanisation, à partir des fiches statistiques consultables à la D.D.E, et la variabilité annuelle selon les différents types d'opérations.

- La deuxième partie concerne le phénomène de désindustrialisation effective de la ville et la façon dont sont réinjectées les activités économiques. Quels sont les moteurs de la désindustrialisation et le sort des emprises industrielles, quelle est la nouvelle localisation des "activités productives", leur insertion dans le tissu urbain ? Quatre thèmes sont ici abordés : la nouvelle industrie urbaine et les ateliers-entrepôts, les activités tertiaires de bureaux, le commerce de détail, les équipements collectifs, tant sur le plan social, sanitaire que culturel. Dans chacun des cas, outre le repérage dans le tissu urbain, il nous a fallu quantifier la nouvelle emprise urbaine et en rechercher les acteurs.

- La troisième partie concerne les mutations dans le logement urbain. Le phénomène de la dépopulation de la ville-centre est à la base des mutations du parc immobilier lillois. A une évolution globale et par quartiers de la population résidente de Lille de 68 à 75, correspondent des mutations des types de logements, la disparition progressive des courées et des maisons bourgeoises unifamiliales et leur remplacement par un habitat collectif sont des phénomènes présents dans toute la ville mais plus marqués dans certains secteurs, sans liens avec un quelconque développement radioconcentrique à partir du noyau. Une étude approfondie du nouveau parc immobilier depuis 1968, sur ses caractéristiques selon les différentes catégories de constructeurs, permet de poser le problème de la politique du logement à Lille par de nouveaux

intervenants en vue d'une population différente. De plus, la localisation de ce nouvel habitat soulève les délicats problèmes de la désindustrialisation, de la centralité face à une redensification urbaine et humaine.

Enfin, dans une quatrième partie, servant en quelque sorte de synthèse et de conclusion aux résultats précédents, c'est la constatation d'une nouvelle structure urbaine, basée sur une nouvelle population, de nouveaux modes de relations de secteur à secteur (et non plus de quartier à quartier), un nouveau profil urbain, un parcellaire remodelé . Les différents pouvoirs en présence en sont la cause.

=====

PREMIERE . PARTIE

LES PAYSAGES URBAINS ET LEURS MUTATIONS

I. LA VILLE DE LILLE : UN PAYSAGE EN MIETTES (1)

A) LE TISSU URBAIN TRADITIONNEL OU LE "CORPS URBAIN CONSTITUE".

En quoi le centre de la Métropole se distingue-t-il morphologiquement de la masse urbaine étalée et peu dense de l'ensemble de l'agglomération ?

La trame urbaine fixée et accomplie dès la fin du XIXème siècle, supporte les signes structurels de la centralité. C'est par une analyse des différents tissus urbains constitutifs de la ville de Lille que nous en soulignerons l'originalité et la possibilité de remodelage en rapport avec de nouvelles fonctions urbaines.

1) La trame urbaine :

L'évolution historique conduit à distinguer trois trames urbaines qui correspondent à une utilisation fonctionnelle du sol particularisée

- Le noyau historique proprement dit s'étendant sur 400 ha, façonné depuis l'époque médiévale selon le mode spontané, avec cependant à l'Ouest, l'adjonction d'une zone organisée dans sa trame et son architecture par une volonté planificative : le quartier de Vauban, attenant à la citadelle, après la prise de la ville par Louis XIV en 1668.

- La "ville nouvelle " de Lille : extension de la ville après 1856 par un décret impérial qui ajoute quelques 1 700 ha au

(1) conf. Sueur, "une Métropole en miettes".

cadre communal en repoussant les fortifications au Sud de la ville et en englobant ainsi des communes mi-rurales, mi-industrielles déjà constituées. La trame urbaine est ici fixée par le plan d'agrandissement en rupture avec le noyau historique spontané.

- L'extension urbaine hors des murs d'enceinte, à la fois compacte et tentaculaire, sans plan préétabli, se heurte rapidement aux limites des communes périurbaines. Celles ci peuvent être annexées à la ville (Fives en 1858, Hellemmes en 1977) tandis que le tissu interstitiel : fortifications, communes extérieures, s'est rempli différemment selon les époques d'urbanisation et sa place par rapport au noyau ancien et les principales voies de communication. C'est là qu'il reste des terrains libres à urbaniser en 1968.

2) Le paysage urbain et son évolution dans chacune des zones :

A partir de ces trames urbaines différentes, la disposition et le remplissage des îlots assure l'homogénéité du paysage urbain. Si la découpe des îlots est hétérogène dans la vieille ville et plus géométrique dans la partie Sud, ce qui se donne à voir sur la rue présente les mêmes caractéristiques : l'élément dominant du paysage est ici la "maison". En effet, le corps urbain ordinaire compact et dense, peu élevé, se structure, en dehors de rares ensembles monumentaux, par l'intermédiaire d'un habitat répétitif : rangs des maisons bourgeoises des marchands ou artisans du XVII^e, maisons d'employés alignant leur similitude, rues ouvrières du XIX^e, maisons en cours ou en impasses, sur voies privées, jusqu'aux hôtels particuliers des XVIII^e et XIX^e siècles qui se reproduisent de manière presque identique sur une même continuité urbaine, c'est à dire la rue ; Cette continuité, cette uniformisation de la rue

cache un parcellaire très hétérogène selon les trois zones identifiées.

- Dans le noyau historique, c'est-à-dire, toute la partie Nord de la ville, depuis le Boulevard de la Liberté jusqu'au Boulevard Périphérique Nord qui tous deux suivent les anciens tracés de fortifications, l'ancienne ville forte, au bâti très serré (+ de 80 % de surface bâtie au sol conf (1)) a subi de nombreux remaniements depuis le XIXème siècle : modifications soit volontaires dans sa trame, soit spontanées dans sa morphologie interne, celles ci ont eu comme base la redéfinition du centre ville ; à savoir, une plus grande facilité d'accès et la cristallisation des activités dominantes, qu'elles soient industrielles, de gestion ou de distribution, selon les conjonctures historico-économiques.

Les nombreux tracés ou "percées" d'importance qui sont des éventrations dans le tissu urbain compact de l'ancienne ville sont d'une part la rue Faidherbe ou "Avenue de la Gare", cette réalisation de 1870 permettait de désenclaver la gare et de la relier rapidement à la grand Place; La rue Nationale, suite au plan d'agrandissement de la ville en 1858, qui permettait l'accès direct de la nouvelle ville au coeur de la vieille ville, le Boulevard Carnot, plus tardif, 1905, qui ouvrait le centre et le tournait vers Roubaix et Tourcoing, centres industriels en plein essor. Outre ces réalisations, des successions de projets d'"embellissement" et d'"assainissement" n'ont laissé que des fragments d'opérations réalisées : le percement de l'Avenue Charles Saint Venant (1928), la mise à l'alignement de la rue des Tanneurs (1975) en sont des exemples. La seule opération correspondant à une mutation

(1) Marie Oudar : Délimitation du centre des affaires.
DES géo 1972.

totale du tissu urbain est celle de Saint-Sauveur : déjà dans les rapports de Villermé et Blanqui en 1848 (1), on disait la nécessité d'assainir ce quartier surpeuplé et insalubre, fruit du bourrage interne consécutif à la Révolution industrielle. Le plan Dubuisson dès 1925, permet la construction de la nouvelle Mairie (1928) et un programme de raccordement du quartier à la Gare, aux nouveaux terrains à urbaniser sur les anciennes fortifications à l'Est, et au centre par la rue du Molinel et la rue des Tanneurs. Il faut en fait attendre 1962 pour que le quartier soit entièrement rasé et fasse place à une opération de rénovation basée sur la fonction tertiaire et la résidence, opération aujourd'hui presque achevée.

Les modifications spontanées de l'ancienne ville sont d'abord le fait de l'industrialisation : dès le début du XIXème, on assiste à un bourrage interne des îlots avec suppression des jardins et des cours et courettes qui contribuent à supprimer les espaces libres d'urbanisation et à augmenter considérablement le rapport surface occupée et surface libre des îlots. Parallèlement à ce bourrage interne, nous assistons à une transformation du paysage sur rue par surélévation ou substitutions d'immeubles. Ce phénomène s'il s'opère dès le début du XIXème siècle, reste un outil de densification du sol urbain aujourd'hui dans toute la vieille ville et principalement dans la couronne proche du noyau central (2).

(1) Villermé et Blanqui, "Enquête sur la vie matérielle et morale des ouvriers du textile " 1848.

(2) cf. : Oudar, opus cité.

Autre élément caractéristique du paysage de la "vieille ville", ce sont les friches : anciens bras de canaux non reconquis par l'urbanisation, usines en ruines, sous-occupées ou en attente, habitat délabré, sous-entendant la spéculation foncière.

Ainsi dans la vieille ville, nous observons une zone centrale : véritable "coeur" urbain obéissant au rôle de représentation, de présentation, d'accueil, de diffusion qui se modifie au fur et à mesure des besoins de chaque époque historique, avec des modifications structurelles mineures (à l'exclusion des grandes percées ou des opérations de rénovation style Saint Sauveur ou Nouveau Siècle, et qui tend à une densification optimale du sol support.

- Dans la ville nouvelle de 1858, qui inclut les vieux noyaux suburbains de Wazemmes, Moulins et Esquermes, le plan préétabli reprend en fait les anciens axes d'arrivée aux portes de la ville de Louis XIV comme axes structurants : les rues d'Arras, des Postes, d'Esquermes et Gambetta, d'Isly et Nationale sont autant d'axes majeurs qui, dès la fin du XIX, fixent le commerce et structurent la vie des quartiers. Quelques boulevards de traverses, axés sur les nouvelles portes ont permis l'établissement d'un habitat bourgeois associé à des locaux industriels ou à des équipements (hôpitaux, écoles...). De même, la zone de transition entre la vieille ville et les anciennes communes s'est trouvée investie dès l'application du plan d'agrandissement d'un rôle tertiaire ; Ainsi, entre le Boulevard de la Liberté et la rue Solférino, la rue Nationale et le Boulevard Vauban, outre l'apparition d'un habitat bourgeois aisé et très aisé (de la grosse maison lilloise unifamiliale à l'hôtel particulier avec jardin et dépendances),

des équipements centraux tendent à élargir le cadre du noyau : Universités d'Etat, aujourd'hui libérées, et catholiques, théâtre municipal, Musée, Préfecture, professions libérales et l'ancien quartier des Halles centralés, Palais d'exposition (Palais Rameau) jusqu'aux espaces verts paysagés (le jardin Vauban) et une piscine découverte, L'autre extrémité de cette zone linéaire étant investie par la Gare Saint Sauveur, de Marchandises. Au delà de cette frange privilégiée dans son utilisation du sol, sur les territoires des trois anciennes communes Sud, l'occupation maximale du sol est accomplie dès la fin du XIXème siècle par les espaces industriels, les espaces d'habitat ouvrier et les petits commerces qui leurs sont associés. A l'intérieur de la ceinture des remparts, d'Est en Ouest, nous passons d'une zone de grosse industrie et son habitat (Moulins) à une zone plus confuse et plus complexe dans son utilisation (Wazemmes), puis à une zone plus résidentielle mais contenant néanmoins nombres d'entrepôts et courées (Esquermes et le port fluvial de Lille). Cette partie de la ville est la plus touchée dans sa spécificité même par la désindustrialisation et l'attraction périphérique d'un habitat de meilleure qualité pour les classes moyennes et ouvrières ; Trop éloignée du centre ville pour bénéficier d'une restructuration à l'échelle régionale comme Saint Sauveur ou pour être le quelconque fief de professions libérales comme la ville Nouvelle Nord, aux caractéristiques trop vétustes et pauvres du bâti n'engageant que peu la spéculation foncière. Zone laissée pour compte dans le réaménagement spontané de la ville, celle-ci attend beaucoup des pouvoirs publics et municipaux si ce n'est du reste de sa population en place pour conserver un certain dynamisme.

1

— Les limites municipales hors les murs, déterminent des franges urbaines en rupture des deux zones précédentes à cause du réseau routier périphérique urbain actuel, et morcelées au gré des passages de voies de communication aussi bien routières que ferroviaires et fluviales (canaux).

Le paysage urbain est très différent de celui de la ville-centre : faubourgs industriels du XIXème (Fives à l'Est), zones d'entrepôts liées au canal de la Deûle associées à un habitat populaire à l'Ouest regroupant pour partie l'ancienne population de Saint Sauveur détruit (Les bois Blancs), ceinture urbaine des H.B.M et H.L.M au Sud, qui se poursuit par des ateliers périphériques industriels et un habitat ouvrier et moyen en lotissements ou grands ensembles, quelques restes de champs ou de friches attendant l'accomplissement de l'urbanisation communale. Au Nord, la densification des terrains est moindre mais l'urbanisation est là aussi presque totale et le fait d'un habitat plus aisé en résidences ou maisons individuelles. Du groupe H.B.M de "400 maisons" rue du Faubourg d'Arras aux lotissements Bâtir actuels, des H.B.M de la Porte de Béthune à l'opération Croisette, de nombreuses formules d'habitat populaire sont ici à inventorier et à analyser dans leurs réalisations et dans leurs incidences démographiques. De même, des ateliers urbains de réparations aux entrepôts de stockage, des ateliers S.C.N.F aux usines en expansion (Peugeot, Fives-Lille) et à la création de zones industrielles sur les rares terrains disponibles (La Pilaterie) différents usages de ces terrains périphériques renvoient à des options fondamentales dans les nouvelles fonctions de la ville de Lille et ses rapports avec les communes environnantes.

B - LES PRINCIPALES TRANSFORMATIONS : 1968-1978.

1) Sources et méthode :

A partir des indications fournies par le service des Destructures et Démolitions en Mairie de Lille, nous avons procédé au dépouillement de tous les permis de démolir accordés par la ville pendant la période de 10 ans qui nous sert d'échantillon aux problèmes des mutations urbaines.

Les dossiers consultés indiquent, outre la date de délivrance de l'autorisation de démolir (mais non la date de démolition réelle), l'adresse exacte de l'opération en vue, le nom, adresse et quelquefois le statut du demandeur qui est souvent le propriétaire récent de l'immeuble à abattre, la nature des anciens locaux et la destination probable du sol ainsi libéré, avec souvent référence à la demande de permis de construire.

Nous avons donc pu établir un tableau croisé selon la nature des démolitions en regard de la nature des constructions prévues sur les terrains libérés. Une première approche des mutations urbaines peut donc être tentée qui prend en compte le nombre d'opérations de démolition et de reconstruction selon leur nature mais non selon leur taille, les surfaces n'étant pas indiquées dans les documents consultés.

2) Démolitions et constructions, correspondance des types de bâtiments. Tableau I.

La nature des bâtiments à démolir et à reconstruire se lit sur les deux axes du tableau selon une graduation typologique : opérations comprenant le logement, une série concernant des acti-

DEMOLITIONS ET CONSTRUCTIONS

CORRESPONDANCE DES TYPES DE BATIMENTS

Construction Demolition	hi	hc	h+b	hi+c	h+c	b	b+c	c	A+h	Ind	GP	Ens. Rech.	Act. Soc. San.	Rel	heb	D	Ferme	Total Construc	%
RF	60		1	9		4		16	18	5	3	4				2	2	124	28,8
hi									1									1	0,4
hc	46		1	10		1	2	4	4	10	3	3		2	1			87	20,2
h+b	15		2			3		3	2	1	1	1						28	6,5
hi+c				4														4	0,9
h+c	8		1	9	3	1	2	8	2	7								41	9,5
b	6	1	1	1	2	3		6	2	2				1				25	5,8
b+c	1							1		1								3	0,7
c	6			5	1			9	3	2	1			1	2			30	6,9
A.h.	8			1				2	6	2	1							20	4,6
Ind	3							1		4								8	1,8
GP	5		1			1		9	4	1		1		1				23	5,3
Ens. Rech.				1					1	1		4				1		8	1,8
Act. Soc. San.	8		2	1				2	2	1			3			2	1	22	5,1
Rel.			1							1				1				3	0,7
heb				1											1			2	0,5
D	1																	1	0,4
Total Demol	167	1	10	42	6	13	4	61	45	38	9	13	3	6	4	5	3	430	100
%	38,8	0,4	2,3	9,8	1,3	3	0,9	14,2	10,5	8,8	2,4	3	0,7	1,3	0,9	1,2	0,7		100

Légende du Tableau I

<i>RF</i>	: réserve foncière
<i>hi</i>	: habitat individuel
<i>hi + c</i>	: habitat individuel + commerce
<i>hc</i>	: habitat collectif
<i>hc + c</i>	: habitat collectif + commerce
<i>h + b</i>	: habitat + bureaux
<i>b</i>	: bureaux
<i>c</i>	: commerces
<i>b + c</i>	: bureaux + commerces
<i>a h</i>	: ateliers et hangars
<i>Ind</i>	: industries
<i>G P</i>	: Garages et parking
<i>Ens. Rech:</i>	<i>Enseignement - Recherche</i>
<i>Act sa et so</i>	: activités sanitaires et sociales
<i>Rel</i>	: religion
<i>Héb</i>	: hébergement
<i>F</i>	: fermes
<i>D</i>	: divers

vités économiques , ensuite, outre des garages et parkings, des bâtiments concernant les équipements collectifs ; Enfin, quelques bâtiments résiduels. La correspondance des types de démolitions à constructions est dans tous les cas possible. Une seule catégorie supplémentaire apparaît dans la destination des terrains libérés : il s'agit de celle des réserves foncières, terrains en attente d'une décision publique ou privée. C'est par la localisation de ces terrains sur une carte que nous comprendrons leur intérêt par rapport à une éventuelle politique urbaine : Une mise en garde préalable à l'interprétation de ce tableau est nécessaire : les constructions envisagées ici ne correspondent qu'à des destructions préalables et ne concernent pas une nouvelle urbanisation sur des terrains restés vacants, ni même des opérations de longue durée pour lesquelles les terrains sont réservés depuis plus de 10 ans. Des réajustements seront faits ultérieurement dans les différents chapitres avec l'aide de données complémentaires.

Si nous reprenons les quatre grandes catégories distinguées précédemment, sur les 430 opérations recensées par la Mairie en 10 ans, nous remarquons les correspondances suivantes : bâtiments comprenant de l'habitat : 52,6 % des destructions et 37,6 % des constructions, soit un déficit de 15 % du nombre de bâtiments afférants entre autre au logement. Bâtiments à activités économiques 37,4 % du nombre des destructions et 19,8 % du nombre des constructions, soit un déficit de 17 % dans le nombre des bâtiments. Pour ce qui est des différents équipements collectifs, nous observons un léger renforcement du nombre de bâtiments liés à ces infrastructures urbaines : 5 % des démolitions et 7,6 % des constructions. La quatrième catégorie ne peut correspondre en aucun cas à

une investigation quantitative. Par contre, la catégorie des Garages et Parking rend compte de l'évolution d'un mode de vie urbain et d'une nouvelle emprise au sol : 2,4 % de destructions pour 5,3 % des constructions.

Ces chiffres de base ainsi posés, nous allons tenter par une analyse plus minutieuse du tableau croisé de dégager les principales mutations qui ont une incidence fondamentale sur le paysage.

a) Bâtiments d'habitation et bâtiments mixtes :

Près de 40 % des démolitions effectuées en 10 ans concernent des habitations individuelles. Près de 50 % de celles-ci concernent des maisons en cours ou courées. L'habitat individuel associant le petit commerce est lui aussi très touché : 10 % environ des démolitions totales. Pour les autres sous-catégories, très peu représentées dans le tissu urbain traditionnel, nous notons peu de demandes de démolitions : 10 pour 430 pour l'habitat associé à des bureaux, 6 pour l'habitat collectif avec commerce.

Ainsi, 50 % des démolitions concernent de l'habitat individuel associé ou non au petit commerce. Par contre, aucune construction de ce type ne vient en remplacement de ces destructions : nous observons au contraire une progression de l'habitat collectif ; De 20 % des opérations de constructions, et 16 % en ce qui concerne l'habitat collectif lié à des fonctions tertiaires : bureaux 16,5 %, ou commerces 9,5 %.

36 % des opérations de constructions recensées concernent donc du logement collectif associé ou non à des activités tertiaires. Une autre caractéristique de l'usage des terrains libérés par la démolition de l'habitat individuel est leur mise en réserve foncière, surtout en ce qui concerne les courées et

l'habitat insalubre (indications données par les fiches de recensements des permis de démolir) : 36 % des terrains libérés ainsi deviennent des réserves foncières, soit près de 50 % des réserves foncières totales -en nombre d'opérations et non en mesure de surface-.

Déjà par l'évolution de cette première catégorie de bâtiment, une transformation structurelle du tissu urbain se fait jour : modification de la continuité urbaine, c'est à dire "de la classique continuité des façades qui bordent une voie"(1), par destruction des maisons unifamiliales et apparition d'immeubles collectifs associés ou non à des activités urbaines. Le profil général de la ville se modifie : peut-être moins grande densité d'occupation au sol et élévation en hauteur associée à de multiples "dents creuses" en attente d'une réurbanisation.

b) Les activités économiques : bureaux, commerces et industries :

Selon les chiffres bruts de démolitions et de constructions, une reconversion est annoncée : plus de 37 % des démolitions pour un peu moins de 20 % des constructions. Les destructions concernent surtout les commerces et les ateliers industriels, les constructions concernent davantage les bureaux.

Les locaux occupés par des bureaux ou des bureaux associés à une surface commerciale font l'objet de peu de demande de démolitions : 17 demandes sur 430. Par contre, les locaux commerciaux sont beaucoup plus touchés de par leur structure vieillie : 61 demandes de démolitions. Mais, plus encore les locaux industriels, qu'il s'agisse d'ateliers et d'entrepôts ou au con-

(1) Kevin Lynch : "L'image de la Cité" 1966

traire de gros ensembles industriels font l'objet de demandes de démolitions très nombreuses, et ce, quelque soient les surfaces de ces locaux et leur localisation dans la ville : 83 destructions de locaux à destination économique secondaire sont ainsi effectuées : avec des surfaces variant de l'ilôt complet à un fond de parcelle : la restructuration liée à ces types de destructions s'annonce donc beaucoup plus délicate que celle liée à la démolition de maisons individuelles.

Quantitativement, ces 148 bâtiments à activités économiques sont remplacés par 86 immeubles (pas forcément sur les emplacements libérés équivalents, et le nombre d'opérations ne présageant pas de l'importance de chacune de celles-ci). Ce sont les commerces puis les bureaux qui contrairement au profil précédent, prennent la plus grosse part dans le phénomène de reconstruction, respectivement 7 et 6 % des constructions sur les terrains libérés dans la ville, soit 55 opérations. Ainsi, s'annonce une tertiairisation prononcée du tissu urbain parallèlement à la désindustrialisation.

Cependant, les ateliers industriels et entrepôts ne sont pas négligeables dans la reconstruction (20 opérations), les surfaces industrielles pures sont par contre à peine représentées dans la nouvelle utilisation de l'espace libéré (moins de 2 % des reconstructions). Sur le territoire même de la ville et disséminés dans le tissu urbain traditionnel subsistent et s'implantent en fait les ateliers urbains de réparation, de petites transformations, donc davantage un service d'entretien et de consommation, qu'une fonction secondaire. Cette mutation essentielle dans la nature des activités industrielles urbaines sera l'objet du 2ème grand chapitre de l'étude.

Une catégorie en évolution, celle de parkings et garages est en partie la conséquence de ces nouvelles activités en tissu urbain : plus de 5 % des constructions, 23 opérations qui correspondent souvent à la démolition de vieilles maisons ou entrepôts dans le périmètre immédiat de bureaux ou ateliers. Cette catégorie contribue à un nouveau partage dans l'utilisation du sol urbain et correspond à une nouvelle nécessité de la vie de relations en milieu urbain central. Il s'agit ici de constatations au niveau d'une implantation spontanée mais on verra par ailleurs qu'il s'agit véritablement d'une nouvelle donnée dans l'aménagement de l'espace urbain.

c) Les équipements collectifs :

La destruction de nombreux bâtiments d'enseignement vétustes (13 bâtiments) correspond au départ de l'enseignement privé hors des quartiers en dépopulation. La construction est moindre mais correspond à des unités plus importantes. Il s'agit essentiellement d'enseignement primaire ou technique privé ou d'instituts de la Faculté Catholique, les établissements de recherche ou d'études supérieures publics ayant été rejetés à la périphérie.

Une mutation plus profonde est dénoncée par la construction de bâtiments à usage social et sanitaire (22 constructions, + de 5 % du total) qui correspondent soit à de nouvelles bases de la vie de quartier, soit à un renforcement de l'équipement hospitalier régional : un niveau donc d'activités urbaines de base et un niveau d'activités liées à la fonction régionale de la ville. Il semble en tout état de cause que ces équipements collectifs correspondent à des besoins nouveaux tant au niveau local, qu'au niveau régional, en accord avec une nouvelle population urbaine et un nouveau rôle de l'échelon urbain supérieur (1).

(1) Rochefort, l'armature urbaine française. Pub. du Ministère de l'Équipement 65.

Ce tableau apparaît donc comme un préliminaire quantitatif permettant de dégager les tendances récentes de la reconversion du tissu urbain. Un centre d'échanges doublé d'une grande ville industrielle portant la marque structurelle de la "Cité commerciale et industrielle" façonnée au XIXème siècle, devient un centre de gestion métropolitain dans la 2ème partie du XXème siècle. Ces dix années de recensement, choisies sont les témoins de modifications profondes et exemplaires même si le travail d'adaptation du tissu urbain à sa fonction nouvelle est un travail constant, jamais définitif.

Dans le cas précis qui nous intéresse, c'est-à-dire la ville de Lille, au centre de sa communauté urbaine, les modifications d'ensemble observées typologiquement et quantitativement dans le tableau croisé précédent posent des problèmes précis, spécifiques ou non à la ville. Nous les cernerons davantage en analysant quelques catégories de bâtiments nouveaux et les destructions réelles qui accompagnent leur établissement. Il s'agit dans les faits, d'une période de remise en question de l'utilisation du sol urbain lillois. L'évinction des usines et autres lieux de travail du coeur de l'agglomération, la suppression de l'habitat individuel tant ouvrier qu'aisé au profit d'un habitat collectif, la suppression du petit commerce associé ou non au logement individuel, au profit d'un commerce nouveau associé ou non à l'habitat collectif, la montée des activités tertiaires de services du secteur privé ou public sont autant de phénomènes de mutations qui correspondent à une volonté implicite de réorganisation urbaine en réponse à une mutation plus générale et plus profonde, économique et sociale, à l'échelle d'une civilisation et d'une période historique précise.

Reprenons le tableau n° 1 : les correspondances de destruction à construction précisent les résultats d'ensemble : ainsi, les réserves foncières sont constituées pour 50 % à partir de la destruction de l'habitat individuel pour près de 20 % à partir de la suppression du petit commerce et pour près de 20 % également à partir de l'évinction des ateliers et industries. La constitution de ces réserves peut aussi apparaître comme un phénomène de "friche économique" dans la mesure où il s'agit d'une désaffectation de l'économie actuelle et des intérêts d'une société urbaine pour un certain type de tissu urbain vieilli et ne correspondant plus aux besoins actuels. Nous avons donc un phénomène de rejet d'un patrimoine bâti et hérité de la révolution industrielle. Ce sont ces espaces qui sont l'enjeu d'une lutte urbaine pour la reconquête du territoire urbain central et nous verrons comment les décideurs et différents intervenants font pression pour un type d'aménagement nouveau ou de réutilisation de l'existant.

. L'habitat collectif, accompagné ou non de commerce, se surimpose à l'habitat individuel avec ou sans petit commerce dans près de 60 % des cas, et aux anciens espaces industriels pour 20 % des cas.

. Les bureaux associés ou non à l'habitat remplacent ici encore l'habitat individuel pour 50 % des cas et les anciennes surfaces commerciales pour 20 % des opérations. Peu d'opérations de bureaux remplacent les surfaces industrielles mais nous verrons qu'il s'agit d'opérations importantes qui totalisent des surfaces planchers considérables.

. Les opérations commerciales se renouvellent sur place dans 30 % des cas, après rasage de locaux vétustes ou récupèrent les terrains libérés par la suppression de l'habitat individuel accompagné ou non de commerce dans près de 40 % des cas.

. Quant aux nouveaux ateliers industriels installés dans la ville mère, il s'agit dans 43 % des cas de renouvellement sur place d'anciens locaux de même type et dans 43 % des cas également d'entreprises nouvelles en place d'habitat individuel avec ou sans commerce. Il s'agira ultérieurement de distinguer et de localiser les différentes activités industrielles nouvellement réparties dans la ville.

. Les différents garages et parkings sont le fait d'implantations résiduelles par destruction d'habitat individuel vétuste (21 % des cas) et surtout d'entrepôts commerciaux désaffectés (60 % des cas).

. Les établissements d'enseignement, surtout privés, se rénovent sur place dans 50 % des cas. Mais nous verrons par ailleurs que ces bâtiments se localisent surtout sur des terrains auparavant libres d'urbanisation.

. Les constructions abritant des activités sociales et sanitaires sont davantage le fruit d'une reconversion de l'espace destiné auparavant soit à l'habitat individuel, soit à des entrepôts (respectivement 50 et 25 % des cas).

En conclusion de ce tableau, nous notons l'apparition, en 10 ans de mutations urbaines, d'un pourcentage non négligeable de terrains en friche dans le coeur même de la métropole, qui modifient considérablement la lecture possible du paysage par la rupture qu'ils provoquent dans le tissu urbain traditionnel. Par ailleurs, l'habitat se surimpose à l'habitat avec des modifications structurelles importantes transformant elles aussi le paysage urbain. Les bureaux et commerces qui s'élèvent en hauteur remplacent l'habitat individuel bas et continu et les surfaces commerciales sous forme d'entrepôts en intérieur d'ilôts; les ateliers

industriels se modernisent sur place ou disparaissent.

Les nouveaux venus dans le paysage urbain hors mis les friches, sont les garages et parkings qui remplacent et les bâtiments à usages collectifs, sociaux, culturels ou sanitaires.

Ces mutations urbaines impliquent donc des transformations morphologiques et structurelles du tissu urbain. Il est maintenant nécessaire, pour mieux comprendre leur importance et leur incidence sur le paysage, de localiser les principales opérations de démolitions et de constructions.

2) Localisation des démolitions et des constructions :
Cartes n° 1 et 2.

a) sources et méthodes :

Sur une carte de Lille au 1/15 000ème, nous avons localisé respectivement toutes les opérations de destructions par type de bâtiment, puis toutes les opérations de constructions sur les surfaces libérées selon la même typologie.

La référence de base à la lecture de ces deux cartes reste la carte "de la structure de l'agglomération lilloise" en 1974, élaborée sous la direction de Monsieur Bruyelle (1). Elle a le mérite de fixer et de localiser les éléments fondamentaux du paysage urbain lillois. C'est à partir de ces caractéristiques générales par secteur urbain que nous pourrions mesurer l'ampleur des modifications survenues ces dix dernières années (CF. : carte n° 3).

Grâce aux renseignements en Mairie, nous pouvons localiser très précisément chaque opération de démolition-reconstruction mais il est difficile sur une carte au 1/15000 de respecter effectivement la surface au sol de chaque opération, celle-ci n'étant par ailleurs pas précisée dans les données de base.

(1) Notes et études documentaires, "Lille et son agglomération urbaine" 1976, P Bruyelle.

b) Représentation des phénomènes :

Les deux cartes possèdent la même légende afin de faciliter une lecture comparée. Les différentes catégories définies sont les mêmes que celles déterminées dans l'analyse du tableau croisé, à savoir :

- La structure de l'habitat démoli et reconstruit :
 - .habitat individuel en courée,
 - .habitat individuel, quartier ouvrier, mixte ou habitat bourgeois,
 - .habitat collectif,
 - . habitat collectif accompagné d'une activité commerciale ou de bureaux.
- La localisation des bureaux et des commerces en mutation,
- La localisation des ateliers industriels disparus ou reconstruits en 10 ans.
- La localisation des disparitions et constructions des équipements collectifs privés ou publics.

Différentes zones en mutation plus ou moins complexes selon leurs caractéristiques d'origine et leur devenir récent apparaissent à la lecture des deux cartes.

c) Commentaire des cartes :

- Carte n° 1 et carte n° 2, "carte des destructions et la nouvelle utilisation du sol. "

Globalement, les destructions touchent tout le tissu urbain central intra-muros et les grands axes des faubourgs, surtout ceux anciennement constitués, c'est à dire à l'Est (Fives et Saint Maurice) et à l'Ouest (secteur portuaire et Bois Blancs). Dans la ville intra-muros, la zone de Saint Sauveur déjà entièrement démolie et en partie reconstruite en 68 reste blanche, ainsi que le secteur sauvegardé où nous ne trouverons que quelques opérations.

De même, la zone centrale de la gare à la Grand Place en suivant les grands axes semble peu affectée par les transformations. Par contre, des localisations préférentielles des modifications du tissu urbain sont repérables : la zone de transition de l'ancien noyau à la ville du XIXème est en profond bouleversement en particulier au niveau de la rue Nationale et ses abords et tout le secteur entre le Boulevard de la Liberté et la rue Solférino. Les modifications sont intenses aussi au niveau des anciennes communes suburbaines englobées à Lille en 1858 ; Moulins, Wazemmes et Esquermes. D'Esquermes à Lille centre, par le Boulevard Vauban, nous remarquons une zone quasie continue de transformations.

Reprenons maintenant type par type les démolitions et leur localisation en fonction du découpage structurel de la ville amorcé dans l'analyse du tissu urbain traditionnel (cf. : 1ère partie voir I. A).

- L'habitat :

- l'habitat individuel :

Nous avons vu comment la destruction de l'habitat individuel est la principale atteinte au tissu urbain constitué en 1968. Ce phénomène atteint l'ensemble de la surface communale, outre certaines zones périphériques récemment urbanisées (Lille-Sud).

Si nous reprenons les trois zones délimitées plus haut, nous constatons des concentrations spontanées avec des opérations de restructuration.

. Dans le noyau historique, deux zones sont à déterminer : dans le Vieux Lille au Nord de la ville, les destructions d'habitat individuel se font en marge du secteur sauvegardé. Au delà de la rue Royale, vers l'Esplanade et la Porte Saint André, ce sont quelques courées de conception pré-industrielles (Cour du Beau Bouquet et cour Deldeuille) qui disparaissent pour faire place à des

friches urbaines alors que l'habitat individuel plus aisé détruit dans ce secteur est remplacé par de l'habitat collectif, souvent résultat de décisions privées.

A l'extrême Nord-Nord Est de la ville, les destructions touchent davantage un habitat individuel vétuste associé à un petit commerce : il s'agit du secteur des Célestines et de celui de la Porte de Roubaix qui font l'objet d'opérations d'urbanisme concerté. Ces destructions libèrent donc des terrains en attente d'une urbanisation. L'essentiel des démolitions d'habitations individuelles du noyau historique se situe dans le "centre des affaires" à partir de la Grand Place jusqu'aux anciennes fortifications c'est à dire le Boulevard de la Liberté. Une zone dense de modifications se situe entre la rue Nationale et la rue de Tenremonde : le rasage de l'îlot du Nouveau Siècle par l'initiative privée entraîne la suppression de nombreuses habitations individuelles de conception ancienne ainsi que deux courées dans un état avancé de délabrement : la Cour des Trépassés et la Cour à Soldats. Ce sont surtout les opérations de part et d'autre du Square Foch qui entraînent la destruction de vastes logements individuels pour la plupart du XIXème siècle, associés ou non à des commerces de luxe (Maison Delespaul Havez sur la rue Nationale). Ces zones vont ainsi renforcer le pouvoir d'attraction du noyau historique puisque l'essentiel des constructions nouvelles achevées ou prévues consistent en des bureaux associés ou non à un habitat collectif de "standing".

Autour de la rue de Béthune, autre élément remarquable de la centralité commerciale de Lille, des modifications sont en cours, qui suppriment l'habitat individuel des rues secondaires aux axes commerciaux pour y associer des bureaux et des commerces et plus rarement des habitations collectives : la rue des Fossés,

la rue de la Riviérette et la rue d'Amiens sont ainsi modifiées au coup par coup.

Une exception, la démolition de l'habitat individuel lié aux commerces d'une partie de la rue des Tanneurs, répondant ainsi à un vieux projet d'urbanisme de 1928, a été effectif en 1975, malgré la caducité du plan, laissant pour quelques années une friche étendue en plein centre commercial.

. Dans la ville Sud, du XIXème, les destructions affectent différents types d'habitat selon les lieux et les facteurs de l'urbanisation.

Les vieux quartiers mixtes d'habitat ouvrier lié à l'industrie se modifient profondément pendant ces 10 années par suppression de l'habitat ouvrier traditionnel en courées : Moulins, Wazemmes, Esquermes voient peu à peu leur tissu urbain se détériorer et être démolit, en même temps que ferment les usines. La destruction des courées, promue par l'Orsucomm s'accompagne de la fermeture puis la destruction d'un petit commerce quotidien associé à un habitat individuel du XIXème siècle, aux normes de confort périmées . Les maisons murées ou les terrains libérés par une démolition effective font maintenant partie du paysage de ces vieux noyaux semi-ruraux, semi-industriels, qui ont perdu une partie de leurs activités, une partie de leurs habitants mais où un habitat collectif de type social commence à s'implanter.

La zone de jonction entre ces vieux noyaux et le centre historique et fonctionnel de la ville, se voit elle aussi profondément transformée : l'habitat individuel aisé de type hôtel particulier ou vastes maisons unifamiliales disparaît au coup par coup le long du Boulevard Vauban, de la rue Nationale, du Boulevard de la Li-

berté et de la rue Solférino ainsi que de quelques axes adjacents où sont davantage touchées les habitations liées au petit commerce d'intérieur de quartier. Dans la zone la plus proche du centre, c'est-à-dire au Nord Ouest de la ville, cet habitat est remplacé par des bureaux et des commerces associés ou non à des habitations collectives. Plus on s'éloigne du centre des affaires, plus la transformation se fait en faveur d'un habitat collectif, souvent de niveau aisé. Dans cette zone, le renouvellement du tissu urbain est rapide et laisse peu de friches temporaires.

. Hors l'enceinte, la zone privilégiée de transformations de l'habitat se situe à l'Est de la ville, le long des axes menant à Mons en Baroeul et Marcq en Baroeul : il s'agit de la suppression d'un habitat individuel "d'employés" ou de type plus aisé mis en place à la fin du XIXème, ou au début de ce siècle, au profit d'un habitat collectif de type résidentiel avec souvent des espaces verts et des garages attenants : ce processus est remarquable le long de la rue du Faubourg de Roubaix et dans les rues adjacentes en particulier rue de la Louvière et du Buisson. Au delà de la voie ferrée, dans Fives, une zone est particulièrement touchée par les démolitions de l'habitat individuel au profit de l'industrie : il s'agit du développement des ateliers Peugeot rue de Rivoli et rues attenantes.

. A l'Ouest de la ville proprement dite, des transformations s'opèrent au niveau du Faubourg de Béthune par suppression des courées et dans la zone du port fluvial et des Bois Blancs où un habitat ancien semi-rural est supprimé pour faire place à des équipements collectifs et l'aménagement de leurs abords : la piscine Olympique Max-Dormoy, un centre culturel et une clinique privée.

- l'habitat collectif associé aux bureaux :

Ce type de bâtiments que nous retrouvons fréquemment dans le tissu urbain lillois, en particulier dans la ville nouvelle intra-muros, de 3 à 4 étages, réunissant quelques bureaux et habitations sans grand confort est l'objet d'une restructuration sur place, au gré des propriétaires et en fonction de la rente foncière. L'exemple de la restructuration d'une parcelle appartenant à la banque Scalbert, place du Concert, dans le Vieux Lille est remarquable à ce propos : un nombre important d'appartements de haut standing accompagnant des bureaux modernes remplacent des appartements vieillissants et des bureaux témoins de l'importance bancaire régionale de la fin du XIXème siècle.

Hors du centre des affaires, ces bâtiments font place à de l'habitat collectif, ou même à des ateliers (nous en trouvons un exemple rue de Wazemmes où la destruction d'un immeuble permet l'agrandissement de l'atelier de réparations des voitures Citroën.).

- Les activités économiques :

-les bureaux :

Les surfaces de bureaux détruits se trouvent dans la première couronne autour du centre des affaires : de la gare au Boulevard Carnot pour le Nord, autour de l'opération du Nouveau Siècle, au Sud de la grande place et dans la zone administrative du XIXème entre le Boulevard de la Liberté et la rue Solférino avec une brèche vers le Boulevard Vauban. Dans presque tous ces cas, il s'agit de reconstructions sur place des nouvelles surfaces de bureaux, rarement liées à de l'habitat collectif et qui contribue à élargir le centre des affaires grâce à des locaux plus adaptés à un centre de gestion.

-Les commerces :

Les quelques surfaces commerciales touchées dans la réorganisation urbaine sont très localisées : dans le centre, le long de la rue Nationale, les grandes surfaces commerciales souvent liées à des entrepôts disparaissent et font place à des commerces modernes (de part et d'autre des Nouvelles Galeries), entre le Boulevard Vauban et la rue Solférino). Autre secteur touché : le quartier de la gare dans sa partie Nord-Est; les entrepôts commerciaux associés au centre de transit deviennent caduques et sont refoulés à la périphérie urbaine : les surfaces libérées servent ici à élargir l'accès à la Gare, ou sont remplacées par des habitations collectives associées à des bureaux.

Dans le reste de la ville intra-muros, nous distinguons quelques suppressions éparses de ce type de bâtiments : ils deviennent soit réserve foncière, soit ateliers et garages soit habitations sans qu'il y ait une quelconque spécificité du phénomène de mutation.

Dans la périphérie communale, les quelques surfaces commerciales démolies sont situées le long des axes principaux de communication au centre ville et sont pour la plupart reprises par le même type d'affectation, à savoir les commerces associés ou non à des ateliers.

- L'industrie et les ateliers industriels :

Les transformations sont ici d'importance dans la mesure où il s'agit de surfaces souvent à l'échelle d'un îlot, la démolition ou désaffectation de tels bâtiments a donc une incidence primordiale sur la perception du paysage urbain et sur la morphologie même du tissu urbain.

En fonction des trois trames urbaines de départ, la destruction touchera plus ou moins la morphologie des quartiers.

. Dans le noyau historique, les deux zones s'individualisent par la concentration des opérations : dans le vieux Lille, nous observons quelques grandes opérations de démolition surtout dans la partie Nord Est: l'usine textile Descamps rue des Célestines est remplacée par une école, au sein d'un quartier très populaire et très vétuste ; l'ancienne manufacture des tabacs, depuis longtemps inemployée, est détruite pour faire place à une importante opération H.L.M afin de redensifier démographiquement un quartier vieilli et instable : plus proche du centre, une vieille usine de confection rue de Courtrai est abattue pour faire place à un immeuble de bureaux des P.T.T (alors qu'en face, des immeubles d'habitation aisés ont fait place aux bureaux de la Caisse d'Epargne). De l'autre côté du secteur sauvegardé, entre l'Esplanade et la rue Royale, des petites unités industrielles sont démolies en même temps que les courées sans pour autant que l'espace libéré soit de nouveau investi.

. Dans le centre des affaires, outre Saint Sauveur déjà entièrement démoli, des espaces sont libérés : une partie de l'îlot du Nouveau Siècle était en effet constituée d'une usine vétuste : rue des Fossés, rue de Paris, de petites unités industrielles font place à des immeubles de bureaux.

. Mais l'essentiel de la désindustrialisation par rasage des édifices industriels s'opère dans Lille du XIXème siècle, celle là même qui était née de l'industrie. Dans la zone de jonction entre vieille ville et anciens noyaux suburbains, ce sont surtout des ateliers et des hangars qui disparaissent pour faire place en grande partie à des bureaux : l'opération la plus remarquable reste la transformation des Magasins Généraux du port fluvial en surface polyvalente de bureaux. Les autres destructions sont moins

spectaculaires et peuvent ne concerner qu'un intérieur d'ilot aménagé en parking pour un immeuble collectif. Ce sont davantage les communes suburbaines de Moulins, Wazemmes et Esquermes constituées par les usines et l'habitat des ouvriers qui sont atteintes dans leur structure même : si les démolitions des entreprises industrielles sont importantes à Wazemmes et Esquermes et le plus souvent accompagnées de l'édification de logements collectifs, depuis les logements aisés par des entreprises privées dans le quartier Vauban, jusqu'à des projets sociaux de grande envergure pour Wazemmes, c'est surtout à Moulins, quartier possédant les plus grosses entreprises, que l'on pouvait presque qualifier de "zone industrielle", que les démolitions affectent le plus le tissu urbain. De vastes ilots sont rasés pour faire place à des logements sociaux alors que les anciens espaces des courées sont laissés à l'état de friche. La réhabilitation de ces surfaces industrielles en surfaces habitables plutôt que leur destruction devrait éviter les inconvénients de l'éclatement de la structure urbaine .

. Dans la périphérie, le secteur de Fives voit la destruction de nombreux espaces industriels du XIXème, en particulier le long des axes principaux qui se transforment en surfaces commerciales ou habitat collectif. La partie Nord de Fives, dans le périmètre de la Z.A.D, voit ses ateliers industriels détruits et les surfaces libérées, en attente d'un réaménagement.

-Autour de Lille-centre, les ateliers et usines détruits font place à de nouveaux ateliers de réparation industrielle, de même vocation que celle de leur origine : il ne s'agit donc ici en aucun cas de désindustrialisation comme précédemment-.

-Les équipements collectifs:

Nous avons vu que peu de locaux d'enseignement et de recherche disparaissent même si beaucoup sont désaffectés. Par contre,

de nombreux locaux religieux, en particulier vers Lille-Vauban et Esquermes disparaissent au profit d'un habitat collectif de promoteurs ou de centre d'hébergement pour étudiants, patronnés par les facultés catholiques.

Les locaux à activités sanitaires vétustes du XIXème siècle sont remplacés sur place par des locaux à même destination, dans la ceinture Sud de Lille et au Nord avec le cas particulier de l'Hospice Général de Louis XV.

A partir de cet inventaire des démolitions-constructions et de leur localisation, nous allons tenter à l'aide de la carte n° 2 une sectorisation des nouvelles constructions afin de déceler s'il y a ou non une nouvelle utilisation du sol urbain.

B- LA CARTE DES CONSTRUCTIONS ET LA NOUVELLE UTILISATION DU SOL :

Dans la nouvelle utilisation du sol par substitution de bâtiments, une nouvelle spécificité des zones urbaines définies préalablement se fait jour, qui remet en cause le découpage initial.

Il apparaît d'emblée que le noyau historique éclate vers le Sud : c'est un centre des affaires qui s'agrandit en englobant une nouvelle couronne vers le Sud jusqu'à la rue Solférino et même au delà, dans la partie Ouest, par le Boulevard Vauban et la rue Nationale.

Dans la zone la plus centrale, la substitution se fait au profit d'un habitat collectif associé au commerce et aux bureaux. Dans la première couronne, la spécialisation se fait davantage en faveur des bureaux liés à l'habitat collectif, le secteur commer-

cial formant à Lille un noyau très compact. Une deuxième couronne quoique très irrégulière, peut-être observée en faveur des immeubles de bureaux, d'une part au Nord-Est vers le Boulevard Carnot et la rue de Courtrai, d'autre part vers le Sud-Ouest du centre par le Boulevard Vauban et la rue Nationale.

Quant au Vieux Lille, ses transformations effectives sont réalisées hors secteur sauvegardé par l'apparition d'un habitat collectif tant aisé qu'ouvrier et par la présence de quelques foyers d'hébergement (personnes âgées et travailleurs immigrés). Les opérations mixtes sont rares. Dans le secteur sauvegardé, les opérations de restructuration sont très lentes à se réaliser, malgré les destructions entamées ou amorcées : nous n'en ferons donc pas cas dans ce chapitre.

Nous avons vu comment le centre des affaires s'était étendu à l'Est et à l'Ouest et préférentiellement dans sa partie Sud depuis le port fluvial jusqu'à la zone administrative sur les anciennes fortifications, au delà de Saint Sauveur, lui même réinvesti.

Le reste de la ville intra-muros se subdivise en plusieurs zones : des mutations profondes en étendue et en nature de bâtiments affectent l'Ouest de la ville du XIXème. Depuis les Boulevards périphériques de l'Ouest et du Sud Ouest (Bd de la Moselle) jusqu'au niveau de la rue d'Esquermes et la rue Gambetta, nous assistons à la prolifération de nouvelles constructions d'habitations collectives tant en place d'anciens locaux industriels que d'habitat individuel. Par contre, dans le quartier de Wazemmes et ses abords, les opérations de reconstruction sont beaucoup plus lentes à être réalisées. Quelques bureaux, quelques ateliers industriels de réparations sont mis en place ainsi que des équipements sociaux.

on assiste dans le quartier de Moulins à une substitution morphologique et fonctionnelle plus rapide dans la mesure où les surfaces libérées par les industries sont vastes et facilement "réinvestibles". Outre quelques bureaux et commerces soutenant les activités traditionnelles restantes, il s'agit pour l'ensemble de grosses unités d'habitat social qui sont à la base d'un nouveau climat social et d'une nouvelle organisation de la vie de quartier, le travail s'exerçant désormais à l'extérieur.

Dans les zones périphériques, nous verrons comment l'urbanisation nouvelle se fait davantage par annexion de nouveaux terrains que par substitution. Néanmoins, dans les zones denses et urbanisées depuis le XIXème, des transformations importantes sont à noter à l'Est : l'axe de Lille à Mons en Baroeul, c'est à dire le quartier de Saint Maurice des Champs passe d'un habitat individuel moyen ou aisé à un habitat collectif moyen ou aisé : le système de "la rue" est considérablement perturbé dans cette zone où les collectifs sont volontiers construits en recul de l'alignement traditionnel. Le parcellaire lanieré et morcellé des habitations individuelles avec jardins est remembré en faveur de grosses unités. La reprise de surfaces d'entrepôts (anciens entrepôts des Tramways) ou de grosses maisons bourgeoises ou religieuses permet des opérations de constructions plus importantes encore (groupe H.L.M ...).

Le secteur de Fives, outre la Z.A.D non encore construite, reste une zone à vocation secondaire, encore qu'il y ait une mutation dans le type des industries qui passent d'activités fondamentales à des activités de services urbains.

Nous retrouvons d'ailleurs cette caractéristique sur les grands axes des Faubourgs Sud de la ville, où les ateliers de stockage ou de réparations s'associent volontiers à des bureaux.

Les équipements collectifs nouveaux, à savoir, surtout les cliniques privées, s'établissent au Nord Est et au Nord Ouest de la ville, en place d'habitations individuelles ou se rénovent sur place à l'intérieur de la ville.

En conclusion de ces cartes, il apparaît donc que le centre des affaires s'aggrandit vers le Sud, les vieux quartiers industriels se densifient démographiquement et sont atteints par la tertiairisation. Les quartiers périphériques se densifient eux aussi et accueillent de nouvelles activités de services.

C- LES MODIFICATIONS STRUCTURELLES DE L'ESPACE URBAIN :

Aux différents changements d'affectation du sol urbain correspondent des modifications sensibles de la trame d'organisation du tissu urbain (1). L'appropriation du sol et sa prise en charge par les différents partenaires et décideurs du réaménagement urbain entraînent plus ou moins clairement des changements d'échelle de parcellaire, des nouvelles articulations d'une zone à l'autre, allant de la rupture à l'intérieur d'un quartier anciennement constitué (Wazemmes, de part et d'autre de la rue Gambetta), à la fusion de zones auparavant dissemblables de par leurs fonctions (secteur Vauban).

A partir de l'analyse de deux secteurs précis en bouleversement structurel depuis 10 ans, nous essaierons, malgré une

(1) Pinchemel, définition du paysage urbain, ses éléments constitutifs,

comptabilisation difficile des phénomènes, de repérer les éléments d'une nouvelle trame d'organisation urbaine.

1) Moulins-Lille, carte n° 4.

- Les nouvelles réalisations :

Les démolitions se sont succédées sur le territoire de Moulins-Lille en 10 années, entraînant la disparition de vastes constructions industrielles et de l'habitat ouvrier qui leur était associé. Les 22 opérations de démolitions recensées font place à 13 opérations d'habitat collectif, 5 espaces en friche, 3 programmes d'équipement et à l'installation d'un magasin de commerce alimentaire. Il faut ajouter à ces démolitions la mise en disponibilité de locaux industriels ou d'habitation, souvent murés mais non détruits, ainsi que la reconversion de bâtiments pour de nouveaux usages : 2 sociétés commerciales, l'une dans l'automobile, l'autre dans le mobilier, s'agrandissent et investissent d'anciens locaux industriels. La reconversion des filatures Le Blan en logements et équipements associés constitue un nouveau type de rénovation. Les mutations du quartier se font ici au profit de l'habitat collectif; Les 13 opérations se répartissent en 3 grosses opérations de logements H.L.M, 3 foyers d'hébergement, 7 immeubles collectifs, petits ou moyens, plus ou moins luxueux, selon leur emplacement et leur environnement direct. La faiblesse des investissements tertiaires est remarquable : 2 opérations importantes, un centre de P.T.T et de la Caisse d'Epargne, et un centre de la sécurité sociale. Pour le reste, il s'agit de l'agrandissement d'une crèche déjà existante et de la rénovation sur place d'une école.

- Les modifications de la structure urbaine :

Les nouvelles affectations du sol urbain se font à des échelles variables l'ampleur des opérations à Moulins-Lille est ren-

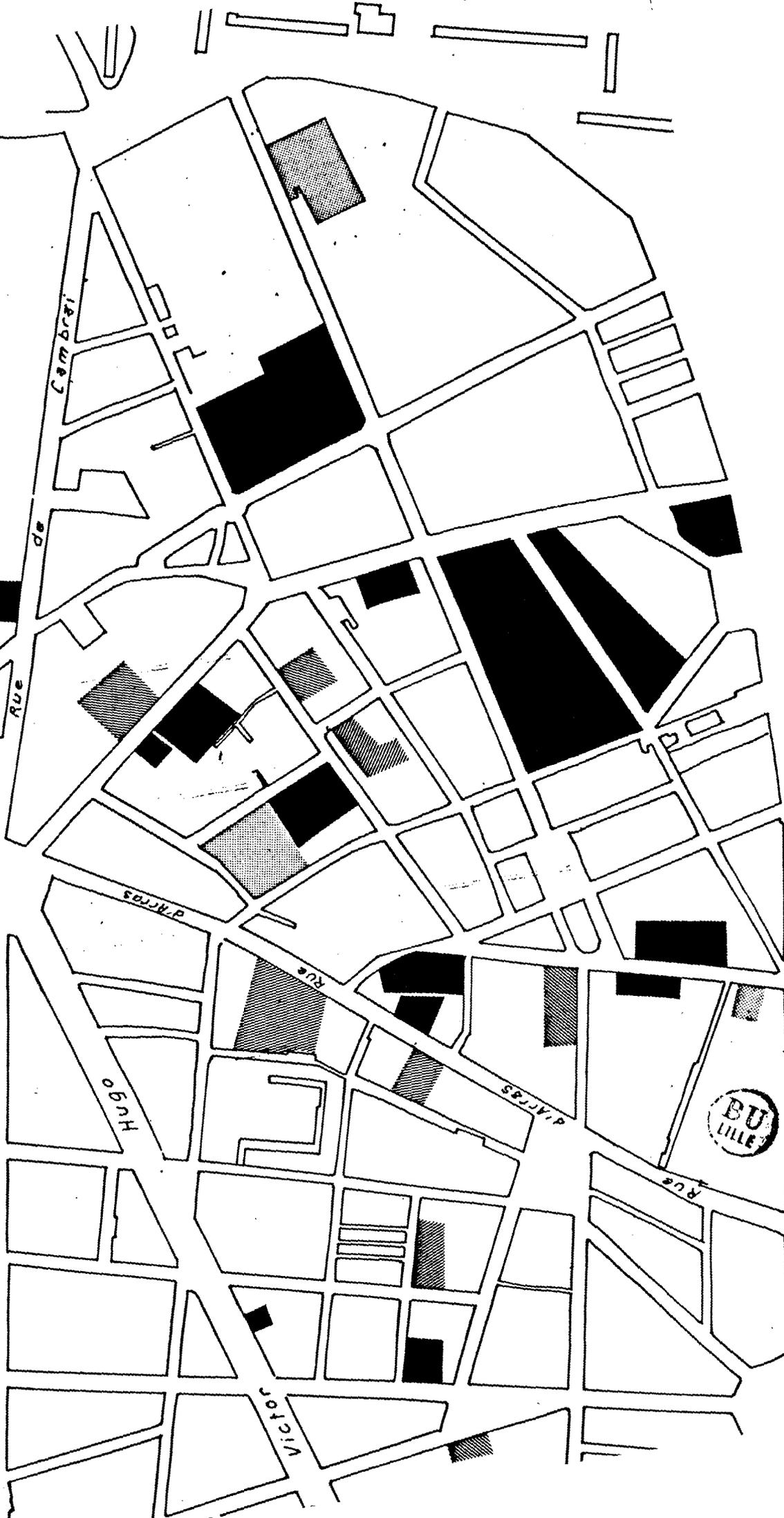
-  H. COLLECTIF
-  EQUIPEMENT
-  BUREAU
-  ZONE DE FRICHE

LEGENDE

Boulevard J.B. Leba

4

COMMUNE DE LILLE 1968 1978
 DU TISSU URBAIN
 DANS LE QUARTIER DE MOULINS
 ECHELLE 1/5000.



due possible par la morphologie urbaine héritée de l'implantation des grandes usines du XIXème siècle. Une opération est à l'échelle d'un îlot complet. 5 opérations affectent au moins $\frac{1}{2}$ îlot.

10 opérations se localisent sur des secteurs plus restreints à l'échelle d'une parcelle de propriété privée bourgeoise ou de petits ateliers : ce sont les localisations préférentielles des petits collectifs de résidence mais aussi de la C.O.O.P ; la crèche et l'école s'agrandissent sur des terrains déjà affectés à ces utilisations.

Les 5 friches ou terrains d'attente sont des espaces relativement restreints en front à rue et, à une exception près, (rue d'Arras), atteignant rarement le coeur de l'îlot.

Nous ne constatons pas de modifications dans la morphologie urbaine : ni ouverture, ni fermeture de voies de circulation ; les rues sont les mêmes : la trame d'organisation urbaine reste la même, y compris dans le découpage parcellaire dans la mesure où les nouveaux espaces construits utilisent l'ensemble des parcelles libérées : à la destruction d'un ensemble industriel dans sa totalité correspond une seule opération de logements (cf. : Usine Crane et ensemble H.L.M Trévisé).

Cependant, les trames d'utilisation et d'appropriation du sol urbain sont, elles, profondément modifiées ; A un espace industriel succède un espace d'habitat, à une propriété privée et souvent monolithique du sol urbain succède une appropriation collective et municipale en rapport direct avec la désindustrialisation.

L'habitat ouvrier sous forme d'habitat individuel médiocre ou de courées est lui peu touché et reste vivace malgré le

déplacement des activités secondaires vers la périphérie et la destruction de quelques courées en même temps que les usines. On note cependant çà et là dans le quartier des rangées de maisons insalubres murées et en attente d'une démolition.

En résumé, le quartier de Moulins de 1968 à 1978 remplace sa fonction industrielle par une fonction résidentielle de type populaire. Ces modifications fondamentales pour le devenir du quartier, dans sa vie propre et dans ses rapports avec les autres secteurs urbains sont peu lisibles au niveau morphologique : le quartier reste enclavé dans les limites matérialisées par les Boulevards extérieurs et le Boulevard périphérique. La masse des usines est remplacée par la masse des opérations de logements collectifs de type H.L.M. Les infrastructures d'équipement et de services à la population restent les mêmes. Il faudra attendre la réalisation du projet "Le Blan" pour qu'apparaisse véritablement un nouvel apport tertiaire lié à la vie quotidienne. Les voies de communication et de transit ne sont pas non plus remises en cause, ni dans leur hiérarchisation, ni dans leur capacités de transit, face aux nouvelles affectations (démographiques et fonctionnelles) du quartier.

2) Le secteur "Vauban" (carte n° 5).

-Les nouvelles réalisations :

Le secteur choisi ne correspond pas à un quartier bien déterminé mais plutôt à une zone d'intense turbulence morphologique et fonctionnelle durant les 10 années étudiées. Il s'agit d'une zone urbaine limitée au Nord par la rue Jacquemars Gélée, à l'Est

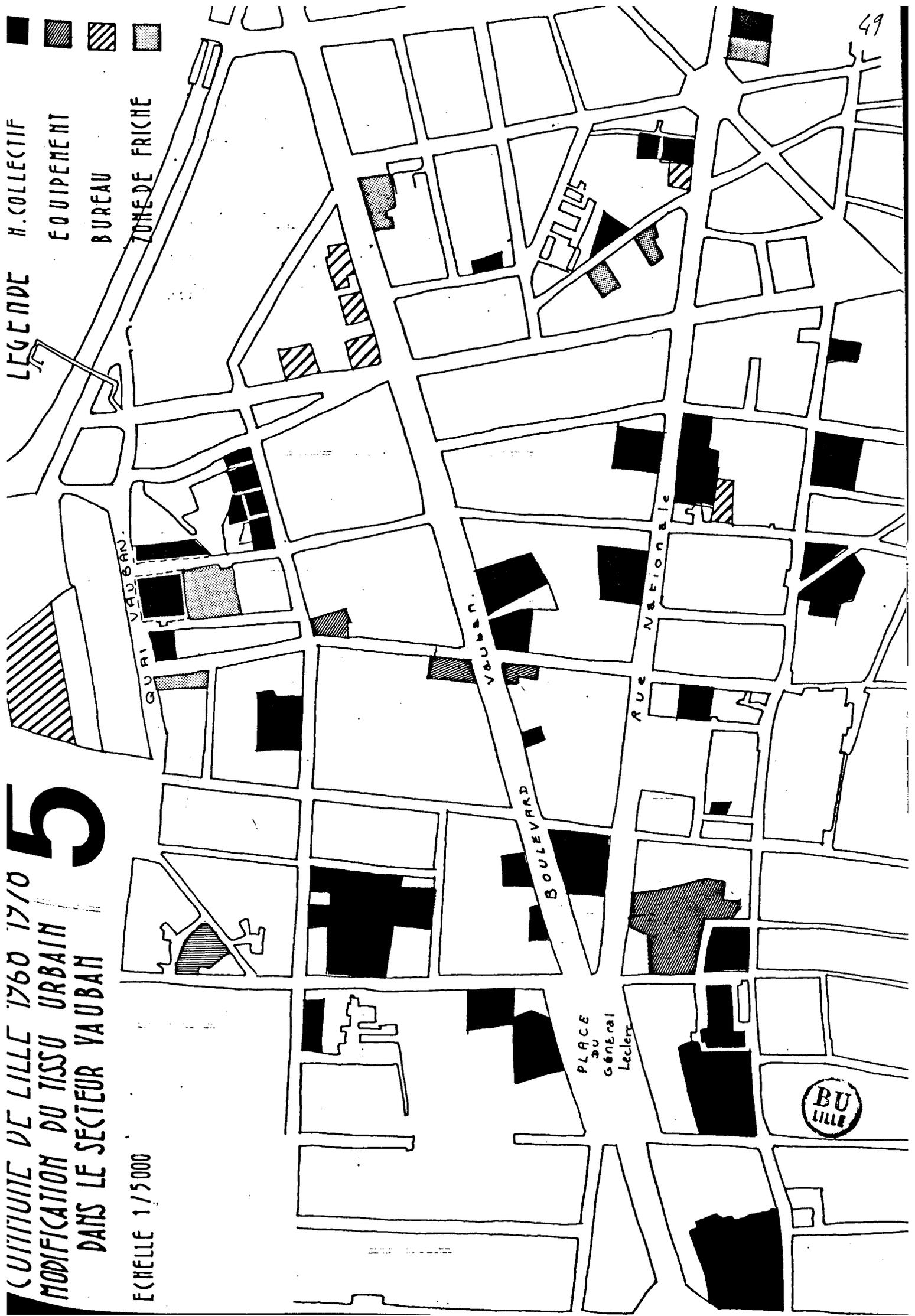
5

MUNICIPALITY OF LILLE 1760 1770
MODIFICATION OF URBAN TISSUE
IN THE VAUBAN SECTOR

SCALE 1/5000

LEGEND

- H. COLLECTIF
- EQUIPEMENT
- BUREAU
- ZONE DE FRICHE



par la rue des stations, au Sud par la Place Cormontaigne et à l'Ouest par le Boulevard périphérique : à l'intérieur de ces limites nous dénombrons 58 opérations de réaménagement et de réutilisation du tissu urbain : 37 concernent des opérations d'habitat collectif : 2 sont de type H.L.M, 2 sont des foyers de personnes âgées. Les 33 restantes sont le fait des S.C.I; 9 concernent des immeubles de bureaux, 4 concernent des équipements (3 dans le cadre des Facultés catholiques, 1 pour la rénovation sur place d'une école primaire). Deux sont des opérations mixtes associant bureaux et logements. Cinq concernent des parcelles de démolitions pas encore reconstruites.

Le secteur qui mélangeait ateliers industriels, entrepôts, habitat ouvrier et habitat aisé se modifie en faveur d'un habitat collectif aisé et d'équipements tertiaires de type bureaux : pas de commerces et peu d'équipements collectifs dans cette reconquête urbaine.

-Les modifications de la structure urbaine :

Les transformations à l'échelle de l'ilot sont rares : outre l'ilot anciennement affecté aux "Magasins Généraux", deux petits ilots bordant la rue des Stations sont totalement détruits et remplacés par des habitations collectives.

Quatre opérations affectent les demi-ilots : il s'agit de la démolition d'anciennes usines et de la réoccupation de la surface libérée par des logements en collectifs : Résidence Cormontaigne, l'Arbonnoise, rue des Stations, résidence Decourchelle, rue Auber, avec l'entrée rue Roland et une entrée Decourchelle, en place d'une usine qui comblait un intérieur d'ilot.

Toutes les autres opérations sont des opérations ponc-

tuelles de la taille d'une ou deux parcelles contigües. Elles correspondent quelquefois à la démolition d'un entrepôt mais plus souvent à la démolition de l'habitat individuel bourgeois du XIXème, ou plus à l'Ouest (entre l'ancien quai Vauban et la rue Rolland) à la destruction d'un habitat individuel ouvrier.

Cette succession de petites opérations au coup par coup provoque une densification du tissu urbain par élévation en hauteur des immeubles et suppression des espaces libres ou sous-occupés des intérieurs d'îlots.

Contrairement à Moulins, nous notons ici très peu de friche et aucune maison murée ou immeuble désaffecté. Les substitutions de bâtiments se font très rapidement; à la démolition succède immédiatement la reconstruction et le départ de locataires hors d'un habitat ancien mais confortable est quelquefois brutal sous la pression des nouveaux propriétaires fonciers (cf. : Vauban Bld).

Ce dynamisme dans le réaménagement est dû autant à la taille moyenne ou restreinte des opérations qu'au phénomène de la concurrence entre les différents promoteurs, que ce soit pour l'habitat ou pour l'implantation des activités tertiaires de bureaux. Aucune procédure officielle de type Z.A.D ou Z.A.C ne vient freiner ni contrôler ces différentes opérations privées. Mais en même temps aucun équipement public, aucun commerce quotidien ne sont créés en fonction de l'arrivée massive d'une nouvelle population. La réaffectation des espaces reste ponctuelle et n'entraîne pas de véritable réaménagement de secteur basée sur un choix urbanistique. La rentabilité l'emporte sur une rationalisation programmée et fonctionnelle de l'espace urbain.

Ainsi, de 1968 à 1978, le secteur Vauban, rue Nationale se modifie considérablement : l'ouest industriel et résidentiel devient tertiaire dans sa partie la plus proche du centre ville ; les

résidences collectives aisées se multiplient en place de l'ancien habitat bourgeois, de part et d'autre des facultés catholiques qui elles se densifient sur place plutôt que de s'installer à la périphérie de l'agglomération. Plus encore qu'à Moulins, la morphologie urbaine reste la même dans la mesure où les substitutions n'affectent que des parcelles moyennes ou petites. Dans certains cas, la volonté des promoteurs d'assurer un certain "standing" à leurs immeubles d'habitation, a permis la préservation des jardins privés des anciennes demeures (angle de la rue Nationale, Bd Vauban) évitant ainsi une surdensification du quartier par les bâtiments.

Ces deux exemples, "Moulins" et "Vauban", montrent la prégnance des anciennes trames d'organisation et d'utilisation du sol dans le tissu urbain malgré le dynamisme actuel. Cependant, la qualité et les objectifs de la reconquête urbaine sont fonction de la nouvelle trame d'appropriation du sol, c'est à dire en rapport avec les différents intervenants et acteurs du réaménagement urbain.

Le quartier industriel et populaire de Moulins tend à devenir, par l'intermédiaire d'instances officielles une zone d'habitat populaire et d'équipements tertiaires de base. Le secteur Vauban industriel et bourgeois mais aussi tertiaire grâce aux équipements scolaires et universitaires privés, tend, par l'intermédiaire de promoteurs privés à devenir un second centre des affaires par la priorité donnée à la construction des bureaux et une zone d'habitat de standing de par la qualité des résidences nouvelles.

Comment expliquer une telle divergence dans le développement de deux quartiers lillois intra-muros en regard des essais de planification et d'urbanisme de ces 10 dernières années ?

II - LES RESULTATS GLOBAUX DE LA NOUVELLE CONSOMMATION

D'ESPACE DE L'URBANISATION .

A- LA CONSOMMATION D'ESPACE :

Avant d'aborder l'analyse de l'ensemble des fonctions de l'espace urbain dans leur rapport avec la nouvelle utilisation du sol et la nouvelle consommation d'espace, il nous semble nécessaire de présenter succinctement quelques tableaux de statistiques globales qui précisent et complètent quantitativement les résultats exposés précédemment.

En effet, à partir des statistiques de la Direction Départementale de l'Equipement, nous avons eu accès aux fiches des permis de construire accordés de 1968 à 1978 ce qui nous permet de faire un état des constructions réalisées durant cette période, quelque soit l'état antérieur du sol. Nous avons donc dans ces statistiques les constructions urbaines après destruction, mais aussi les opérations sur terrains anciennement libérés et demeurés en friche pendant plus de 10 ans et les opérations sur terrains non urbanisés (non construits) jusqu'à présent.

Les fiches de type permis de construire 107 et celles du fichier Sirocco, présentées dans l'introduction, sont à l'origine des tableaux ci-après. Les résultats les plus précis quant à une nouvelle consommation d'espace de l'urbanisation, de 1968 à 1977 inclu, sont ceux concernant les opérations immobilières comprenant au moins un logement, même si leur destination principale n'est pas la résidence. Il faut attendre le mois d'octobre 75 pour connaître les surfaces totales des terrains consommées par les activités autres que la résidence et ne comportant aucun logement.

Les résultats les plus exhaustifs quant au nombre et à la nature des opérations immobilières effectuées pendant ces dix années sont obtenus par lecture du listing de l'équipement faisant état de toutes les demandes acceptées d'opérations de construction, de transformations ou d'aménagement de façades quelque soit la destination des locaux.

Sur les 1850 opérations relevées par l'intermédiaire des permis de construire demandés et acceptés de janvier 1968 à décembre 77, 750 concernent des réfections externes de façades de magasins ou de maisons à caractère architectural classé. Nous en ferons très peu de cas par ailleurs, dans la mesure où ces opérations ne déterminent aucune nouvelle consommation d'espace et sont surtout destinées à transformer un paysage commercial variable avec la mode (leur localisation a cependant une importance et révèle le dynamisme commercial de certains secteurs de la ville plutôt que d'autres.).

Dans les 1100 opérations restantes environ 430 concernent des reconstructions à la suite de désaffectation et rasage de bâtiments anciens, si nous nous basons sur les statistiques données par la mairie, les permis de construire ne nous donnent pas, en effet, la destination antérieure des sols nouvellement investis.

50 opérations concernent des transformations de locaux existants, soit par une surélévation, soit par annexion d'une partie de la parcelle encore disponible.

Restent donc 620 opérations sur terrains non encore utilisés qu'il s'agisse de friches internes à la ville, de grandes parcelles urbaines subdivisées ou d'espaces périphériques encore ruraux ou en attente d'une spéculation.

Sur le total des indications du listing pour 10 ans, 43,2 %

des opérations concernent donc des réfections de détail, 23,3 % concernent des reconstructions et 33,5 % concernent une nouvelle urbanisation par bourrage interne sur terrains libres.

1) Permis de construire 107 et Fichier Sirocco :

A partir des fiches détaillées de permis de construire, qui concernent donc les opérations comportant au moins un logement, c'est à dire environ 400 opérations, nous avons une première approche de la surface urbaine consommée par cette urbanisation diffuse nouvelle.

Le tableau II nous donne par année les correspondances entre le nombre d'opérations de construction et la surface consommée totale : ainsi, de 68 à 78, pour 363 opérations de construction, la consommation d'espace est de 919.062 m², soit un peu plus de 90 ha. Si nous considérons donc que 2 300 m² est une moyenne acceptable pour une opération de construction, les quelques 650 opérations spécifiques secondaires ou tertiaires restantes auraient consommé : 1 495 000 m² soit 149 ha. La consommation d'espace de l'urbanisation dans la commune de Lille, pour 10 années toutes nouvelles emprises de terrains comprises, se monterait donc environ à 240 ha, soit 11,2 % du territoire communal urbanisé ou réurbanisé. Ces probabilités de consommation d'espace par les activités secondaires et tertiaires sont confirmés par les chiffres et moyennes des années 1976 et 1977 qui eux sont véritablement connus (cf. annexe tableau II) : en fait, la surface consommée par les activités productives varie de 60 à 70 % de la surface consommée totale.

Ce chiffre et ce pourcentage ne tiennent évidemment pas compte de l'emprise des infrastructures nouvelles ou en modifications nécessaires à cette reprise en mains du tissu urbain. En fait, ces

OPERATIONS DE CONSTRUCTION

II

Années	Op. de construction comportant au moins 1 log.				Total op. de construct	Operations mixtes	Operations sans logements
	Total op. de construct	m ² total	m ² construit au sol	Op. Transformation			
1968	34	(Arbrasseau 70.000) 132.117 m ²	17.303 m ²	4	109	8	83 75
1969	36	53.870 m ²	24.225 m ²	3	98	10	72 62
1970	29	59.933 m ²	15.263 m ²	1	86	6	63 57
1971	43	^{73.196} ^{+ 33.725} 106.921 m ²	31.820 m ²	7	120	8	85 77
1972	35	48.434 m ²	19.440 m ²	7	104	15	84 69
1973	34	61.513 m ²	19.951 m ²	3	112	13	91 78
1974	31	28.787 m ²	12.138 m ²	3	94	11	74 63
1975	44	184.489 m ²	28.456 m ² + 57.205 m ² (oct. nov. dec.)	7	91	13	60 47
1976	39 36	126.752 m ²		3	96	8	65 57
1977	48 41	116.246 m ²		9	96	11	59 48
68-75	286	676.064 m ²	225.801 m ²	35			
68-77	363	919.062 m ²		47	1051	113	688 575



nouvelles infrastructures apparaissent très peu dans le tissu constitué de la ville intra-muros ; les modifications sont essentiellement périphériques, liées au développement de l'habitat collectif et à l'aménagement de ses abords tant dans la zone de ceinture que dans les terrains communaux extra-muros. Le changement de trajet et de gabarit du canal de la Deule, les améliorations du boulevard périphérique et des accès aux communes suburbaines sont autant de surfaces urbaines investies pour l'aménagement collectif. Il faut ajouter à cela les démolitions entreprises pour un nouvel accès à la gare et pour la route express vers Fives, ainsi que les différentes démolitions qui longent le cheminement du futur Métro.

Mais notre étude de consommation d'espace se bornera principalement à l'étude de l'emprise des constructions nouvelles dans la ville.

Si nous reprenons le tableau II, nous avons donc un échantillon des transformations urbaines réelles. Le nombre de constructions varie peu d'une année à l'autre : de 30 à 40 opérations comportant au moins 1 logement. Dans la ^v colonne (A) nous avons reporté le nombre de constructions concernant plus spécifiquement des activités secondaires ou tertiaires : le nombre varie de 60 à 90 par année, auquel il faudrait soustraire le nombre d'opérations mixtes (colonne 6) pour plus de précision. (Nous trouvons un nombre variant de 50 à 80 selon les années). Ainsi le total des opérations de constructions nouvelles varie peu d'une année à l'autre (colonne 5). Les années 1968, 1971, 1972, et 1973 totalisent chacune plus de 100 opérations. Pour les autres, le chiffre varie peu de 86 à 98. Par contre, la consommation d'espace indiquée dans la

colonne 2 et calculée d'après les statistiques de la D.D.E, même si elle ne correspond qu'aux opérations comportant au moins un logement, est très variable d'une année à l'autre. 1968, 1971 se distinguent par une forte consommation d'espace : respectivement 132 117 m² et 106 921 m², ceci dû aux constructions de H.L.M des groupes Arbrisseau et Croisette au Sud de Lille qui bouleversent les moyennes des surfaces. Par contre 1974 apparaît comme une année de faible consommation d'espace (moins de 30 000 m² pour le même échantillon). Il faut attendre 1975 pour une reprise du dynamisme urbain par mutation de l'utilisation du sol tant libre que bâti. Les trois dernières années de nos statistiques 75 - 76 et 77 totalisent près de 50 % (46,5 %) de la consommation d'espace par l'urbanisation nouvelle ou par substitution.

Nous pouvons déjà affirmer le rôle primordial de l'O.P.H.L.M de la communauté dans les fortes consommations d'espaces des années 68, 71 et 75. L'utilisation de terrains de grandes surfaces libres à la périphérie de la commune annonce une urbanisation par bourrage périphérique intense. De même, l'accélération de la consommation d'espace à partir de 1975 indique des remaniements profonds dans le tissu urbain, liés autant à des surfaces de bureaux associés à de l'habitat, qu'à l'habitat collectif seul. Il s'agira d'analyser le rôle des différents partenaires à l'aménagement et à la transformation de la ville dans ces 3 dernières années.

2) Les opérations de constructions tableau III.

. Résultats globaux :

Une première approche peut-être faite de la part réservée aux différentes catégories de constructeurs en regard de

OPERATIONS DE CONSTRUCTION COMPORTANT AU MOINS UN LOGEMENT
 NOMBRE D'OPERATIONS-SURFACES TOTALES CONSOMMEES SELON LES CAT. DE CONSTRUCTED

ANNEES	Organisation HLM			Etat Dejart. Com.	Societes			Particuliers
	office	So. Anon.	Coop		d'eco. Mixte	de const.	autres	
1968	<u>2</u> 73.500m ²	<u>2</u> 13020m ²	—	<u>6</u> 32.068m ²	—	<u>6</u> 8.224m ²	<u>5</u> 11.050m ²	<u>17</u> 13.520m ²
1969	<u>1</u>	<u>1</u> 1985m ²	<u>1</u> 450m ²	<u>6</u> 17.628m ² (49.628)	—	<u>12</u> 15.542m ²	<u>4</u> 4590m ²	<u>13</u> 4.683m ²
1970	<u>3</u> 11.296m ²	<u>2</u> 8.747m ²	—	<u>1</u>	<u>1</u> 435m ²	<u>8</u> 22.851m ²	<u>1</u> 7868m ²	<u>14</u> 5.736m ²
1971	<u>6</u> 58.991m ²	<u>2</u> 2.147m ²	—	<u>3</u>	—	<u>17</u> 36.959m ²	<u>5</u> 1516m ²	<u>17</u> 5.915m ²
1972	<u>2</u> 6.635m ²	<u>1</u> 3.623m ²	<u>1</u> 882m ²	<u>3</u> 316m ²	—	<u>13</u> 26.945m ²	<u>5</u> 4561m ²	<u>17</u> 5.181m ²
1973	<u>2</u> 12.109m ²	<u>1</u> 3.431m ²	—	<u>2</u>	—	<u>18</u> 34.007m ²	<u>3</u> 5313m ²	<u>11</u> 5.239m ²
1974	<u>3</u> 5.851m ²	<u>1</u> 3.431m ²	—	<u>2</u>	—	<u>16</u> 12.537m ²	<u>3</u> 2.766m ²	<u>9</u> 4.202m ²
1975	<u>8</u> 112.911m ²	<u>4</u> 20.970m ²	—	<u>2</u>	—	<u>21</u> 71.447m ²	<u>11</u> 10.802m ²	<u>11</u> 6.696m ²
1976	<u>2</u> 10.407m ²	<u>1</u> 2.865m ²	—	<u>18</u>	—	<u>22</u> 25.428m ²	—	<u>10</u> 3.842m ²
1977	<u>8</u> 53.915m ²	—	—	—	—	<u>11</u> 14.617m ²		<u>21</u> 8.298m ²
68 - 75	<u>27</u> 229.810m ²	<u>14</u> 57.354m ²	<u>2</u> 1.332m ²	<u>25</u> 49.696m ²	<u>1</u> 435m ²	<u>107</u> 216.511m ²	<u>37</u> 48.466m ²	<u>108</u> 50.381m ²
68 - 77	<u>54</u> 384.258m ²			—	<u>181</u> 317.023m ²			<u>140</u> 63.312m ²

la surface nouvelle urbanisée. Dans les opérations comprenant au moins un logement, de 1968 à 1977 inclus, 54 opérations sont le fait d'organismes H.L.M ou coopératifs : elles totalisent près de 385 000 m², soit 38,5 hectares. 181 opérations sont le fait de sociétés de construction, quelque soit leur origine ; elles totalisent 317 000 m² soit près de 32 hectares. Enfin, 140 opérations sont le fait de particuliers et totalisent 63 312 m² soit un peu plus de 6 hectares. Il faut ajouter à ces trois catégories la part réservée aux organismes officiels c'est à dire, les opérations commandées par l'Etat ou la Commune qui pour un total de 25 consomment près de 5 hectares.

Ainsi, sur 400 opérations de constructions, les organismes coopératifs H.L.M pour 13,5 % des opérations, totalisent 47 % de la surface consommée en 10 ans. Les sociétés privées de constructions, avec 45,25 % des opérations, consomment 39 % de la surface nouvellement urbanisée par les 400 opérations. Les particuliers avec 35 % des opérations, ne consomment que 7,5 % de cette surface. L'Etat, le département ou la commune, avec 6,25 % du total des opérations, s'approprient 6,5 % du territoire de la nouvelle urbanisation.

D'emblée, nous constatons que la surface moyenne de terrain consommé pour une opération est très variable en fonction des différentes catégories de constructeurs. Si la moyenne générale de surface d'une opération est de 2 300 m², celle-ci varie de plus de 7 000 m² pour les organismes H.L.M, à moins de 454 m² pour les particuliers, 1 800 m² pour les sociétés de constructions et 2 000 m² pour les constructions d'état ou assimilées.

. Variations annuelles :

Si la consommation d'espace pour les constructions des

particuliers est à peu près constante d'une année sur l'autre et voisine autour de 5 000 m² par an, nous observons des pointes dans les consommations de surfaces des Sociétés de constructions : 1971, 1973 et 1975 sont autant d'années de forte consommations de nombreuses constructions. Parallèlement, les Offices de H.L.M et les coopératives affichent de fortes consommations d'espaces liées à de grosses unités de construction en 1968, 1971, 1975 et 1977. Comme il s'agit essentiellement de constructions liées au logement, nous étudierons ces variabilités et leur contexte dans la 3^{ème} partie.

3) Les surfaces moyennes des opérations selon les catégories de constructeurs (tableau IV) :

Nous avons regroupé dans ce tableau cinq catégories de surfaces de terrains correspondant à cinq seuils possibles pour une répartition quantitative de la consommation d'espace selon les différents constructeurs.

- La première catégorie regroupe les terrains de moins de 500 m² : elle représente près de 30 % du total des terrains à urbaniser. Elle est le fait essentiellement des opérations de particuliers (64 % du total). Viennent ensuite les sociétés de constructions avec près de 32 % du total. Les constructions d'état ou de coopératives ne sont pratiquement pas représentés ici. La répartition des opérations par année entre 68 et 78 est à peu près constante, avec cependant une pointe en 1971 pour les Sociétés.

- La deuxième catégorie correspond aux terrains de 500 à 1 000 m² supportant des constructions nouvelles : Ces parcelles constituent un peu moins de 25 % de l'ensemble des opérations et sont surtout le fait des sociétés immobilières avec un peu plus de 50 % des opérations de la catégorie. Les particuliers sont en-

TAILLE DES OPERATIONS

SELON LA CATEGORIE DE CONSTRUCTEURS

IV

Annees	REHAB	- 500 m ²			500 à 1000 m ²			1000 à 5000 m ²			5000 à 10000 m ²			10000 et plus		
		HLM Etat	Soc.	Part.	HLM Etat	Soc.	Part.	HLM Etat	Soc.	Part.	HLM Etat	Soc.	Part.	HLM Etat	Soc.	Part.
1968		1	2	9		3	4	3	5	1	1	1	1	2		
1969		1	7	6	3	3	3	3	5	1	1	1		1		
1970			1	7		3	4	3	3	1	2	3				
1971	7	1	10	9	1	2	2		7	3	1	2		2	1	
1972		2	2	8	2	5	2	3	9	1					1	
1973			2	5		4	4	1	12	1				1	2	
1974			3	4		5	3	3	9	1						
1975			5	3	1	5	2	3	15	1	2	4		6	1	
1976			1	8		9	2	3	9	1	2				1	
1977			1	10	1	7	6	6	4	2	1			4	1	
68-77	47	5 4%	34 32%	69 64%	8 11%	46 50%	34 39%	29 24%	78 65%	13 11%	10	11	1	16 69%	7	
		108 29,75%			88 21,25%			123 33%			22 6,5%			23 6,5%		



core bien représentés avec près de 39 % des opérations. La répartition par année est régulière en ce qui concerne les particuliers; par contre, nous observons une accélération de la construction par les sociétés de constructions à partir de 1974.

- La troisième catégorie, la plus importante, regroupe 33 % des opérations de constructions et correspond à des parcelles de 1 000 à 5 000 m². C'est là que les sociétés de constructions et en particulier les Sociétés Civiles immobilières investissent le plus : 65 % des opérations de la catégorie III sont leur fait : les années 71, 1972, 1973, 1974, 1975 et 1976 sont importantes dans ce type de construction. Les opérations de particuliers deviennent, elles, au contraire, plus anecdotiques avec moins de 11 % des opérations. Par contre, nous observons une montée des opérations des H.L.M et assimilés, ainsi que les diverses constructions communales ou étatiques (il s'agit en général de logements de concierge ou de fonction de même catégorie que des H.L.M); 24 % du total. Leur répartition par année est constante, excepté une pointe en 1977.

- Quand nous arrivons à la quatrième catégorie, réunissant les nouvelles parcelles urbanisées de 5 000 à 10 000 m² soit près de 6,5 % des opérations, les particuliers disparaissent et les opérations des sociétés de constructions et des H.L.M et assimilés se partagent le territoire. Si le nombre d'opérations est constant d'année en année pour les H.L.M et assimilés, variant de zéro à deux, nous observons une pointe en 1975 pour les sociétés immobilières privées.

- Quant à la cinquième catégorie, c'est à dire celle des terrains de plus de 10 000 m², qui regroupe aussi 6,5 % des

opérations totales, elle est surtout l'apanage des sociétés de H.L.M et assimilés avec 70 % du total . Les sociétés immobilières privées arrivent peu à lutter contre les moyens exceptionnels offerts par la collectivité aux opérations officielles. Les années 75 et 77 sont importantes pour les H.L.M dans la mesure où de grandes surfaces sont investies qui correspondent à des secteurs de rénovation (Wazemmes, Moulines, Fives-Nord).

Ainsi, petites parcelles aux particuliers, moyennes parcelles aux sociétés immobilières privées et grandes parcelles aux sociétés de H.L.M introduisent une nouvelle découpe du tissu urbain et un nouveau paysage.

4) Les adresses des constructeurs tableau V

Nous avons tenu à présenter un tableau regroupant les localisations des sièges sociaux des différentes sociétés de construction, toutes catégories confondues. Les succursales ne sont malheureusement pas données comme telles, et les résultats en sont faussés en faveur de la commune de Lille.

Ainsi, 72,5 % des opérations sont traitées directement dans la commune et regroupent plus de 80 % de la surface consommée à Lille, pour la période de 10 années qui nous intéresse. Les années fortes 68, 71, 75 et 77 correspondent aux pointes des sociétés H.L.M locales.

Près de 20 % des opérations sont traitées à partir des communes suburbaines de Lille et ne regroupent que 10,3 % de la surface consommée. Il s'agit des sièges sociaux de sociétés civiles immobilières souvent sous la coupe d'un entrepreneur ou d'une agence d'architecture.

OPERATIONS DE CONSTRUCTION COMPORTANT AU MOINS UN LOGEMENT

ADRESSES DES CONSTRUCTEURS

NOMBRE D'OPERATIONS — SURFACES TOTALES CONSOMMEES — II —

ANNEES	LILLE	METROPOLE	REGION N.P.d.C	AUTRES REGIONS	PARIS
1968	$\frac{31}{123.212 \text{ m}^2}$	$\frac{5}{5180 \text{ m}^2}$	—	$\frac{1}{1.063 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{2.792 \text{ m}^2}$
1969	$\frac{28}{32.775 \text{ m}^2}$	$\frac{7}{11.991 \text{ m}^2}$	$\frac{2}{629 \text{ m}^2}$	—	$\frac{1}{1.490 \text{ m}^2}$
1970	$\frac{20}{42.097 \text{ m}^2}$	$\frac{9}{6.968 \text{ m}^2}$	—	—	$\frac{1}{7.868 \text{ m}^2}$
1971	$\frac{36}{91.142 \text{ m}^2}$	$\frac{8}{3.344 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{—}$	$\frac{1}{380 \text{ m}^2}$	$\frac{4}{10.662 \text{ m}^2}$
1972	$\frac{29}{36.016 \text{ m}^2}$	$\frac{9}{9.131 \text{ m}^2}$	$\frac{2}{1.673 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{1.063 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{1.250 \text{ m}^2}$
1973	$\frac{26}{35.244 \text{ m}^2}$	$\frac{6}{16.973 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{2.500 \text{ m}^2}$	$\frac{2}{2.938 \text{ m}^2}$	$\frac{2}{2.444 \text{ m}^2}$
1974	$\frac{25}{21.269 \text{ m}^2}$	$\frac{7}{4.455}$	$\frac{2}{3.063 \text{ m}^2}$	—	—
1975	$\frac{32}{158.198 \text{ m}^2}$	$\frac{15}{17.710 \text{ m}^2}$	$\frac{2}{7.322 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{1.121 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{2.938 \text{ m}^2}$
1976	$\frac{27}{45.159 \text{ m}^2}$	$\frac{5}{7.352 \text{ m}^2}$	$\frac{2}{2.403 \text{ m}^2}$	—	$\frac{2}{5.438 \text{ m}^2}$
1977	$\frac{41}{89.889 \text{ m}^2}$	$\frac{6}{2.932 \text{ m}^2}$	$\frac{2}{3.149 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{406 \text{ m}^2}$	$\frac{1}{7.799 \text{ m}^2}$
68-77	$\frac{295 (72,48\%)}{675.001 (81,2\%)}$ m° 2.288 m ²	$\frac{77 (18,9\%)}{86.039 (10,3\%)}$ m° 1.117 m ²	$\frac{14 (3,4\%)}{20.739 (2,5\%)}$ m° 1.481 m ²	$\frac{7 (1,7\%)}{6.971 (0,8\%)}$ m° 996 m ²	$\frac{14 (3,4\%)}{42.681 (5,1\%)}$ m° 3048 m ²



Quelques opérations sont promues depuis d'autres villes de la région Nord-Pas de Calais : 3,4 % du total pour 2,5 % de la surface consommée : il s'agit ici d'exceptions, souvent transformations ou rénovations à la suite d'héritages de particuliers à des fins de locations. Très peu d'opérations sont gérées par d'autres régions de France : exceptionnellement, l'Est (Strasbourg) est représenté avec 1,7 % des opérations et moins de 1 % de la surface consommée.

Par contre, 3,4 % des opérations sont décidées et gérées par Paris sans intermédiaire. Il s'agit d'opérations relativement importantes en tant que consommation d'espace : 5,1 % de la consommation totale, c'est à dire les surfaces moyennes les plus importantes par opérations (3 050 m² contre 2 300 m² pour la commune de Lille). Ce sont des sociétés civiles immobilières qui trustent des opérations mixtes bureaux + habitat collectif qui sont ici le plus représentées.

Nous verrons par ailleurs comment les sociétés anglaises de promotion de bureaux se sont infiltrées dans le partage du territoire lillois.

B) LES SURFACES-PLANCHERS

La totalisation des surfaces planchers est une autre façon d'appréhender la consommation de l'espace par les différents agents de l'urbanisation. Elle a l'avantage, dans le cadre de cette étude d'être exhaustive, dans la mesure où dans tous les types de fiches de la D.D.E, y compris le listing, la surface-plancher est indiquée pour chaque opération.

Le tableau VI permet de faire la part entre les surfaces plancher à usage d'habitation et les surfaces plancher à usage d'activité productive, en rapport avec la surface plancher totale construite ou destinée à être construite de 1968 à 1978.

Ainsi, plus de 160 hectares en surface plancher sont construits. Il s'agit de la surface plancher utile, c'est-à-dire soit surface habitable, soit surface plancher hors oeuvre, dans le cas d'opérations d'activités secondaires et tertiaires.

(Il est à noter que dans le cas de surfaces planchers non habitables, les résultats donnés par le listing D.D.E ne sont complets que pour 80 % des opérations. Le chiffre global obtenu est donc à rectifier). Nous pouvons donc considérer que les surfaces planchers utiles non habitables représentent réellement plus de 60 % de la surface plancher construite en 10 ans. Les surfaces planchers habitables représentent ainsi un peu moins de 40 % de la surface plancher utile. Nous retrouvons en gros les mêmes rapports que ceux suggérés dans la consommation totale de l'espace. Les années fortes de la construction sont 1971 et 1975 en ce qui concerne l'habitat. Les surfaces utiles non habitables se sont dé-cidées essentiellement en 1969, 1973 et surtout 1977. Les années 1969, 1971, 1973 et 1977 avec plus de 20 hectares de surfaces planchers chacune sont des années clés pour l'entreprise de grands chantiers urbains, même si ceux-ci mettent plusieurs années à être réalisés.

COMMUNE DE LILLE 1968-1977 inclus 68

OPERATIONS DE CONSTRUCTION : LES SURFACES DE PLANCHERS

LES SURFACES DE PLANCHERS HABITABLES

LES SURFACES DE PLANCHERS A USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

VI

ANNEES	S.P. totale	S.P. hab.	%	S.P. non hab.	%
1968	109.030	57.776	52,99	51.254	47,0
1969	206.534	31.292	15,15	175.242	84,8
1970	115.278	56.307	48,8	58.971	51,15
1971	235.146	158.595	67,4	76.551	32,5
1972	119.042	48.251	40,5	70.791	59,5
1973	208.761	65.607	31,4	143.154	68,6
1974	99.864	41.805	41,86	58.059	58,1
1975	175.141	126.810	72,4	48.331	27,6
1976	111.123	46.291 + 1246	42,8	63.586	57,2
1977	222.021	62.728 + 2.258	29,3	157.035	70,7
68-77	1601.240	698.966	43,63	902.274	56,36



Conclusion partielle :

A ce stade d'investigation sur la nature et l'importance des différentes mutations urbaines à Lille de 68 à 78, nous remarquons sur un même territoire communal la prolifération d'opérations de constructions et de démolitions répondant à des préoccupations différentes, sinon contradictoires. Déjà apparaissent des zones préférentielles de construction qui sont le fait de partenaires différents à la restructuration urbaine. Ainsi, on rase l'habitat individuel vétuste, chassant ainsi à l'extérieur de la ville une population pauvre et souvent instable. Mais on rase aussi un habitat bourgeois de qualité sous prétexte de "non conformité à l'habitat actuel", et une population très aisée part à l'extérieur de la ville. La reconstruction cependant sert des enjeux démographiques certains, mais en faveur d'une autre population, ni trop pauvre, ni trop aisée. Même les opérations de reconstruction de logements dits sociaux ne peuvent offrir un habitat à la population en partance. Nous en avons déjà vu l'effet par la reconstruction de Saint Sauveur où les logements sociaux sont offerts à une population relativement aisée, malgré les efforts notoires de l'OPHLM, pour une municipalisation des sols (encore que cette politique ne devienne sensible qu'à partir de 1975).

Dans la mesure où l'habitat collectif moderne et confortable remplace l'habitat individuel, le profil de la ville change et des "zones réservées" apparaissent qui sont le fait des sociétés privées ou des sociétés aidées, rarement les deux dans une

même partie de la ville. Y aurait-il un partage du territoire à renouveler implicite ou explicite entre les décideurs publics et les décideurs privés ? Il apparaît en tout cas que ce partage a été effectif jusqu'en 1977, l'Ouest de la ville intra-muros étant le fait de sociétés privées dans ses mutations, et le Sud ainsi que le Sud-Est, le fait des sociétés de H.L.M.

Les enjeux économiques observés par la nature des mutations urbaines sont ceux voulus par le processus de "valorisation" par le biais d'une plus grande centralité. Ainsi, sur l'ensemble de la commune mais principalement dans les zones proches du centre historique, la désindustrialisation va de pair avec la tertiairisation même si les localisations ne se font pas par échange direct des terrains ou parcelles. Là encore, les commerces, fruits de l'initiative privée mais pouvant être aidés à leur établissement, les bureaux soit administratifs et publics, soit privés se répartissent dans la ville selon des secteurs bien identifiables qui répondent à une politique implicite d'aménagement et de réaménagement du territoire urbain.

La ponctualité géographique des démolitions, des réserves foncières, des reconstructions, sur le territoire communal, fait apparaître un "paysage en miettes" avec cependant des secteurs plus touchés que d'autres dans la destructuration ou plus accomplis dans le renouveau. Lille change de paysage mais le processus est lent.

} -----

DEUXIEME PARTIE

LA DESINDUSTRIALISATION ET

LA REINJECTION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La demande de démolitions, en 10 ans, de 83 ateliers industriels ou usines laisse présager une forte désindustrialisation. Celle-ci n'est pas entièrement négative puisqu'elle s'accompagne de la construction de plus de 50 immeubles de bureaux. Lille, comme beaucoup de villes épanouies à la révolution industrielle est le théâtre de mutations fondamentales dans ses activités économiques. Les fonctions de l'espace urbain évoluent (1) Si nous reprenons la formulation de Guigou concernant le contenu de l'espace urbain et en particulier ses fonctions : nous constatons qu'à Lille, "les fonctions productives", c'est-à-dire liées à une activité économique sont en forte mutation : les espaces industriels se raréfient et se spécialisent en ateliers urbains ; Les bureaux accroissent leur emprise d'espace ; les commerces et services multiplient leurs points d'action. Les équipements collectifs et les services publics se modernisent et transforment leurs objectifs. Les "fonctions résidentielles et de loisirs" sont aussi en pleine mutation qualitative encore qu'à Lille, les fonctions de loisirs ne sont présentes que sous l'angle des équipements collectifs (piscines, stades...) Mais la transformation du type d'habitat est essentielle pour une nouvelle conception de l'espace urbain. Quant aux "fonctions relationnelles", c'est-à-dire la voirie, nous avons vu que l'ensemble de la trame viaire avait peu changé, si ce n'est à l'intérieur de grosses opérations d'habitat qui exigent de nouveaux modèles d'accessibilité.

(1) J.L Guigou, soumission A.T.P (C.N.R.S jan. 1972).

Les "fonctions d'attente" sont elles fortement représentées et sont le fait non pas uniquement de la thésaurisation ou la spéculation mais bien plus d'une contre-spéculation, par le biais des Zones d'Aménagement différées (Z.A.D) et des réserves foncières à but social, quand la commune joue de son droit de préemption sur les terrains urbains.

Ainsi, à partir des mutations des fonctions de l'espace urbain, les caractères de cet espace urbain vont eux aussi être transformés ; Les positions des nouvelles fonctions, leur accessibilité, leur étendue et leurs formes ont une incidence directe sur la morphologie urbaine, en même temps que le jeu des phénomènes réglementaires (P.O.S, décrets d'urbanisme...) va aider ou infléchir certaines directions spontanées de l'urbanisation.

Il resterait à analyser comment les usagers de l'espace urbain reçoivent et perçoivent ces transformations et qui(?) s'approprie ou utilise l'espace urbain nouveau.

Quel est donc à Lille le moteur des mutations fonctionnelles de l'espace urbain et en quoi ces transformations fonctionnelles modifient-elles la morphologie de la ville et son vécu ?

I. - LA DESINDUSTRIALISATION :

Le phénomène de désindustrialisation constaté à Lille s'applique à de nombreuses communes et agglomérations industrielles et constitue une problématique à l'échelle de l'Europe du Nord-Ouest et de toutes les villes et régions issues de la Révolution Industrielle. L'industrie issue de l'histoire même de la ville et partie intégrante du tissu urbain central "a fait son temps". Néanmoins, à Lille, l'intégration industrielle a peu connu les effets du zoning issu de l'urbanisme d'Entre deux-guerres et surtout de l'Après-guerre avec les applications de la Charte d'Athènes ; Lille a vécu sur son acquis comme d'ailleurs les autres villes de la Métropole et les modifications depuis une quinzaine d'années en sont plus brutales.

A - LES MOTEURS DE LA DESINDUSTRIALISATION :

Le principal moteur de la désindustrialisation est donc à rechercher dans les nouveaux rapports qu'entretiennent ville et fonction industrielle. Les entreprises présentes dans Lille (ainsi que dans le reste de la Métropole, plus encore à Roubaix et Tourcoing) étaient des industries issues de la ville même, de sa bourgeoisie. L'industrie, par l'intermédiaire de la bourgeoisie locale, était l'expression de la richesse urbaine, de sa prospérité. Elle impliquait une organisation de l'espace urbain en rapport avec ses exigences ; la tertiarisation naissait de cette industrie même : les sièges sociaux des entreprises, les banques régionales fondées sur la plus-value industrielle, les commerces de gros et les réseaux de distribution de produits finis en sont des exemples.

L'espace de l'habitat, que ce soit l'habitat aisé de la "bourgeoisie conquérante" ou les cités ouvrières associées directement ou non à l'espace du travail était un espace issu de l'industrie. De même, les espaces de représentation, Bourses de l'industrie et du Commerce, Bourse du travail, Sièges des associations, lieux de loisirs bourgeois ou ouvriers étaient eux même conséquence des usines ou des ateliers. Ainsi, l'usine, à ce point d'intégration urbaine n'est pas considérée comme une nuisance mais bien plus comme un déclencheur économique. Et c'est sur cet acquis du XIXème siècle et des premières années

de ce siècle que Lille a vécu malgré de lentes transformations dues à de nouvelles localisations industrielles en rapport avec de nouveaux besoins d'accessibilité et de nouvelles règles d'urbanisme.

Or, la fonction industrielle actuelle n'est plus le résultat du dynamisme et des moyens d'une poignée de bourgeois régionaux. Les décisions sont hors de la ville qui n'est qu'un maillon de la hiérarchie urbaine nationale et même internationale. La fonction industrielle n'est plus l'expression de la Cité, mais elle est surimposée à la ville, à son organisation(1). La ville ne fait que réunir les meilleures conditions nécessaires à l'arrivée de la nouvelle industrie. Il s'agit moins de créer des industries que de les attirer, par des terrains bien aménagés, par des dégrèvements fiscaux, par un accueil conforme aux exigences des nouveaux cadres de l'industrie tant par le biais d'un habitat confortable que par le biais de la qualité ou la quantité des services offerts aux usagers.

Les anciennes industries incluses dans le tissu urbain dense sont donc vouées à l'extinction ou au transfert et la désindustrialisation urbaine centrale est alors effective et aidée par de nouveaux mécanismes financiers et par des règlements d'urbanisme.

A partir de 1966, Lille est promue centre d'une Métropole d'équilibre. Un livre blanc, puis un schéma directeur d'amé-

(1) Pinchemel, "Réflexions sur les relations entre l'industrie et les villes, . Cahiers I.C.A.A 1968.

nagement et d'urbanisme va désormais diriger son développement et fixer ses principales options économiques. Il faut faire de Lille une ville-centre à l'échelle d'une région en pleine restructuration elle aussi.

Le plan d'occupation des sols en précise les options premières et va encourager certaines initiatives : d'abord chasser toute industrie "polluante" de la ville centre et surtout de la ville intra-muros, n'y conserver que des activités tertiaires ou sans nuisances et densifier l'habitat. En fait, le P.O.S ne maintient en place et ne développe que la grosse industrie et les ateliers industriels relativement récents localisés dans la ceinture périphérique et liés aux voies de communication en particulier la voie ferrée et les bretelles autoroutières au Sud et à l'Est et le canal à l'Ouest. Pour le reste les industries sont reléguées à la périphérie de l'agglomération dans des zones industrielles spécialement aménagées pour les accueillir (cf; : naissance et législation des Z.I février 68).

Autre moteur de la désindustrialisation, il s'agit de la spéculation sur le prix du sol urbain ; Elle se fait soit directement par les industriels eux mêmes qui se transforment pour la cause en S.C.I et rénovent leurs parcelles en logements collectifs. Plus souvent, les terrains industriels se vendent aux promoteurs, à des prix variant selon la distance au centre : ce sont bien souvent des locaux industriels déjà transformés en entrepôts contigus ou non à l'ancienne maison de maître et son jardin :

c'est le cas de beaucoup des opérations entre la rue Nationale et la ceinture ouest de la ville.

Les plus grandes surfaces libérées par la fermeture des industries sont rachetées par l'Office Public des H.L.M pour la construction de logements sociaux. Mais les achats ne se font pas toujours au meilleur prix pour la ville ce qui parfois cause un certain retard dans l'aboutissement de la construction.

Et puis beaucoup de surfaces industrielles libérées de leurs activités restent à l'état de friche urbaine, en attente d'une valorisation économique du sol par les rénovations adjacentes tant au niveau des logements que des infrastructures. Les réserves foncières peuvent ainsi jouer la spéculation comme le nivellement des prix du sol urbain

B - LES LOCALISATIONS INDUSTRIELLES ET LEUR EVOLUTION :

La désindustrialisation centrale engendre des mutations profondes dans les localisations industrielles. A Lille, les départs des industries libèrent certaines zones plus que d'autres, à réinvestir par l'urbanisme.

1)- Typologie des localisations industrielles traditionnelles et leurs mutations actuelles :

Si nous reprenons la typologie adoptée par Jean Bastié pour Paris (1), trois types de localisation spontanée, hérités

(1) Jean Bastié : revue de Géographie alpine 1972 n° 2.
"Typologie des localisations industrielles".

essentiellement de la deuxième moitié du XIXème siècle et du début du XXème peuvent être distingués :

. Ce sont les vieux quartiers relativement proches du centre, où les industries, souvent issues d'un artisanat ancien occupaient des bâtiments non fonctionnels : c'est le cas des tissages de Saint-Sauveur : nous rencontrons encore rue de Paris, dans sa portion non démolie par l'opération de rénovation, des tissages dans d'anciens hôtels du XVIIIè, des ateliers de cuir ou de confection dans les arrières-cours des immeubles d'habitation. Dans le Vieux Lille également subsiste ce type de localisation : les filatures Veron-Vrau qui depuis le XIXème occupent les locaux de l'ancienne Manufacture Royale des Tabacs, le journal "LaCroix du Nord" dont les ateliers de typographie investissent d'anciens immeubles d'habitations et leurs dépendances... Plus proche de la Gare, des activités semi-industrielles de transformations ont pu investir soit d'anciens grands magasins (Demazières-Drino : vente en gros de chaussures, rue des Arts) soit d'anciens hôtels (entrepôt d'affichage Giraudy...rue des arts également).

Il s'agit en fait ici de tout le bourrage interne de l'ancienne ville que nous avons évoqué plus haut. Ces localisations ont subi de gros remaniements depuis déjà une vingtaine d'années du fait de la vétusté et de l'étroitesse des locaux plus encore que du déclin des entreprises elles-mêmes.

. Les quartiers périphériques où l'industrie se loge dans des bâtiments construits pour cet usage et est associé à des immeu-

bles d'habitation pour une population en majorité ouvrière : c'est le cas des quartiers d'Esquermes mais plus encore Wazemmes, Moulins, Fives. Il s'agit de moyennes et grosses entreprises abritant des activités économiques en crise actuellement et qui ferment peu à peu leurs portes tandis que l'habitat anciennement associé à ces lieux de travail se dégrade et abrite une population instable ou vieillie. Ce type de localisation est donc très touché et la crise affecte des zones urbaines importantes et complètes du fait de la grande surface des entreprises et de la vétusté de l'habitat y attendant. La destruction des usines Crane ou Wallaert à Moulins, des usines plus petites mais associées à de multiples courées à Wazemmes ont libéré des terrains considérables réinvestis par l'habitat.

. Les secteurs industriels associés aux voies de communication : routes, voies ferrées, canaux ont en général une localisation périphérique, en rupture du tissu urbain aggloméré. C'est la zone que l'on retrouve à Lille à l'Ouest et au Sud de la ville intramuros et qui constitue une véritable "zone industrielle" dans la mesure où elle englobe très peu d'autres catégories du tissu urbain. Et en fait, ce type de localisation est très peu remis en question actuellement (le Plan d'Occupation des Sols de la Communauté entérine cet état de fait et même encourage le processus).

Ainsi, Lille connaît une évolution depuis une vingtaine d'années dans la localisation de ses activités industrielles et ce après une longue période de fixité. Cette évolution est le fait de plusieurs facteurs d'ordres économiques ou pratiques :

les regroupements d'entreprises pour mieux lutter contre la concurrence supposent la fermeture des unités les plus vétustes et la création de locaux mieux adaptés à la nouvelle production industrielle et qui s'établissent loin du centre dans des zones industrielles. Les petites entreprises vieillies dans leur conception et qui ne répondent plus aux besoins actuels et à la demande ferment leurs portes. Les grosses entreprises, en particulier le textile à Lille, lié au coton, ferment peu à peu leurs portes au profit de trusts qui organisent différemment la production.

A Lille, le commerce de gros qui peut passer à bien des égards comme une activité secondaire a subi lui aussi de profonds remaniements et les entrepôts s'éloignent de la ville (fermeture des Halles Centrales...).

Nous assistons donc à des extinctions d'entreprises et à des transferts selon la nature même des activités.

2- Le départ des industries à Lille :

A partir des statistiques de la Mairie concernant les permis de démolir et les renseignements fournis par la C.C.I de Lille-Roubaix-Tourcoing concernant les entreprises en zones industrielles, nous allons tenter des correspondances entre ancienne et nouvelle localisation et voir quels types d'entreprises sont

voués à l'extinction ou simplement au transfert. Il s'agit ici uniquement d'un sondage dans le domaine de la désindustrialisation du centre car les données ne prétendent absolument^{pas} à l'exhaustivité.

En 1975, les Cahiers de l'I.A.U.R.P annonçaient dans un numéro consacré à la désindustrialisation que plus de 85 % des surfaces planchers des implantations d'activités secondaires se faisaient désormais dans des zones industrielles (1).

Si nous considérons les zones industrielles qui se sont installées dans la proximité immédiate de l'agglomération lilloise (et non celle de Roubaix-Tourcoing) depuis 1969, c'est-à-dire la Zone Industrielle de la Pilaterie au Nord-Est, les zones industrielles et zones d'aménagement économique de Lesquin et de Seclin au Sud, nous pouvons reconnaître de par les noms et raison sociale des entreprises celles qui viennent de la ville de Lille. Ainsi, sur les 249 entreprises installées au 1er janvier 1979 dans les cinq zones d'activités économiques sus-nommées, 70 sont originaires de la ville de Lille. Ne sont pas comptées dans ce chiffre, les entreprises qui ont gardé un local dans Lille et en ont ouvert un autre dans une zone industrielle, ce qui est aussi un cas fréquent. (2)

Ainsi, dans les 5 zones analysées, 70 entreprises sont le résultat d'un transfert de Lille vers sa périphérie, c'est-à-dire près de 28 % des entreprises de ces zones industrielles viennent de la ville-centre.

(1) Cahiers I.A.U.R.P n° 40-42 -1975, 3 fascicules
"les pôles industriels, Urbanisation, industrialisation".

Dans la zone industrielle de la Pilaterie, sur les 9 entreprises venant de Lille, 7 concernent la fabrication de matériel et outillage industriel ; 2 concernent des industries alimentaires.

Dans le centre de commerce de gros de Lesquin, sur les 17 entreprises venant de Lille, 2 concernent le commerce de gros alimentaire, 12 concernent le commerce du gros matériel et des fournitures industrielles, 3 concernent le commerce de gros de vêtements et chaussures.

Dans le centre de Transport de Lesquin, sur les 20 entreprises venant de Lille, 3 concernent le commerce de gros de matériel, 6 sont des entreprises de transport, 9 sont des industries de transformation de matériel et 2 sont des entrepôts.

Dans la première zone industrielle de Seclin ouverte en 1969, sur les 24 entreprises venant de Lille, 4 concernent le commerce de gros, 10 sont des entreprises de petit matériel à usage tertiaire (papeterie, matériel de bureaux...) 9 fabriquent du matériel industriel et 1 de la confection.

On enregistre donc la prédominance dans des zones d'activités économiques du transfert d'ateliers à vocation bien spécifiques : des ateliers de fabrication de gros matériel et d'outillage industriel, ainsi que leurs filiales de distribution qui quittent la ville pour des questions de surface disponible, de rénovation des locaux et des méthodes de production. De plus,

ils travaillent pour les industries nouvelles situées en dehors de la ville.

- Les petites entreprises de production de matériel à usage tertiaire, de la papeterie aux meubles de bureau, s'adaptent à une nouvelle demande en choisissant des locaux plus grands et modernes dans les zones industrielles ou de commerce de gros.

- Les industries alimentaires quittent la ville dans la mesure où elles existent encore ; les grandes brasseries en particulier s'en vont à la périphérie (Pelforth, G.B.M...) tandis que les petites disparaissent (mais ce mouvement est déjà ancien). Par contre, le commerce de gros alimentaire est parti de la ville en même temps que les Halles Centrales de la rue Solférino. On en trouve peu de traces dans les statistiques examinées ici. L'ensemble de commerces alimentaires se trouve en effet dans la zone du Marché d'Intérêt National à Englos et dans la zone industrielle.

- Un seul atelier de confection apparaît sur la liste des entreprises transférées et très peu de commerces de gros vestimentaires (vêtements, bonneterie, chaussures) sont en fait transférés : il s'agit d'un domaine très particulier et très implanté dans la ville de Lille : le quartier de la Gare, entre la Gare et la Place de la République, le long de la rue du Molinel reste très spécialisé dans cette fonction malgré la vétusté de

certaines locaux et le manque de place. Mais le jeu de la concurrence, l'importance de la présentation en vitrine de ce type de marchandises rend le mouvement de transfert plus lent et peut-être inutile.

- Les entreprises de transport ont, elles, bénéficié de leur transfert à Lesquin : elles conservent la proximité de la ville et en évitent l'accès difficile. De plus, elles fonctionnent en parallèle avec les commerces de gros qui se sont déplacés ou qui s'installent à la périphérie. Elles libèrent souvent dans la ville-centre de vastes locaux d'emprunt (anciennes usines, anciens grands magasins...).

Un autre type d'observation nous permet d'appréhender l'importance du phénomène de la désindustrialisation par transfert à partir de la ville de Lille : la C.C.I.L.R.T nous a communiqué une liste des entreprises de plus de 50 emplois disparues à Lille par transfert de 1973 à 1978, avec indication de la nouvelle localisation s'il y a lieu. Il s'agit donc de grosses et moyennes entreprises dont le départ libère des terrains de vastes superficie dans la ville, dans la mesure où la démolition ou la récupération des locaux suit leur libération (1).

Sur les 27 entreprises recensées, 13 concernent des ateliers de fabrication et des entrepôts, 6 concernent le commerce de gros, 5, des entreprises de bâtiment et travaux publics, 2, des entreprises de transport et 1 des bureaux.

(1) cf. : annexe C.C.I n° 7

Plus de la moitié d'entre-elles (15) sont transférées dans les zones industrielles et d'activités économiques de l'agglomération, totalisant à elles seules 2 920 emplois (dont près de 1 400 pour les entreprises qui se regroupent dans la Z.I de Seclin). Et huit autres s'en vont dans les communes périphériques avec 900 emplois. Deux entreprises sont absorbées par d'autres et deux partent dans d'autres régions de France.

Ce nouvel inventaire rend compte ici encore du départ des entreprises de gros matériel industriel trop à l'étroit dans le tissu urbain ancien et dans leurs locaux vieillissés. Les commerces de gros liés aux maisons de transports assurent mieux leur distribution à partir de zones spécialisées. Les entreprises de bâtiments et Travaux Publics ont besoin de vastes locaux et terrains pour stocker leur matériel et sont donc intéressées par le transfert dans des zones aménagées.

Il est significatif de l'évolution récente des localisations des entreprises de voir apparaître des immeubles de bureaux à la périphérie. Un certain type de gestion, c'est-à-dire non concurrentiel, peut en effet s'excentrer dans la mesure où il ne concerne pas directement l'utilisateur.

Toutes ces entreprises étaient localisées préférentiellement dans les quartiers nés de l'industrie : Moulins, Lille, Fives et Wazemmes (cf. : carte 1). Les commerces de gros étaient concentrés autour des halles centrales et dans la vieille ville entre les limites Nord, la Gare et la Grand Place. De plus, de

nombreuses entreprises ont fermé leur portes définitivement, en particulier les entreprises textiles et les industries alimentaires. Qu'advient-il des terrains libérés par ces activités ?

C - LE SORT DES ENTREPRISES INDUSTRIELLES :

Après la désaffectation des locaux industriels, les bâtiments sont démolis ou conservés et les surfaces de terrains supportent de nouvelles activités, fonctions productives ou résidentielles. Selon la taille des surfaces de terrains ou des locaux libérés, la réutilisation sera différente de nature, fonctionnelle et de forme urbaine.

1) Les démolitions et reconstructions.

A partir des indications fournies en Mairie par le permis de démolir, nous pouvons établir un tableau croisé détaillé des correspondances fonctionnelles entre locaux détruits et bâtiments reconstruits (cf. Tableau VII). Nous avons rassemblé dans ce tableau les informations concernant la démolition des surfaces commerciales non liées à l'habitat (souvent entrepôts de commerce ou commerce de gros), la démolition des hangars et ateliers industriels et celle des industries proprement dites pour une période de 10 ans, 1968-1977 inclus. Si nous considérons ces trois catégories dans un seul ensemble, nous obtenons 144 actes de démolitions se rapportant à l'industrie, aux ateliers urbains et au commerce de gros, soit près de 35 % de toutes les démolitions recensées. Les terrains ainsi libérés sont réaffectés

LA DESINDUSTRIALISATION

LES CONSTRUCTIONS EN PLACE DES DEMOLITIONS

DE LOCAUX INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX

VII

Demolitions Constructions	Total		Commerces		Ateliers Hangars		Industries	
		%		%		%		%
RF	39	27	16	26,2	18	40	5	13,2
hc	18	12,5	4	6,6	4	8,8	10	26,3
h+b	6	4,1	3	4,9	2	4,5	1	2,6
hc+c	17	11,8	8	13,2	2	4,5	7	18,5
b	10	6,9	6	9,8	2	4,5	2	5,3
b+c	2	1,5	1	1,6			1	2,6
c	14	9,7	9	14,7	3	6,7	2	5,3
A. h.	10	6,9	2	3,3	6	13,3	2	5,3
Ind	5	3,5	1	1,6			4	10,5
GP	14	9,7	9	14,7	4	8,8	1	2,6
Ens Rech.	2	1,5			1	2,2	1	2,6
Act. san. soc	5	3,5	2	3,3	2	4,5	1	2,6
Rel	1	0,7					1	2,6
H. I.	1	0,7			1	2,2		
Total	144	100	61	100	45	100	38	100



tés de façon très variable en fonction des localisations dans la ville et de l'étendue des surfaces (cf. : cartes 1 et 2). Si nous nous limitons à un inventaire quantitatif de telles démolitions et de leur réaffectation, nous constatons que 27 % des démolitions (en nombre d'opérations et non en surface dégagée) libèrent des terrains qui restent réserve foncière, associée à une Z.A.D dans le secteur de Fives ou à Wazemmes, ou épars dans la ville, au Nord et au Nord-Est, pour des besoins de réaménagement de la trame urbaine (Gare).

20 % des constructions remplaçant ces démolitions à caractère industriel et macro-commercial, reprennent les mêmes objectifs économiques avec une dominante cependant pour la construction d'édifices à caractère strictement commercial (+ ou - 10 %).

Néanmoins l'essentiel de la reconstruction est le fait de l'habitat collectif associé ou non à une activité urbaine tertiaire (bureaux ou commerces) : 28 % de la reconstruction y est affecté avec comme localisation préférentielle les surfaces libérées par les grandes industries que ce soit à Moulins (Crane, Wallaert), dans le quartier "Vauban" et d'Esquermes (rue du Port et des Stations), dans le vieux Lille (Brasserie Motte-Cordonnier, Manufacture des Tabacs) ou à la périphérie (ancien dépôt des tramways).

Pour ce qui est des autres activités urbaines insérées dans le tissu urbain après éviction des industries, les surfaces de bureaux sont bien représentées (près de 7 % de remplacement des démolitions industrielles) : il s'agit soit de petites surfaces récupérées dans le centre ville, soit de nouvelles localisations : le centre Vauban, sur la ceinture Ouest passant de magasins et entrepôts portuaires à un complexe de bureaux publics et privés.

De nombreux espaces résiduels provenant de destructions de locaux industriels sont investis par les garages et les parkings (+ ou - 10 % de la réutilisation) soit en rapport avec une surface d'activité contigüe, soit en attente d'une future construction.

Pour le reste, seuls les équipements collectifs : sanitaires ou sociaux sont quelque peu représentés dans cette reconquête avec 3,5 % du nombre des opérations.

Ainsi, les activités sortantes laissent le place, après démolition de leurs locaux, essentiellement à de l'habitat collectif et à des réserves foncières. En effet, nous avons vu précédemment comment les nouvelles surfaces de bureaux et de commerces s'implantaient d'avantage sur les anciennes surfaces de résidences proches du noyau central (1ère partie B).

Si nous entrons dans le détail de ces trois catégories de démolitions et leurs remplacements par de nouveaux locaux,

nous constatons d'importantes divergences quant à la réaffectation des surfaces après l'éviction des anciennes activités :

- Les surfaces libérées par les grandes industries dans la mesure où il y a démolition des locaux sont peu conservées comme réserve foncière : il s'agit en général de vastes surfaces bien desservies par les voies de communication et situées en tissu urbain dense. Elles sont donc très vite réinvesties par la résidence en habitat collectif lié ou non à des surfaces commerciales de consommation courante, ceci dans 45 % des cas : le rôle de l'Office des H.L.M de L. .R/T est très important dans cette politique de reconquête du territoire urbain central libéré par l'industrie : les vastes terrains se prêtent en effet très facilement à la programmation d'une somme importante de logements qui dépasse les possibilités d'une entreprise privée. C'est donc avant tout une reconquête sociale qui se fait à partir de la désindustrialisation. Quant aux 16 % d'ateliers et d'industries qui reprennent possession du sol à usage industriel, il s'agit bien souvent de locaux industriels se rénovant sur place, en particulier pour les entreprises de la ceinture périphérique. Les autres activités sont peu représentées dans cette reconquête.

- les possibilités sont très différentes en ce qui concerne les ateliers, les hangars et autres surfaces commerciales. Les surfaces des ateliers et hangars après démolitions des locaux deviennent dans 40 % des cas des réserves foncières. Peu sont habilités à recevoir des opérations immobilières résidentielles d'envergure. Il s'agit d'une réutilisation beaucoup plus diffuse que dans le cas précédent, qui intéresse d'avantage de catégories de nouveaux occupants. Les rénovations d'ateliers de ré-

paration ou de hangars de stockage constituent près de 15 % des opérations de reconstruction. 7 % de la reconquête se fait en faveur de surfaces commerciales, ce qui peut être considéré comme une rénovation sur place. Moins de 20 % de la reconquête est utilisée pour le logement : les espaces souvent résiduels occupés par les hangars en centre ville (fond de parcelle, bourrage interne des îlots densifiés au maximum) prédisposent d'avantage à la création de parkings ou garages (+ ou - 10 %) de surfaces commerciales ou de zones de décongestion du tissu urbain (friches ou réserves foncières) plutôt qu'à la création d'immeubles que ce soit de résidence ou d'activités tertiaires.

- Les terrains libérés par les commerces, en particulier, les surfaces libérées par le départ des entrepôts commerciaux des grossistes constituent ici encore un grand nombre de réserves foncières volontaires ou non (+ 26 % des cas). Beaucoup, et pour les mêmes causes que précédemment, deviennent des garages ou des parkings. Par contre, près de 10 % des terrains libérés supportent des immeubles de bureaux, montrant ainsi la nouvelle base de la centralité économique de la ville de Lille. Les commerces et immeubles de résidence associés à des commerces totalisent près de 30 % des opérations de rénovation et concernent d'avantage un commerce de détail spécialisé (commerces de luxe ou commerces rares de centre-ville ; commerce banal associé à l'habitat et organisé selon une structure nouvelle : superette...).

Nous percevons donc des modifications structurelles importantes à partir de la destruction de l'ancien parc commercial (petit commerce et commerce de gros). Le départ à l'extérieur des gros-

sistes, la démolition et la fermeture des petits commerces traditionnels sont à la base de la constitution d'un nouveau commerce central et de nouveaux rapports entre bureaux de gestion et présentation des marchandises (1).

Ce tableau nous permet donc une première approche de ce qu'implique la désindustrialisation dans l'organisation urbaine : déserrément de la trame urbaine en fonction de nombreux terrains libérés et non repris par l'urbanisation ; ensuite la possibilité de concevoir dans la ville-centre de vastes opérations de logements qui permettront de densifier démographiquement les quartiers en voie de dépeuplement en rapport avec la perte des activités traditionnelles ; Puis une restructuration des fonctions productives en cause en rapport avec de nouvelles méthodes de gestion et d'organisation, c'est-à-dire la mise en place de nouvelles surfaces commerciales associées à l'habitat collectif ou à des bureaux.

2) Les friches industrielles et la spéculation foncière :

Il ne nous a pas été possible de connaître par des statistiques l'étendue des surfaces industrielles urbaines libérées de leurs activités, mais non réutilisées et dont les bâtiments et leurs alentours sont en état de friche urbaine. Il ne s'agira donc ici que de constatations empiriques qui nous semblent avoir valeur d'exemples dans le cas d'une désindustrialisation en attente d'une reconquête. Les zones les plus touchées par cette désaffectation industrielle sans réemploi des locaux ou des surfaces ou avec seu-

(1) LABASSE : le rôle du centre.

"L'Organisation urbaine, essai de géographie volontaire".

lement une réutilisation partielle des surfaces disponibles sont les zones proches du centre où le "poussissement" de certains secteurs consécutivement au phénomène d'affinage du centre s'est intensifié à partir des années 1960-1965 : il s'agit du Vieux Lille tant dans la zone du secteur sauvegardé qu'en dehors de ses limites. C'est le cas plus récent du quartier dit "Solférino" de part et d'autre des anciennes Halles Centrales. C'est le fait aussi de quelques secteurs de la Ceinture Urbaine, en particulier à l'Ouest où la désindustrialisation n'est pas liée à un plan de rénovation d'ensemble de la part de la Municipalité, comme dans le cas extrême de Saint Sauveur, ni même d'une attention urbanistique qui orienterait le réaménagement urbain comme c'est le cas à Wazemmes ou Moulins ou à Fives.

Dans le Vieux Lille, la désindustrialisation va de pair avec la dégradation de l'habitat et la fermeture progressive des commerces dits de quartier. En même temps que la rue de Gand, la rue de Saint André, la rue Sainte Catherine perdaient leur animation par suite du non renouvellement des lieux de travail sur place, du vieillissement de la population commerçante, on a vu l'habitat individuel traditionnel se dégrader très rapidement dans les rues adjacentes et de vastes surfaces d'intérieurs d'îlots se libérer de leurs activités sans qu'il y ait eu pour autant un quelconque entretien ou un curetage par démolition. Ainsi, entre le quai de Wault et la rue des Bouchers, entre la façade de l'Esplanade et la rue Sainte Catherine, de très vastes entrepôts, d'anciennes cheminées d'usines, de nombreux bâtiments dégradés (ancienne brasserie rue de la Baignerie, entrepôts de matériel électrique Quai de Wault, ancien atelier de confection rue Sainte Catherine...) restent l'apanage du paysage urbain en même temps que l'habitat individuel dé-

gradé se vide de sa population, est racheté par des spéculateurs qui, une fois la toiture hors d'eau, n'investissent plus dans le réaménagement. Ce même schéma se répète de part et d'autre des rues de Gand, de Saint André, de Roubaix (secteur plus proche de la Gare) avec en particulier l'abandon de la rue des Arts, par les petites entreprises au profit d'une spéculation foncière étrangère qui ne semble guère pressée d'investir. La désindustrialisation, si elle est liée à la vétusté des locaux et à leur inadéquation aux activités économiques actuelles et à leur nouvelle localisation est un des moteurs de la destruction de quartiers entiers en attente d'un nouvel urbanisme adapté à de nouvelles fonctions urbaines. Dans l'attente de directives, quelques initiatives publiques ou privées ne font qu'accentuer l'état de délabrement de ces quartiers: le rasage des courées dans la Vieux Lille (cour du Beau Bouquet) n'est suivi d'aucune reconstruction et les friches nouvelles s'associent aux usines vides et aux grandes maisons fermées en attente de grands travaux "prochains".

Les problèmes liés à la désindustrialisation sont différents dans l'ancien quartier des Halles Centrales. Il s'agit essentiellement du départ des commerces de gros et de gros alimentaire d'une zone elle aussi très proche du centre des affaires et peut-être, plus que le Vieux Lille, destinée à y être englobée dans un futur proche. Là encore, de vastes entrepôts d'intérieurs d'ilôts, libérés de leurs fonctions, sont autant de friches fonctionnelles. Ils sont nombreux entre la rue de Ratisbonne et la rue des Stations, la rue Masséna et la rue Solférino à attendre une nouvelle destination. Si les commerces en façades d'immeubles ont vite été réinvestis par un commerce spécialisé (rue Masséna, rue du Faisan, rue

Solférino), les intérieurs d'ilots, et les immeubles d'habitation qui avaient beaucoup souffert dans leurs structures de la proximité des Halles, sont de bons terrains d'expérience à un remodelage urbain par transformation des fonctions urbaines.

Quant aux localisations industrielles périmées ponctuelles ou périphériques (de la ville intra-muros) que l'on retrouve à l'Ouest, on y dénombre de nombreux bâtiments en partie abandonnés ou ne fonctionnant qu'à 1/3 de leur surface : il en est ainsi pour les locaux de la Grande Brasserie Moderne, pour la Brasserie du Pelican, pour cette ancienne usine textile dont une partie est réaffectée en magasin de revêtements du sol le long du Boulevard de la Moselle.

Dans tous les cas, ces friches industrielles sont un enjeu à moyen terme pour les différents partenaires de la politique urbaine. Les nombreux droits de préemption exercés par l'O.P.H.L.M ces dernières années sur ce type de terrain freinent les achats des Sociétés privées et les constructions immobilières mais permettent aussi un assainissement du marché foncier. Le choix est difficile entre un dynamisme urbain et une reconversion rapide mais à court terme, ou un essai de municipalisation des sols et une reconquête sociale du territoire central pour le bien être collectif mais relégué à un futur qui n'est pas souvent immédiat.

3) La réhabilitation des locaux industriels.

Une destination possible des surfaces industrielles urbaines est la récupération des locaux en place par une nouvelle fonction, que celle-ci soit résidentielle ou productive. Les entreprises industrielles réaffectées à un nouvel usage ne constituent pas un phénomène nouveau dans le dynamisme de l'urbanisation. Le réemploi de locaux pour un usage autre que celui qui a présidé à la construction du bâtiment est à la base même de la pérennité du tissu urbain. Ainsi dans tout paysage urbain, il existe des inadéquations entre contenant architectural et contenu fonctionnel, le dynamisme fonctionnel et le dynamisme morphologique ne sont pas forcément conjoints. A Lille, le réaménagement des locaux industriels est un procédé relativement courant depuis le début du siècle même si les enjeux et les luttes urbaines qui y ont présidé n'étaient pas comparables à la situation actuelle la crise économique liée à une mutation fonctionnelle profonde des villes-centre.

Le concours lancé auprès des architectes par la ville de Lille en 1906 pour la transformation des magasins-entrepôts de la rue des Célestines en habitations à bon marché en est un exemple (1) cf. : annexe n° 3) qui est encore visible actuellement malgré la dégradation profonde et la vétusté des abords de ce quartier.

Outre cet exemple officiel, de nombreuses transformations ponctuelles dans le temps comme dans l'espace urbain affectent les bâtiments d'origine industrielle : les entrepôts ou les ateliers de réparation urbaine trouvent l'espace nécessaire dans les usines désaffectées et peuvent ainsi demeurer dans la ville : entrepôt de menuiserie dans une ancienne usine de confection (rue Sainte Catherine), entrepôt de magasins du Printemps dans une ancienne

usine textile rue Roland (aujourd'hui démolie pour faire place à de l'habitat collectif), ateliers de confection transformés en siège de commerce de gros vestimentaire (nombreux exemples dans le reste de Saint Sauveur : rue de Paris, Cour des Brigittines, rue du Molinel), grande surface commerciale dans de vastes ateliers industriels (la Cave, rue Léon Gambetta, revêtement de sol, Boulevard de la Moselle, ^{par unis} Boulevard Montebello), mais aussi opérations d'habitat dans des usines par initiative privée (Cité Vernier, rue des Pénitentes), transformation de nombreux ateliers vers les rues Gantois et de Wazemmes, la liste serait longue à dresser de tous ces exemples spontanés de réutilisation de locaux industriels pour une activité spécifiquement urbaine.

Nous avons vu l'exemple actuel de la transformation des Magasins Généraux du Port Fluvial de Lille en un ensemble de bureaux répondant aux nouveaux besoins de la ville centre. La transformation en plein centre commercial, rue de Béthune, des ateliers de vente et de réparation Citroën en une galerie commerçante sur plusieurs étages : l'opération de l'Etoile est une nouvelle optique de cette récupération des entreprises industrielles.

La décision de l'O.P.H.L.M de conserver l'ossature de l'usine Le Blan à Moulins-Lille afin d'y aménager un complexe résidentiel peut-être considérée comme une orientation nouvelle de la politique urbaine de la Municipalité qui rejète un moment la rénovation pour la réhabilitation ((1) cf. : document H.L.M).

Nous verrons comment cette réhabilitation ne touche pas uniquement les emprises industrielles et surtout pourquoi elle n'exclue pas un nouveau type de consommation d'espace et de parta-

(1) cf. Annexe n° 4.

ge de la ville en nouveaux secteurs. En fait, elle ne freine ni le dynamisme urbain ni les spéculations. Seule une apparence architecturale est sauvegardée : les transformations autant économiques que démographiques sont aussi profondes que dans les opérations de rénovation (cf. : secteur sauvegardé rue de la Monnaie, voir quatrième partie).



II - LA REINJECTION D"ACTIVITES PRODUCTIVES" :

Associées à la désindustrialisation, de nouvelles fonctions productives urbaines participent aux mutations économiques et morphologiques de la ville de Lille ; Il s'agit en fait de l'évolution des processus d'urbanisation propres aux vieux pays industriels. Lille, à la différence de Roubaix ou Tourcoing est promue politiquement métropole d'équilibre, c'est-à-dire, qu'elle bénéficie des moteurs nouveaux de l'urbanisation alors que pour d'autres villes, la crise urbaine liée à la désindustrialisation des centres n'est enrayerée par aucun nouveau processus d'urbanisation.

A une phase de cristallisation du développement urbain par la fixation des lieux de production et de main-d'oeuvre (le cas de Lille à la fin du XIXème siècle) succède une phase de mobilité tant des instruments de production que des personnes et la concentration concerne d'avantage les activités non directement

productives, encore que liées très étroitement à l'économie industrielle (1). Le rejet à la périphérie des activités industrielles est associé au développement des activités de commerce, de gestion, d'études diverses et hiérarchisées dans le périmètre urbain. La croissance ou le maintien de l'urbanisation est donc liée à la croissance des activités tertiaires que ce soient les administrations publi-

(1) : Pierre George, Revue de Géographie alpine n° 2 1972.

ques ou les services personnels. Dans la mesure où ces nouveaux moteurs de la croissance urbaine investissent l'espace central, des transformations d'occupation des sols liées à la dilatation spatiale des villes hors de leurs limites sont les conséquences directes de modifications des structures économiques. C'est donc par une description des mutations spatiales du "tissu urbain constitué", du fait de la croissance urbaine, c'est-à-dire du développement du tertiaire que nous nous efforcerons d'appréhender les nouvelles bases de la structure et de la société urbaine.

- Méthodologie :

Le listing consultable à la D.D.E nous a permis d'établir un recensement des différentes opérations de constructions nouvelles par type d'activité. Dans un peu plus de 80 % des cas, les surfaces-planchers sont indiquées et dans tous les cas, les localisations exactes des opérations sont données en même temps que la ou les natures des activités insérées dans le tissu urbain de la ville centre.

Le tableau VIII donne des indications sur l'évolution des différentes activités par année pendant la période 1968-1977 compris, concernant le nombre d'opérations par catégorie et la nouvelle surface produite en M2 plancher utile.

A partir de ces différents éléments chiffrés, cinq cartes ont été établies qui résument la localisation dans le tissu urbain de ces nouvelles activités. Il s'agit des ateliers industriels, des commerces de détail, des bureaux, des établissements d'enseignement et de recherche et des établissements d'activités sociales, sanitaires ou culturelles. Les signes cartographiques

varient en forme et en taille selon l'activité considérée et selon les surfaces planchers consommées par type d'opération. (cf cartes 8 à 10). Dans la majorité des cas, les formes des signes sont les mêmes que dans les cartes 1 et 2 : les triangles indiquent les industries et entrepôts : les triangles inversés indiquent les bureaux les ronds indiquent les commerces, les carrés indiquent l'habitat. Dans tous les cas, les opérations non chiffrées ont été représentées par des étoiles afin d'éviter les confusions quantitatives.

A - tableau VIII : LES NOUVELLES SURFACES-PLANCHERS PAR
TYPE D'ACTIVITE :

Une première lecture du tableau VIII fait apparaître les traits fondamentaux d'une nouvelle consommation de l'espace urbain par les activités. Sur les 688 opérations de constructions liées aux activités économiques, près de 26 % concernent les nouveaux bureaux, qui totalisent le même pourcentage des surfaces planchers pour activités nouvellement déployées. Les activités sociales, sanitaires et culturelles totalisent 15 % des opérations pour 26 % de la nouvelle surface plancher : opérations donc moins diffuses et plus concentrées dans l'espace urbain. Viennent ensuite les ateliers industriels qui consomment près de 18 % de la surface-plancher nouvellement affectée aux activités urbaines pour un peu plus de 20 % des opérations : rien à voir ici avec les emprises industrielles de la "bourgeoisie conquérante" : la fonction même de ces ateliers industriels est fondamentalement différente. Le commerce de détail avec 15 % des opérations ne consomme que 6,6 % des nouvelles surfaces planchers, ce qui laisse à penser que le petit com-

F A B L E A U VIII : LES NOUVELLES OPERATIONS D'ACTIVITES
PRODUCTIVES ET LEURS SURFACES-PLANCHERS

1 = nbre d'opérations, chiffrées, 2 = nbre d'opérations, chiffrées, 3 = surfaces-planchers.

ANNEES	HEBERGEMENT			ATELIERS INDUSTRIELS			GARAGES			COMMERCE DE DETAIL			BUREAUX			ENSEIGNEMENT RECHERCHE			ACTIVITES SANITAIRES SOCIALES CULTURELLES			CONSTRUCTIONS ET EDIFICES DIVERS			TOTAL (1)						
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3							
1968	2	1	250	11	11	8.171	7	6	18.105	34	2	1438	8	8	8.122	7	5	4.868	12	12	7.970	2	2	2.330	83						
1969	5	4	3.854	12	10	72.742	13	7	21.729	116	11	3.071	16	11	55.897	4	3	11.631	7	6	2.920	4	2	3.398	72						
1970				13	10	6.405	12	11	2.426	106	13	10.309	16	13	22.567				6	5	12.542	3	2	4.712	63						
1971				24	20	19.277	9	9	2.891	98	14	9.952	23	19	21.697	5	5	6.432	7	5	10.578	3	2	5.724	85						
1972	3	2	5.885	17	14	16.585	11	8	3.791	118	13	5.121	19	13	14.760	4	2	5.027	10	7	19.622	7	0		84						
1973	3	2	63.612	21	16	7.953	16	10	27.505	137	9	3.093	21	17	28.568	4	4	2.231	9	7	7.287	8	6	2.825	91						
1974	2	2	2.266	16	13	11.064	5	2	148	75	9	7.126	22	20	35.318	5	1	250	13	12	61.887	46	0		74						
1975	3	2	2.884	10	7	15.103	3	2	288	77	11	1.497	22	18	6.597	3	3	4.702	8	6	17.360	18	0		60						
1976	1	1	2.286	10	10	6.871	5	5	1.297	15	15	9.833	15	15	23.354	3	3	719	14	14	18.826	2	2	1.843	65						
1977				14	14	7.626	5	5	5.279	7	7	12.494	11	11	29.804	5	5	4.119	15	15	100.553	2	2	111	59						
68-77	2752	19	81.117	202	148	171.797	1252	86	65	83.459	152	785	104	63.934	262	173	145	246.684	572	39	30	39.979	152	101	89	248.867	95	18	20.943		
	78912		852	84.452		1292		95.582		872		13.212		662		83.112		2522		76.922		412		88.112		262		18.912		212	
						1384				1284				615																	



merce prévaut sur les grandes surfaces commerciales mais nous verrons comment il change de nature. Les établissements d'enseignement et de recherche ont été déplacés vers la périphérie. Ne restent et ne se développent à Lille que les bâtiments de la Faculté Catholique dans le quartier Vauban et des écoles d'enseignement de 1er et de second degrés diffuses dans la ville ; c'est-à-dire moins de 6% des opérations de constructions envisagées ici pour un peu plus de 4 % des surfaces planchers nouvellement construites. Par contre, les surfaces de garages et parkings sous abri entrent dans le système d'utilisation du sol urbain avec près de 9 % de nouvelles surfaces planchers et 12,5 % des nouvelles opérations : nous avons vu qu'il s'agissait souvent de l'utilisation de parcelles résiduelles après destructions d'habitat individuel ou d'entrepôts vétustes. Il s'agit aussi de l'apparition en ville de grands parkings publics souterrains tels le parking Carnot et le parking de la Place de la République.

La catégorie des surfaces réservées à l'hébergement, c'est-à-dire les différents hotels, foyers pour étudiants et annexes, est très peu représentée avec moins de 3% des opérations : il s'agit de quelques résidences pour les facultés catholiques, ou d'opérations de rénovation et d'extension des hotels déjà existants : un seul grand projet est notifié dans le listing, un hotel de $\approx 10\ 000\ m^2$ de surface-plancher, prévu rue de Pâs, face à l'ancienne opération Diplodocus, c'est-à-dire, le "Nouveau Siècle", mais ce programme ne semble pas avoir été retenu dans la réalité et l'emplacement est toujours vacant en août 1979.

A partir de cet inventaire global des nouvelles surfaces planchers, nous pouvons estimer des surfaces planchers moyennes consommées par les différentes activités. Les activités sanitaires et sociales apparaissent grandes consommatrices d'espace et de surface avec une moyenne de près de 2 800 m² planchers par opération : ce sont les nouvelles cliniques, les centres sportifs ou culturels qui peuvent difficilement se scinder ou se concentrer dans l'espace. Les activités de bureaux prennent des dimensions très variables allant du grand complexe de type Forum en zone de rénovation, au remplissage d'une dent creuse, dans une rue étroite du vieux noyau (rue de Roubaix par exemple). La moyenne des surfaces planchers est donc relativement peu élevée par rapport à l'image d'un immeuble de bureau moderne : 1 700 m² plancher. Quant aux ateliers industriels, leur surface plancher moyenne en ville est faible, - de 1 400 m², comparée à la moyenne des opérations installées dans les zones industrielles de la périphérie. La moyenne des surfaces utiles des garages, près de 1 300 m² plancher est considérablement relevée par la construction des très grands parkings publics. Les constructions d'enseignement sont d'une moyenne de 1 330 m² plancher, correspondant à la norme et à la taille des petits établissements scolaires inter-urbains de service courant. Les commerces avec une moyenne de 615 m² plancher donnent l'exemple d'un profond remaniement dans le domaine de la vente de détail avec l'apparition de surfaces commerciales relativement étendues et centrales.

Une analyse plus fine du mode d'insertion de ces différentes activités s'appuie sur la localisation et la taille des différentes opérations selon les catégories d'activité économique.

B- L'INSERTION DES NOUVELLES ACTIVITES INDUSTRIELLES :

1) Tableau IX :

Face à la désindustrialisation de la ville centre par abandon des industries traditionnelles et rejet à l'extérieur de toute entreprise polluante ou consommatrice de vastes espaces, un certain nombre d'activités secondaires renforcent au contraire leur insertion centrale. Le tableau IX ci-après précise le tableau VIII par un détail qualitatif des activités industrielles. Ce sont les surfaces d'entrepôt et de stockage de matériel pour l'industrie et le commerce qui constituent l'essentiel des opérations nouvelles de constructions, c'est-à-dire près de 60 % du total. Les ateliers industriels proprement dits n'atteignent pas 35 % du total alors que les complexes et ensembles industriels sont pratiquement inexistant dans la reconversion du tissu central. Les ateliers d'artisans sont eux aussi très peu représentés dans cette reconversion économique et ne totalisent pas 5 % de l'ensemble des opérations de 68 à 78.

La ville n'est donc plus le lieu de la production industrielle ; c'est le lieu du stockage et de l'échange, de l'entretien et de la réparation de produits finis venus d'ailleurs, de zones extérieures spécialisées. Non seulement l'industrie n'est plus "l'expression de la ville" (1) mais des difficultés physiques d'intégration la chassent et l'excluent du milieu urbain. Jusqu'en 1978, il ne semble pas y avoir de dynamique en faveur d'une quelconque insertion industrielle malgré les potentialités confirmées du tissu ancien (vastés espaces industriels désaffectés, main- d'oeu-

(1) Pinchemel opus cité.

LES NOUVEAUX ATELIERS INDUSTRIELS EN VILLE

IX

ANNEES	20	21	22	23	29	31	32	Total
1968		5				6		11
1969		2	1	1	1	7		12
1970		7		1	1	4		13
1971		7	1		2	14		24
1972	1	5		1		9	1	17
1973		8	3			10		21
1974		4			5	5		14
1975		3	1		3	3		10
1976	1	4	1			4		10
1977		5				9		14
68-77	2	50 34,24%	7 4,79%	3	12 8,2%	71 48,6%	1	146
					57%			

Légende

- 20 : ensemble industriel
- 21 : usine - atelier industriel
- 22 : Atelier d'artisan
- 23 : établissement de production (laboratoire pharmaceutique, laiterie...)
- 29 : annexe industrielle - stockage (entrepôt, magasin)
- 31 : hangar-entrepôt
- 32 : frigorifique



vre à proximité ...) l'artisanat n'est pas encore dans les faits repris en considération malgré les déclarations officielles. La ville centre désertée par les grandes industries traditionnelles n'est pas non plus réinvestie par des activités industrielles de pointes qui seraient gérées par une ville-centre de décision hiérarchiquement supérieure.

2) Carte n° 6 :

Si nous observons la carte n° 6 des nouvelles localisations industrielles dans la commune de Lille, la surface communale apparaît morcellée en zones supportant des ateliers industriels différents en taille et en nombre. Dans la ville intra-muros et en particulier dans le centre des affaires, on ne dénombre que quelques opérations diffuses de très petites tailles correspondant soit à des ateliers de réparations (garages, rénovation des ateliers d'imprimerie de journaux locaux ...) soit à des ateliers de stockage pour le commerce urbain. Les opérations excèdent rarement 500 m² plancher.

Le Sud de la ville, c'est-à-dire l'ancienne ville industrielle proprement dite est d'avantage réinvestie par des ateliers de taille moyenne mais n'excédant jamais 5 000 m² plancher. Ce sont des ateliers de stockage ; plus que des lieux de production et ils se massent aux abords des voies d'accès aux boulevards périphériques et aux autoroutes ou proches de la gare de marchandises de Saint Sauveur : donc à Moulins, d'une part, au Sud Ouest proches du port fluvial et de la Porte de Béthune d'autre part.

Associés à ces voies périphériques rapides et aux traditionnelles voies d'eau et voies ferrées, de nombreux ateliers

industriels investissent encore de 68 à 78 le "no man's land" des anciennes fortifications et contribuent ainsi au bourrage interne communal : il s'agit donc dans ce secteur de constructions sans démolitions préalables qui se massent au Sud de la ville entre le Boulevard périphérique et l'urbanisation des faubourgs, mais aussi le long des principaux axes qui les traversent et les structurent. Les ateliers sont de plus grande dimension (de 1000 à 10 000 m²) plancher souvent de plein-pied) et sont autant des lieux de production que de stockage.

Au Nord de la ville, la rénovation des abattoirs municipaux entraîne l'aménagement d'une vaste surface. De même à l'Ouest, les nouveaux ateliers de l'E.D.F proches du dépôt des Autobus dans une zone pourtant récemment occupée par de l'habitat sont autant de phénomènes ponctuels importants mais inclus dans les services quotidiens d'une grande ville.

Dans la zone extra muros, l'Ouest, c'est-à-dire le quartier du Bois-Blanc et du Port fluvial achève de se constituer en zone industrielle réservée aux matériaux lourds, de construction pour les besoins de la ville et de son développement : stockages de ciment, de sable, de bois, de poutrelles de fer sont liés aux transports fluviaux et demandent des surfaces importantes plus qu'une concentration de constructions.

A l'Est, dans le vieux quartier industriel de Fives et le long de la voie ferrée, malgré la désindustrialisation liée à la fermeture des ateliers traditionnels de vastes espaces sont repris

par l'industrie, et en particulier des ateliers de production conformes aux besoins actuels que ce soit l'extension de Fives-Lille en matériel Lourd ou celle des usines Peugeot qui investissent de plus en plus toute une partie du quartier. Les ateliers de stockage qui s'installent le long de la voie ferrée au Nord-Est achèvent le comblement des espaces laissés jusqu'alors libres d'urbanisation.

Ainsi, à partir de cette cartographie, de nouveaux établissements industriels installés en 10 ans sur la commune de Lille, nous pouvons affirmer que la désindustrialisation de la ville est réelle dans sa partie centrale et dans tout le "tissu urbain constitué." La réinjection d'activités économiques de production est rare, car les emplacements possibles ne correspondent pas aux demandes des nouvelles sociétés. Il n'y a donc pas face à la désindustrialisation de reconversion de l'industrie de base en une industrie de pointe. Seules quelques firmes s'étendent et se développent sur place. Après les extinctions ou les transferts des différentes sociétés industrielles, les nouvelles implantations, presque toutes périphériques concernent essentiellement le stockage et les ateliers d'entretien du matériel de service urbain banal. Il s'agit donc d'un secteur secondaire fortement lié aux activités de services et donc au tertiaire d'"auto-production" (1) qui concerne directement la satisfaction en services de la ville et de ses habitants, c'est-à-dire les usagers.

Par rapport aux grandes options du P.O.S concernant les localisations des activités industrielles dans la ville, il n'existe pas de grande divergence entre les faits et les schémas prospectifs. (cf 4ème partie).

(1) cf. : services de base et fonction urbaine. Merlin, "les méthodes quantitatives en géographie urbaine."

C- LES ACTIVITES TERTIAIRES :

Ce sont les activités tertiaires liées ou non à une fonction régionale qui sont à la base du réaménagement structurel et économique de la ville de Lille.

Avec 62 % du total des nouvelles constructions à destination économique et de service et 65 % des nouvelles surfaces planchers édifiées en 10 années, en dehors de l'habitation, le tertiaire apparaît comme l'agent essentiel du réaménagement urbain. C'est près de 400 opérations de constructions qui part leur localisation et leur emprise au sol vont modifier le paysage urbain et infléchir les réseaux et les relations de secteur à secteur.

Il est important tout d'abord de distinguer dans ces différentes activités tertiaires celles qui concernent une restructuration de l'économie urbaine, par la création de nombreux emplois et l'attraction d'une clientèle, à savoir les bureaux et les commerces et celles qui concernent des équipements d'intérêt public, c'est-à-dire les équipements sociaux, sanitaires et culturels. Le rôle de ces différentes catégories du secteur tertiaire sur l'organisation de l'espace urbain, n'est évidemment pas de même nature. Dans le premier cas, l'orientation économique des établissements tertiaires va avoir une incidence directe sur leurs localisations et leurs dispositions dans la structure urbaine existante. Les établissements d'intérêt collectif seront

moins sujets à la concurrence et aux fluctuations des prix du sol et plus sensibles à la proximité d'un habitat ou de vastes surfaces disponibles par leur développement. Les activités tertiaires en tant que facteurs de développement urbain ou en tant que services spécialisés aux usagers se diversifient et se densifient dans la zone urbaine centrale. Néanmoins les localisations différentielles dépendent de la nature des prestations et de leur périodicité pour l'usager.

Si nous reprenons le tableau de Pierre Riquet dans les Annales de géographie (1) concernant la typologie des établissements tertiaires, selon la disposition dans la ville, la nature des prestations et l'orientation économique de chacune d'elles (voir tableau), nous constatons que certaines catégories définies sont fortement représentées dans les statistiques lisibles dans le listing D.D.E des permis de construire. Y-a-t'il une constante dans la localisation des différents établissements tertiaires et en quoi le cas de Lille est-il généralisable ?

1) - Les activités tertiaires de commerce et de bureaux :

a) les commerces de détail ; carte n° 8.

Nous avons vu comment en 10 ans disparaît de Lille un certain type d'activité commerciale : il s'agit essentiellement du petit commerce traditionnel de quartier, associé à une habitation individuelle qui concernait la base de la vie de quartier par la vente de produits d'usage courant et quotidien : épicerie, boucherie, mercerie, boulangerie...) Une cinquantaine de ce type de commerce a été vouée à la démolition mais il reste encore nombre de ces petits magasins fermés à cause du vieillissement des commer-

(1) Annales de Géo. Mai-Juin 1976 n° 469.
cf. : Annexe n° 6.

çants et de la non reprise du commerce, du dépeuplement du quartier ou l'attente d'une reconversion liée à la spéculation foncière et économique des quartiers centraux. Par ailleurs, le commerce de gros ferme ses portes et s'installe dans des zones spécialisées, libérant ainsi des locaux et des surfaces non négligeables dans la ville centre.

Le nombre très élevé de demandes de transformations de magasins et de devantures (680 demandes en 10 ans) montre assez le dynamisme commercial de la ville, même si des dégrèvements fiscaux sont à l'origine de ces nombreuses modifications très liées par ailleurs à la mode. Ces transformations surviennent notamment lors du changement de nature des prestations commerciales. Il est donc intéressant de noter que si ces transformations répétées sont le fait de commerces situés dans le centre des affaires et le long des axes traditionnellement les plus commerciaux de la ville, elles sont aussi présentes dans la première couronne de ce "hardcore" (1) aux abords du vieux Lille, vers Wazemmes, et bien sûr Saint Sauveur : il s'agit de la transformation du commerce banal et quotidien en un commerce rare ou de luxe : le Vieux Lille investi par les antiquaires et brocanteurs (avec même un jour par semaine, sur la Place du Concert, la transformation du marché traditionnel en un marché de la brocante et de l'occasion), l'axe menant à Wazemmes, la rue Léon Gambetta, depuis longtemps très commerçante, et qui s'est peu à peu dépouillée des commerces courants et alimentaires pour accueillir des commerces plus rares de vêtements de qualité en même temps que des succursales de grands magasins, qui, pendant un moment, avaient disparu du centre-ville proprement dit pour faire place à un centre des affaires plus spécialisé mais aussi plus restreint dans

(1) cf. : définition du Centre .

J. Labasse, opus cit.

son "module d'offre".

En même temps, dans les faubourgs de la ville, que ce soit rue Pierre Legrand à Fives, rue du Faubourg de Roubaix vers Mons, Avenue de Dunkerque vers Lomme, les commerçants luttent contre la concurrence des hyper-centres commerciaux extérieurs et contre celle des magasins centraux en diversifiant leurs marchandises et en soignant la présentation par la rénovation des magasins, des devantures et par l'attention portée aux étalages.

Cependant, face à la centaine de démolitions affectant des bâtiments à destination commerciale, en partie ou en totalité, une centaine de constructions de magasins de détail est inventoriée par le listing D.D.E en 10 ans, qui s'associent aux magasins rénovés pour confirmer le dynamisme commercial de la ville-centre de la Métropole Nord. Les nouveaux points de vente sont très localisés dans l'espace urbain et la rénovation des immeubles commerciaux par destruction et reconstruction sur place affecte essentiellement le coeur de la ville, c'est-à-dire le vieux noyau historique entre la Grand Place et le Boulevard de la Liberté par la rue Nationale et la rue de l'Hôpital Militaire, et entre la Grand Place et la Gare par ^{la} rue du Molinel. A l'intérieur de ce carré se massent 50 % des nouvelles opérations commerciales construites en 10 ans à Lille. Les surfaces planchers excèdent rarement 1 000 m² en comptant le magasin de vente et les salles de stockage. Il s'agit essentiellement de commerces vestimentaires, de commerces spécialisés (photos électro-acoustique, bijouteries...) de nouveaux restaurants et cafés souvent en bas d'immeubles de bureaux, de cinémas (beaucoup de rénovations d'immeubles en particulier rue de Béthune ont tou-

ché ces dernières années d'anciennes salles de spectacles qui se sont démultipliées pour la même destination). Plusieurs opérations d'envergure viennent se juxtaposer à cette rénovation urbaine au coup par coup : ce sont les nouveaux immeubles du Square Morisson, de la rue Nationale et du Square Dutilleul, de la rue des Fossés, et même certains aspects de l'Opération du Nouveau Siècle où de vastes surfaces commerciales sans destination prioritaire à la construction sont livrées au marché de l'immobilier : les sociétés bancaires sont souvent les premières à investir ces nouveaux locaux à localisation hypercentrale. Des galeries marchandes apparaissent associées au centre piétonnier en particulier rue de Béthune avec la Galerie Ariel qui contient des cinémas, des restaurants et des commerces de luxe et la Galerie de l'Etoile, presque vis à vis qui, elle, constitue une opération de réhabilitation d'anciens entrepôts commerciaux.

Rue du Molinel, quelques commerces de gros de confection et de bonneterie se rénovent sur place et s'étendent sur la surface d'anciens locaux vétustes : de nouvelles grandes surfaces d'entrepôts commerciaux sont donc construites dans le centre malgré la tendance générale à l'élimination de tels commerces dans la zone urbaine centrale.

Outre ce secteur de beaucoup privilégié par la concentration des nouveaux commerces et en particulier des commerces de détail rares, spécialisés ou de luxe, nous observons une intensification et une densification commerciale par substitution essentiellement au niveau de la rue Gambetta et de la rue Solférino dans sa partie

centrale (rue Gambetta, Place Jeanne d'Arc). Il s'agit de deux axes presque perpendiculaires qui regroupent bon nombre de nouveaux commerces de détail de 100 à 500 m² plancher en général, moins luxueux mais très spécialisés (peinture, matériel de dessin, articles de sport mais aussi vêtements, produits exotiques...), ces commerces s'associent aux petits commerces déjà existants, mais aussi aux grandes surfaces de vente polyvalentes comme Prisunic, la Cave, le Bazar de Wazemmes, le dépôt de la Redoute et bientôt Auchan, qui, pour beaucoup ont repris d'anciens locaux commerciaux ou industriels désaffectés. Dans les rues adjacentes à ces deux axes, des opérations plus disséminées confirment le dynamisme commercial de ce secteur de la ville qui à peu à peu s'intègre au centre des affaires par sa force attractive sur la clientèle métropolitaine.

Pour le reste, dans la ville intra-muros, les opérations commerciales nouvelles sont éparses sur le territoire communal et le plus souvent liées à la construction d'ensembles de logements collectifs : ce sont des stations services ou des supermarchés et superettes de produits alimentaires et quotidiens de type COOP ou CODEC : ainsi dans le quartier Vauban ou à Moulins le long des rues de Douai, d'Arras et de Valenciennes.

Dans les faubourgs, sur les axes principaux d'accès au centre, les opérations de construction nouvelle par substitution de bâtiments sont nombreuses et s'associent à la modernisation des commerces traditionnels. Rue du Faubourg de Béthune, rue du Faubourg des Postes, d'Arras ou rue Pierre Legrand et de Lannoy

à Fives, des surfaces de ventes moyennes ou plus grandes apparaissent pour offrir à la clientèle sur place un plus grand choix et une plus grande compétitivité avec le centre ville où les hypermarchés extérieurs. Des magasins d'électro-ménager et équipements sanitaires, des surfaces de discount alimentaire ou textile, des magasins de revêtement de sols ou de petits matériaux de construction s'installent en place d'anciennes usines ou investissent des entrepôts désaffectés : des grands garages (ateliers de réparation associés à la vente des voitures) attirent une clientèle au delà du "quartier vécu".

Dans toute cette zone périphérique, des supérettes ou supermarchés et des stations service s'installent au centre ou au rez de chaussée des opérations d'immeubles collectifs sur les terrains nouvellement consommés par l'urbanisation (la Croisette, le parc Saint Maur...).

Ainsi le centre commercial originel se densifie et se spécialise pour ne garder que des commerces à vocation centrale. Il devient plus facile d'acheter une chaîne Hifi en centre ville qu'un pain ou une bobine de fil. La multiplicité des tailles des magasins correspond à la diversité des destinations commerciales selon les différentes spécialités. Le libre jeu de la concurrence entraîne une spécialisation des différents axes à partir de la Grand Place, la rue Nationale, rue de banques et de grandes surfaces, rue de Béthune, rue des cinémas et des commerces vestimentaires de luxe, la rue Esquermoise, rue des magasins de meubles, la rue Faidherbe, rue des agences de voyages et commerces vestimentaires (chaussures...). Face à cette hyperconcentration commerciale qui ne fait que s'accentuer, d'autres secteurs essaient

de se reconvertir et de participer à la vie urbaine métropolitaine et régionale par leur dynamisme commercial. Nous avons vu comment les abords du Vieux Lille, dans le secteur sauvegardé, sont peu à peu investis par des commerces de luxe, au détriment du commerce traditionnel (bijouteries, antiquaires, boutiques de mode...) mais l'attraction d'une clientèle extérieure et encore lente à se faire. Par contre, la reconversion commerciale des rues Léon Gambetta et Solférino tend à neutraliser enfin la frontière entre noyau historique et ville nouvelle du XIX^e longtemps entretenue par la présence d'administrations monumentales. Mais le parti-pris commercial est ici différent du centre proprement dit qui attire de plus en plus une population extérieure, et ce jusqu'au Marché de Wazemmes, célèbre par l'affluence des commerçants de toute nature.

De plus, les différentes opérations d'habitat, en densifiant la population sur place, ont provoqué le renouveau du commerce banal sous d'autres formes d'organisation, tant à l'intérieur de la ville que dans les faubourgs.

b) Les bureaux :

Autre partie du dyptique de "l'affinage des centres" après la spécialisation et concentration du commerce, la prolifération d'immeubles neufs de bureaux et de services pour les particuliers joue un rôle essentiel dans l'organisation de l'espace urbain central. Car c'est bien d'un renforcement de la centralité dont il s'agit avec la concentration d'immeubles spécifiques de bureaux, qu'ils soient la résultante de planification de secteur

ou de remodelage par substitution d'immeubles au coup par coup, 26 % des opérations de constructions utilitaires et 26 % du nouvel espace disponible pour les activités de production ou de services se fixent dans la ville centre. La canalisation de ces activités tertiaires spécifiques renforce le rôle métropolitain et régional de Lille. La création de nouvelles surfaces de bureaux, qu'il s'agisse d'opérations officielles au niveau de l'Etat ou de la Commune, d'opérations privées pour les besoins de la gestion régionale directe ou indirecte (sièges sociaux ou succursales) ou d'opérations immobilières en "blanc" afin de "promouvoir et d'attirer" un tertiaire métropolitain, a pour but avoué de créer un pôle tertiaire régional attractif et concurrentiel. Morphologiquement, le tissu urbain intègre ces nouveaux éléments par densification des potentialités et possibilités de la ville centre (opérations de substitutions au coup par coup) ou par décongestion d'un centre étroit et saturé par des rénovations de secteurs qui basent leur valorisation économique sur les activités tertiaires de gestion tant publique que privée.

Il semble donc intéressant dans la mesure des statistiques disponibles de faire la part entre initiative publique et initiative privée tant au niveau des surfaces planchers nouvellement érigées qu'au niveau des localisations urbaines et des modes d'intégration au tissu urbain.

Les résultats du listing D.D.E nous permettent d'évaluer à quelques 250 000 m² planchers les surfaces de bureaux construites en 10 ans à Lille, tous modes de production confondus. Les quelques 175 opérations recensées sont très variables en surface,

de moins de 100 m² à plus de 10 000 m² allant du bureau attenant à l'atelier ou au magasin, de l'espace résiduel affecté au tertiaire au rez de chaussée d'un immeuble d'habitation à de vastes opérations mixtes (habitations + bureaux de type le Nouveau Siècle") ou spécifiquement tertiaire (Forum, Bureaux de la Communauté urbaine, Trésorerie Générale, U.A.P...).

1. La carte n° 7 :

Si nous observons la carte des nouvelles localisations de bureaux sur l'espace communal (carte n° 7), où les différentes opérations sont exprimées par des signes ponctuels de taille proportionnelle à la surface plancher construite à destination de bureaux, nous constatons que la majorité de celles-ci ont plus de 1 000 m² de développement plancher, ce qui réduit considérablement la catégorie des initiatives privées à des fins personnelles ou les services quotidiens de quartier qui demandent peu d'espace mais une bonne situation (exemple des agences bancaires souvent situées aux carrefours dans les quartiers périphériques par récupération des anciens cafés).

Ainsi, les différentes catégories de surfaces planchers que l'on peut distinguer correspondent en fait à un mode de production du bâti à destination tertiaire.

- de 1 à 500 m² plancher, il s'agit d'opérations très diffuses situées, d'une part en périphérie : ce sont les services quotidiens des faubourgs, le long de l'axe structurant de différents quartiers aussi bien à Fives qu'au Foubourg des Postes, vers l'Avenue de Dunkerque.

→ D'autre part, dans la ville intra-muros, repérables moins systématiquement et dispersées dans le tissu urbain avec toutefois une concentration de part et d'autre de la rue Solférino où prennent

place depuis quelques années des services spécialisés.

Ce sont presque toujours des opérations mixtes alliant les bureaux à l'habitat collectif, à un atelier industriel ou à un entrepôt, et abritant des services quotidiens pour les usagers ou des services annexes à une autre activité dominante. Il s'agit en fait du tertiaire de base, inhérent à la vie urbaine : ces opérations abritent des emplois résidentiels et n'induisent en aucun cas une fonction urbaine déterminante pour le développement et la croissance de la zone urbaine en question.

— Les opérations comptant de 500 à 1 000 m² plancher présentent une localisation déjà plus centrale : nous les trouvons dans le Vieux Lille, le long de la rue Royale et annexes, qui viennent renforcer le caractère tertiaire d'administration, de gestion et de promotion de ce secteur : ce sont souvent des adjonctions de bâtiments sur une même parcelle ou la rénovation de certains autres pour l'agrandissement de bureaux déjà implantés du secteur public et parapublic. Les contraintes urbanistiques imposées au secteur sauvegardé obligent à des opérations de taille moyenne et proportionnées au tissu urbain existant.

Nous retrouvons cette même échelle de grandeur dans le centre ville proprement dit, c'est-à-dire dans le noyau historique et le long des axes principaux : rue Nationale, rue de Paris... ce sont soit des petites opérations de rénovation à l'échelle d'une ou de deux parcelles jointives qui correspondent à des bureaux privés (agences de voyages, agences immobilières...) qui répondent à une demande spécialisée et dépassant les strictes besoins de la population résidente, ce qui explique en partie leur besoin de localisation plus centrale. Les exigences en espace de telles acti-

vités étant relativement faibles en regard des exigences de localisation, celles-ci s'associent volontiers à de l'habitat pour que soit rentabilisée la parcelle centrale qui subit au maximum la concurrence des prix du sol urbain.

— Au delà de 1000 m² de déploiement de plancher, il s'agit dans la majorité des cas d'opérations spécifiques de bureaux dont les localisations varient du centre vers certains secteurs de la périphérie proportionnellement à leur taille. Dans le centre ville, on observe une très forte concentration d'opérations de construction dans le centre des affaires déjà défini en 1971 par Marie Oudar (1). Il y a en fait une accélération du processus de tertiairisation par les bureaux au coeur de la ville qui est possible par le rachat au coup par coup des locaux dévalorisés ou rendus caduques dans leurs usages par l'augmentation du prix du sol et de la rente foncière, à savoir les maisons individuelles d'habitation, les petits magasins, les bureaux vétustes et les ateliers désaffectés - l'accumulation d'opérations de bureaux de 1 000 à 5 000 m² associés ou non à de l'habitat collectif ou à du commerce de détail en moyennes et grandes surfaces atteint un optimum dans le carré délimité par la Grand Place, la rue Nationale, le Boulevard de la Liberté et la rue de Tenremonde, c'est-à-dire une zone jusqu'à présent excentrée par rapport au centre commercial en étoile autour de la Grand Place. Les nouvelles constructions abritent soit des sièges sociaux bancaires, soit des sociétés multiples selon le financement même de l'opération. Il s'agit néanmoins toujours d'initiatives privées au niveau de sociétés de gestion et d'entreprises immobilières et les constructions se font au fur et à mesure des possibilités de rachat du bâti existant (non

(1) M. Oudar, opus cité.

sans quelque violence vis à vis de l'utilisateur peu conciliant à ce type de rénovation). On se souvient des "scandales" des démolitions un peu trop rapides exécutées en fonction du projet de l'ex-diplodocus.)

Une autre zone se dessine actuellement entre la Place Rihour, la rue de l'Hôpital Militaire et la rue des Fossés avec quelques opérations importantes qui permettraient la soudure entre centre commercial et centre des affaires. Les projets sont ici plus lents à sortir de terre, ne serait-ce qu'en fonction des difficultés actuelles de communication et d'irrigation par les différents modes de locomotion : l'accessibilité et la pénétrabilité du tissu urbain sont en effet plus délicates dans cette partie du centre peu touchée par les grandes percées ou remaniements du XIX^e et ne bénéficient d'aucune mesure d'utilité publique (comme c'était le cas pour l'ex-diplodocus).

A partir de cet hypercentre, une fois de plus densifié et affiné par l'apport de fonctions accentuant sa centralité et son rayonnement, des secteurs de densification tertiaire par les bureaux sont déterminables. On observe sur la carte 3 directions privilégiées à l'essaimage des activités centrales de bureaux, c'est-à-dire, des activités tertiaires fondamentales et venant créer ou accentuer la fonction régionale de la ville mère. Dans les trois cas, les opérations sont d'autant plus importantes qu'on s'éloigne du centre, c'est-à-dire en fonction du prix du sol, des terrains disponibles surtout selon les types de démolitions, mais aussi en rapport avec la destination des nouveaux locaux. En effet, dans "l'hypercentre", outre les banques, les locaux sont essentiellement réservés à des agences et sièges sociaux qui jouent

sur la concurrence pour leur développement. Plus on s'éloigne du centre, plus les bureaux sont investis par un appareil tertiaire plus lourd, soit officiel et étatique, soit de service de fonctionnement urbain (de type E.D.F, INSEE...) soit sièges sociaux départementaux (banque Rothschild dont l'agence commerciale principale est, elle, dans l'hypercentre), soit services plus rares et moins concurrentiels et misant sur une meilleure accessibilité extérieure.

Le passage de l'Hypercentre vers l'Ouest de la ville par la rue Nationale et le Boulevard de la Liberté vers le Boulevard Vauban et ses abords constitue un exemple de remodelage urbain et de réaffectation du sol en initiatives privées très important. La destruction de l'habitation bourgeoise individuelle, l'élévation en hauteur d'immeubles adaptés à leur fonction mais aussi la récupération de vastes espaces d'entrepôts (centre Vauban) sont autant de modèles possibles de réaménagement de la ville, centre selon le mode spontané et montrent le tâtonnement urbanistique de ce type d'initiative guidée avant tout par la rentabilité et la spéculation foncière.

Un passage moins évident du centre des affaires vers Le Nord Est est d'avantage le fait d'organismes officiels et semi officiels : la reprise en mains par rénovation ponctuelle de la rue de Courtrai avec l'installation des P.T.T et de la Caisse d'Epargne en place d'usines ou de logements de maîtres est le prolongement de l'action amorcée lors de la fixation de l'Agence Nationale pour l'Emploi dans une ancienne usine.

Le troisième passage beaucoup plus officiel est celui qui se fait par la Gare et le quartier Saint Sauveur rénové jus-

qu'à la zone administrative établie sur les anciennes fortifications. L'action est ici concertée entre privé et public. La nécessité d'un centre directionnel conforme aux volontés des décideurs a permis l'élaboration d'un vaste projet d'urbanisme basé sur le tertiaire de bureaux essentiellement. Et en ce sens, la rénovation de saint Sauveur qui se réalise un peu plus concrètement chaque année, de 1968 à 1978, suit ses objectifs. De vastes opérations de plus de 10 000 m² plancher ont pu être programmé sans aucune contrainte d'environnement après la table-rase officielle du quartier ancien (le cas du Centre Directionnel programmé puis stoppé et repris par une procédure de Z.A.C sera étudié en 4ème partie).

A partir de la tertiairisation de Saint Sauveur, une autre partie de la ville est progressivement vouée au tertiaire de bureaux que ce soit par rénovation ou réutilisation de bâtiments anciens : il s'agit de l'ancien quartier des Facultés et ses abords, de l'autre côté du Boulevard de la Liberté - le mouvement ne fait que s'amorcer depuis 1975 mais semble devoir se poursuivre de part la nature même du tissu urbain concerné.

Les quelques grosses opérations ponctuelles extérieures sont regroupées essentiellement au Nord-Est de la ville avec l'extension du bâtiment de la Communauté Urbaine, mais aussi des bureaux de sociétés privées (assurances U.A.P) qui préfèrent de vastes terrains libérés par la destruction de grosses résidences bourgeoises, un peu excentrés mais bien reliés au centre par les voies de communication dans un quartier calme et résidentiel.

2) Les bureaux en blancs :

Il apparaît nécessaire à ce stade d'observation des localisations de faire la part entre les constructions de bureaux à destination précise et les surfaces de bureaux commercialisés par les promoteurs qui veulent créer une demande plutôt qu'ils n'y répondent.

D'après les statistiques de l'Observatoire des bureaux de la Métropole Nord, dans le cadre des études de la CCILRT, les surfaces de bureaux en blanc commercialisées de 1972 à 1978 s'élèvent à 78 600 m². De 1968 à 1978, nous pouvons donc estimer à quelques 131 000 m² la surface plancher des bureaux en blanc nouvellement construite et commercialisée à Lille. Si nous reprenons par ailleurs les résultats du listing D.D.E qui montaient à près de 250 000 m² les surfaces plancher de bureaux nouvelles, les bureaux en blanc représenteraient 53 % de la construction dans ce domaine du tertiaire. Or nous avons vu que les opérations de construction officielles ou à destination très précise se localisent d'avantage dans les secteurs de décongestion du centre traditionnel. Les bureaux en blanc viennent au contraire densifier et rénover ce centre traditionnel et transformer la physionomie même du tissu urbain par des modifications ponctuelles mais répétées, en appelant des activités tertiaires nouvelles de pointe et concurrentielles les unes avec les autres. Ces différentes opérations ont pour but de créer un pôle tertiaire régional par densification des possibilités du centre en même temps qu'elles relèguent à d'autres localisations les très vastes opérations officielles ou de gestion qui elles vont permettre une décongestion du centre ville trop étroit et saturé (1). Le Forum et le Centre Vauban sont cependant

(1) cf. : annexe, les surfaces commercialisées, n° 8
C.C.I.L.R.T avec noms et adresses des opérations.

deux exemples de la volonté de faire de toute la ville centre un pôle tertiaire régional.

Ainsi, la centralité lilloise s'axe principalement sur le renforcement d'un hypercentre investi par la fonction financière et les activités tertiaires de gestion et de créativité directement en rapport avec le commerce (immobilier, publicité...). Afin de décongestionner ce centre sans nuire à son rayonnement, de nouveaux lieux de la centralité sont investis, qui permettent une réaffectation du sol urbain délaissé par les activités traditionnelles sans nuire au commerce central. Il s'agit d'un centre directionnel regroupant des bureaux officiels : le quartier Saint Sauveur jusqu'à la zone périphérique, et d'un centre de bureaux d'importance régionale essentiellement axé sur le Boulevard Vauban. Les anciens quartiers ouvriers sont eux totalement laissés de côté par l'initiative privée et même les organismes officiels en ce qui concerne une réinjection d'activités tertiaires de bureaux. Il s'agit presque d'un partage de la ville en deux zones, l'une susceptible au Nord d'atteindre à un rayonnement important, l'autre totalement délaissée au Sud par les activités de pointe.

2. Le tertiaire non productif : carte 9 et 10 :

Les équipements collectifs employant une main-d'oeuvre tertiaire forment le troisième volet de la tertiarisation du tissu urbain, comme de l'emploi, dans la ville mère de la Métropole Nord. En ce qui concerne l'Enseignement et la Recherche, on constate qu'une infime partie des nouvelles surfaces construites est affectée à ce type d'activité (environ 4 %). Il y a en effet peu de constructions nouvelles de ce type dans la ville, à part quelques écoles périphériques liées à la construction de nouveaux quartiers type H.L.M (Arbrisseau, Croisette). Depuis l'installation de

l'Université hors de la commune, la ville est désertée de toute nouvelle opération ; seule les facultés de Médecine et de Pharmacie et leurs annexes dans l'enceinte de la Cité Hospitalière, au delà du périphérique Sud, voient s'accroître leur densité en bâtiments d'enseignement et de recherche. Les différents points repérables sur la carte n° 9 correspondent en fait à des rénovations ou agrandissements de bâtiments existants que ce soit dans le domaine privé (Ecole Technique Ozanam à St Maurice des Champs, Ecole du Sacré Coeur dans le Vieux Lille, quelques bâtiments autour des Facultés Catholiques) ou dans le domaine public (transformation de l'Ecole Gombert en salle de sports rue Jean sans Peur, agrandissement et rénovation de l'Ecole liée à l'Orphelinat au Sud de la ville intra-muros, nouvelles annexes aux lycées Faidherbe et Gaston Berger...).

IL n'existe aucune réelle innovation en matière scolaire et universitaire dans la ville mère ; c'est au contraire un solde négatif de ce type d'activité que l'on observe si l'on se réfère aux différentes démolitions et abandons de bâtiments au cours des 10 dernières années. Tout un aspect de la fonction culturelle régionale est donc rayé de la carte des activités lilloises et avec lui toutes les possibilités de multiplicateurs d'emplois induits par l'enseignement et surtout la recherche.

- Carte n° 10 :

Les activités sociales, sanitaires et culturelles (autres qu'enseignement) sont au contraire très importantes tant en nombre d'opérations (15 % du total) qu'en surface plancher nouvellement consommée (26 %). Avec une surface plancher légèrement supérieure à celle des bureaux, ces activités apparaissent comme

les premières consommatrices d'espace (en surface plancher) dans la ville mère depuis 10 ans. Si l'on y ajoute les surfaces d'équipements publics collectifs non créateurs d'emploi de type parking public souterrain ou en surface (le parking Carnot et le parking République représentent à eux seuls quelques 100 000 m² plancher), ou réaménagement du carrefour (Place du Marché à Wazemmes), le pourcentage de base est renforcé d'autant.

Une centaine d'opérations se répartissent sur l'ensemble du territoire communal. Ce sont des opérations moyennes ou importantes, le plus souvent supérieures à 1 000 m² plancher, éparpillées tant dans la ville intra-muros qu'à la périphérie.

Le noyau historique, investi par le tertiaire productif de bureaux et commerces, n'accueille que peu de bâtiments d'intérêt public : l'opération culturelle de caractère prestigieux de "réhabilitation" de l'îlot Comtesse, rue de la Monnaie, voit ~~pé-~~niblement le jour. Le Palais des Sports de Saint Sauveur, qui à l'occasion, abrite aussi des concerts, est un des rares bâtiments ouverts au public, construit intra-muros. Pour le reste, à l'intérieur de la ville, ce qui se classe comme opérations d'intérêt collectif sont les bureaux des administrations de type Sécurité Sociale, Caisse d'Assurances Maladie, Médecine Préventive, Bureaux d'Aide Sociale qui ouvrent des succursales dans les différents quartiers. Plus encore, les hôpitaux et cliniques dans la ville se restructurent sur place (Hospice général, Maternité Salengro, Maternité Sainte Famille, Charité...). mais on ne peut pas parler d'emprise nouvelle à destinations de services d'intérêts collectifs dans la ville.

A la périphérie, nous assistons une fois de plus à une densification dans l'enceinte de la Cité Hospitalière tant par les bâtiments nouveaux des différents services que par la restructuration totale d'anciens pavillons.

Différents foyers et dispensaires, maisons de jeunes et salles de sports ouvrent leurs portes à la Croisette, au Faubourg d'Arras. L'ouverture de l'ensemble Max-Dormoy à l'Ouest, maison de jeunes et piscine olympique assure le renouveau de ce type d'équipement pour la commune et ses abords. Les activités sanitaires par l'intermédiaire des cliniques privées et ce, surtout durant l'année 1975 (peut-être dû à des subventions exceptionnelles) voient se développer considérablement leurs surfaces planchers dans la périphérie de la commune : la clinique du Bois, à l'Ouest, la clinique de la Louvière et la reconstruction d'Ambroise Paré au Nord Est.

Ainsi, il apparaît que ces activités tertiaires d'intérêt public sont plus le fait du sanitaire (et du sanitaire privé en particulier) que le fait du social ou du culturel. Les services offerts aux particuliers, se trouvent démultipliés d'avantage à cause de la plus-value foncière qui autorise l'installation d'activités d'un haut niveau que pour les besoins réels de la population résidente. L'infrastructure sanitaire nouvelle de la ville mère semble donc faire partie intégrante de ce tertiaire central nécessaire à la fonction régionale de la métropole.

Au terme de cette seconde partie, il apparaît à l'évidence que la ville mère renforce sur son territoire les éléments d'une centralité économique.

L'affinage du centre suit ici un processus désormais classique de réaménagement des villes du XIXème siècle (1): disparition de la fonction de production liée à l'industrie, déclin de la fonction résidentielle, modifications profondes dans la structure de la fonction commerciale, place essentielle réservée aux sièges des sociétés et surtout des organismes financiers et d'assurances. Par contre, la fonction d'accueil inhérente aux grands centres, la fonction culturelle de haut niveau n'ont pas leur place à Lille et l'affinage du centre Métropolitain est donc à ces égards bien incomplet.

A partir des différents éléments de restructuration du centre après les transformations des principales activités productives, une nouvelle cartographie de la centralité de Lille se dessine qui correspond à une extension du centre traditionnel dans plusieurs directions et selon plusieurs spécificités tertiaires. La densification du centre commercial dans le noyau historique et son prolongement vers le Sud par la rue Léon Gambetta renforcent l'hypercentre économique en même temps qu'ils provoquent son éclatement. De même, pour les bureaux, si la fonction financière suppose une localisation centrale et renforce là encore l'hypercentre lié au noyau historique de Lille, différentes zones se spécialisent au-delà des limites du noyau, en "secteurs" allongés le long d'axes privilégiés et non en zones radioconcentriques ; le quartier Vauban est privilégié par les promoteurs privés alors que le quartier Saint Sauveur est plus le fait d'instances officielles avec ou non le soutien des C.C.I locales (cf. : opération du Centre directionnel).

(1) E. Dalmasso: Milan capitale régionale.

Mais pour mieux comprendre l'éclatement du vieux centre ville en raison des nouvelles fonctions tertiaires, attribut nécessaires d'une métropole d'équilibre, il faut aller au delà des limites communales : Villeneuve d'Ascq et sa fonction culturelle et universitaire ne se comprend que par sa proximité et son accessibilité à Lille (bientôt renforcée par le Métro). Les différentes sociétés de gestion et de présentation se densifient le long des axes reliant Lille à Roubaix et Tourcoing au détriment de l'habitat bourgeois individuel. Le rôle des autoroutes arrivant dans la ville mère n'est pas négligeable pour la fixation des sociétés de distribution à leurs abords immédiats (Lesquin, Englos...).

Outre ces nouveaux lieux et niveaux de la centralité de la Métropole, il apparaît cependant que ces activités fonctionnelles se font au détriment des activités résidentielles et qu'à une ségrégation économique nouvelle correspond une ségrégation sociale certaine. Jusqu'en 1978, les équipements collectifs au service des usagers de la ville marquent peu le tissu urbain malgré quelques vastes opérations. La transformation des types d'emplois est liée à une régression du phénomène habitat et à une restructuration du parc immobilier interne à la ville. Mais les équipements collectifs ne semblent pas suivre ces transformations du bâti si ce n'est à la périphérie. Dès à présent, il apparaîtrait donc que la structure démographique de la population est différente et les services demandés par les usagers nouveaux sont d'une autre nature.

T R C I S I E M E P A R T I E

L E S M U T A T I O N S

D U P A R C D E L O G E M E N T S

A L I L L E D E 1 9 6 8 A 1 9 7 8 .

I. - LES PARTICULARITES DEMOGRAPHIQUES.

Avant d'aborder les mutations qualitatives et quantitatives des logements dans la ville depuis 10 ans, il est nécessaire de faire le point sur les problèmes démographiques rencontrés par la ville-centre dans la période intercensale 1968-1975 ; En effet, les caractéristiques démographiques de la population résidente sont en corrélation directe avec la spécificité du parc immobilier, et l'adaptation de ce parc permet l'accueil d'une nouvelle population urbaine.

Qu'est-ce qui, dans le parc immobilier initial de la ville, a pu accélérer le dépeuplement et quels sont actuellement les moyens pris soit pour stabiliser la population urbaine (et quelle population ?), soit pour attirer dans la ville centre de nouvelles catégories d'habitants, telles sont les questions auxquelles nous essaierons de répondre.

A - LA POPULATION TOTALE ET LES CLASSES D'AGE.

De 1968 à 1975, Lille perd près de 10 % de sa population et passe de 191 546 habitants à 172 280 habitants. Cette régression brutale (le solde démographique avait été relativement stable depuis 1954 : gain de 1 171 habitants de 1954 à 1962, perte de 2 563 habitants de 1962 à 1968), quoique caractéristique de toutes les villes centres, en vue d'une réaffectation du territoire central par le tertiaire, n'en est pas moins alarmante. Elle pose le problème de l'inadaptation du parc immobilier existant aux demandes des usagers et il est intéressant de comparer dans les différentes zones de Lille l'évolution de la population urbaine, tant en nombre total qu'en classe d'âge et en catégories socio-professionnelles, ainsi que les éléments traditionnels ou nouveaux de l'habitat.

En effet, si Lille perd environ 30 000 habitants de 1968 à 1975, ce chiffre correspond en fait à la résultante des entrées et des sorties dans la ville - en dehors de toute analyse de l'excédent naturel qui lui est stable et positif : plus de 11 718 habitants de 1968 à 1975 -

Une certaine turbulence démographique est donc à déceler à Lille dans sa population résidente et c'est à partir du nouveau parc immobilier de logements qu'une nouvelle population va se fixer dans la ville : de 1968 à 1978 près de 80 000 habitants quittent la ville mais 40 000 s'y installent; de quelle population s'agit-il, et où se fixe-t-elle ?

D'après l'article de J.P. Bondue dans "Hommes et Terres du Nord" (1) le déficit de population s'accompagne d'une évolution des structures démographiques. Ainsi les pyramides des âges comparées de 1968 et 1975 montrent le déficit des jeunes classes d'âge, de 5 à 15 ans et celui des adultes de 30 à 65 ans. En revanche, le vieillissement relatif de la population s'accroît dans la mesure où la population âgée reste dans son cadre urbain. Nous verrons comment une politique sociale d'assistance a toujours maintenu à Lille le troisième âge en créant de nombreux logements adéquats. Autre phénomène positif, c'est l'importance et le gonflement entre les deux recensements, des classes d'âge 20-29ans correspondant à des adultes jeunes sans enfants. Ainsi on observe la progression à Lille des ménages sans enfants (+ 3,5 %) et des personnes seules (personnes âgées, jeunes célibataires).

Cette situation est grave puisqu'elle entraîne à long terme une dépopulation accrue du fait de la stabilisation de l'ex-

(1) Bondue, "Hommes et Terres du Nord", n°1-1978, "Dépeuplement des villes-centres et ajustements électoraux : l'exemple de Lille" p. 45-58.

cédent naturel (outre la baisse globale du taux de natalité, la population "féconde" quitte la ville pour la périphérie et un habitat mieux adapté ; le vieillissement de la population en place y est d'autant plus accéléré).

B - EVOLUTION DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES.

Il est remarquable que l'évolution des catégories socio-professionnelles suit les phénomènes de modifications des activités économiques de la ville mère. Ainsi, les patrons de l'industrie et du commerce, c'est-à-dire les chefs d'entreprises traditionnelles (textile...) mais aussi les petits commerçants et artisans sont en régression alors que les professions libérales, les cadres moyens ou supérieurs et surtout les employés voient leurs effectifs augmenter en même temps que se cristallisent dans la ville mère les éléments d'une fonction régionale.(1)

Ces mutations démographiques et sociales sont en rapport certain avec les mutations du paysage urbain : à l'habitation individuelle liée ou non au petit commerce se substitue peu à peu un habitat collectif pour une population moyenne ou aisée employée dans le tertiaire. Cet habitat nouveau se fixe sur les terrains libérés par

(1) Document Annexe n° 9.

la destruction de l'habitat traditionnel ou par la désindustrialisation.

Par ailleurs, nous observons un recul de la population ouvrière qualifiée et spécialisée ; celle-ci fuit un habitat souvent dégradé mais ne peut supporter les loyers du nouveau parc de logements ou préfère la maison individuelle avec jardin disponible "pour le même prix" à la périphérie. La catégorie des manoeuvres vient compenser en quelque sorte ces départs. Mais il s'agit souvent d'une population instable, déséquilibrée dans sa structure (essentiellement des adultes jeunes célibataires) et qui investit un parc de logements vétuste dans les quartiers en pourrissement de la ville mère.

C - POPULATION ET LOGEMENTS.

Ainsi, dans l'évolution même de la population lilloise tant au niveau des classes d'âge que des catégories socio-professionnelles il apparaît que le logement dans le tissu traditionnel lillois ne correspond plus ni à la population en partance, ni à celle qui se fixe dans Lille. En effet, 50 % des logements datent d'avant 1914 et ne répondent en aucun cas aux normes actuelles de confort ou d'usage. Par contre près de 10 % des logements existants en 1975 ont

été construits entre 68 et 75 (1) Nous sommes donc en présence d'un parc de logements qui accueille l'essentiel de la population lilloise. L'attraction des logements périphériques modernes, plus confortables et plus spacieux, est une des causes du dépeuplement surtout en ce qui concerne la population très aisée ou la population ouvrière.

A la stabilité ou la prolifération d'une population d'ouvriers sous qualifiés correspond la dégradation de vieux quartiers, auparavant abandonnés à cause du manque d'entretien des bâtiments en particulier au cours de l'entre deux guerres. Ce sous prolétariat est aussi relégué dans les H.L.M de l'après guerre qui, construits à la hâte, n'ont pas résisté au temps et aux hommes et sont maintenant les logements de l'urgence et de l'instabilité, en attendant leurs réhabilitations (cf. le cas des "Biscottes" de la Porte d'Arras).

Si le vieillissement de la population correspond à son maintien dans les lieux d'habitation elle correspond aussi à la construction de nombreux foyers sous l'égide de la Municipalité ou de Sociétés d'Aide Sociale privées, sous forme d'habitat collectif de type H.L.M (Rue de la Digue, Saint-Sauveur, Cité des Meuniers où l'habitat collectif prend la forme de maisons individuelles.)

(1) Rapport sur l'habitat à Lille, Ville de Lille 1978.
Conseil Municipal, Déc. 78.

Par contre, l'arrivée dans la ville d'une population jeune et sans enfant, surtout dirigée vers le secteur tertiaire est à mettre en corrélation avec les constructions neuves en résidences collectives prévues pour accueillir ce type de population.

Et n'y aurait-il pas là, dans le choix des promoteurs à construire pour ce type de population (c'est-à-dire une majorité de petits appartements, studios, F1 et F2) un entérinement du processus plus général de dépopulation de la ville lié à l'affinage des centres? C'est par une analyse des différentes caractéristiques de la construction neuve tant privée qu'aidée que nous pourrions évaluer le bien fondé des choix dans la reconquête de la ville centre par le biais de l'habitat.

II. - LES MUTATIONS QUALITATIVES DES LOGEMENTS.

La mutation essentielle survenue dans l'édification d'un nouveau cadre bâti à destination de logement est le passage de la maison individuelle à l'immeuble collectif. Sur un total de 12 800 logements neufs construits de 1968 à 1978, 112 seulement sont des habitations individuelles et, pour la quasi totalité le fait de la construction par des particuliers.

L'insertion et l'intégration de ce nouveau type d'habitat va perturber le tissu urbain constitué, tant en surface qu'en hauteur. Selon l'importance des opérations, la linéarité de la rue sera ou non conservée, l'îlot traditionnel résistera plus ou moins à la destructuration. Mais au delà de ces considérations morphologiques, c'est, par l'intermédiaire des bâtiments neufs, l'intrusion dans les différents quartiers d'une population nouvelle avec souvent d'autres niveaux de référence à l'espace urbain qui peuvent être facteurs de troubles ou de renouveau pour la population en place.

A - DES COUREES AUX H.L.M.

En même temps que s'effectue la désindustrialisation de la ville centre, l'habitat qui était lié aux industries traditionnelles est lui aussi remis en cause. Les courées de Lille, logements d'urgence du XIXème siècle pour la plupart, sont inexorablement vouées à la démolition à cause de leur exiguité, leur vétusté et leur inconfort. Néanmoins, leur localisation présente des différences considérables et la courée de bourrage interne du Vieux Lille jouxtant un hôtel particulier et son jardin (exemple rue Sainte Catherine et rue Royale) n'est guère comparable à la courée quadrangulaire accolée à l'usine que l'on trouve à Wazemmes et surtout à Moulins. Dans le premier cas, la démolition de ce type d'habitation entraîne la libération de petites parcelles alors que dans l'autre cas ce sont des îlots entiers qui se trouvent libres d'urbanisation et la réutilisation de tels espaces engendre des possibilités tout autres.

La dégradation ou la démolition des courées -que nous ne décrirons plus ici (1)- apparaît donc comme un effet secondaire du processus de désindustrialisation. Plusieurs cas se présentent quant à leur reprise actuelle par la population ou des organismes : dans le cas du maintien en place de ce type d'habitat, nous observons une paupérisation accrue de la population résidente de part son vieillissement ou de part sa non qualification et son instabilité.

(1) Corda, " L'habitat répétitif de type ancien à Lille-Roubaix Tourcoing, et ses possibilités de réhabilitation" 1976, D. MONS et les étudiants de l'U.P.A Lille.

Plusieurs secteurs du Vieux Lille, vers la rue des Pénitentes, la Place aux oignons ou rue Sainte Catherine, voient leur population ouvrière non qualifiée augmenter et la proportion d'immigrants s'accroître alors que la population ouvrière qualifiée et les employés quittent l'inconfort et la promiscuité pour s'installer à la périphérie. Des phénomènes semblables s'observent à Wazemmes, à Fives. A partir d'un patrimoine immobilier vieilli et mal entretenu qui va des maisons de cours aux maisons individuelles traditionnelles divisées en appartements (cf. : Moulins), le processus de pourrissement s'accélère. Il est freiné par les différentes procédures d'urbanisme qui depuis les années 70 guident les grandes modifications urbaines officielles.

Dans le cas où il y a démolition de ce type d'habitat, soit par des propriétaires particuliers (nombreux cas d'effondrements et de sommations de démolir relevés dans l'inventaire des permis de démolir de la Mairie), soit par l'intermédiaire d'offices spécialisés dans la résorption des taudis -Pact, Orsucomm (1)-, plusieurs modifications fondamentales apparaissent. Tout d'abord, au niveau de la population, des transferts pour relogement souvent périphérique viennent troubler l'ancien équilibre des quartiers, contribuant à la fermeture des petits commerces traditionnels. En effet, même après la fermeture des industries, la population restait en place ou était remplacée par une population plus jeune de catégorie sociale défavorisée mais qui bénéficiait des anciens équipements de la vie quotidienne. Ceux-ci disparaissent en même temps que la population chassée par les démolitions. C'est ainsi qu'entre 1968 et 1975 la popu-

(1) P.A.C.T : Programme d'Action contre les taudis.
 ORSUCOMM : Organisation pour la suppression des courées de la Métropole Nord.

lation de classe moyenne et ouvrière diminue proportionnellement à Wazemmes, Moulins et au Faubourg de Fives. Le désir et le besoin de rénovation entraînent un dépeuplement temporaire et un changement dans les catégories sociales de population accédant aux nouveaux logements qui peuvent être construits. (cf. : annexe 9).

A la démolition de l'habitat populaire dégradé font place soit des zones d'attente soit des constructions neuves rapidement édifiées. Selon les caractéristiques de la trame urbaine et de l'environnement fonctionnel et humain, les espaces libérés vont être différemment réinvestis. Contrairement aux lois directes de la spéculation foncière, ce ne sont pas forcément les terrains les plus proches du centre qui sont le plus rapidement réaffectés à une utilisation fonctionnelle ou résidentielle.

Dans la trame urbaine ancienne correspondant au Lille historique défini dans la première partie, les courées se massent aux abords du "Vieux Lille", au Nord Ouest du centre actuel. A l'Est, l'opération de Rénovation de Saint Sauveur les avait supprimé en même temps qu'elle avait fait table-rase de tout le quartier. Les courées récemment démolies vers la Porte de Roubaix et les différents immeubles en ruine rachetés et vidés de leur population correspondent à une politique de réserve foncière qui à court terme n'assure pas un dynamisme urbain ni un paysage très exaltant pour la population résidente comme pour la population de passage. Si quelques courées sous occupées existent encore à l'intérieur d'îlots centraux (rue de Paris et rue du Molinel), l'essentiel des démoli-

tions se situe dans le Vieux Lille. Beaucoup de courées y fonctionnent encore et sont même depuis quelques années surpeuplées, la population de jeunes immigrants et leur famille remplaçant peu à peu la population âgée qui elle bénéficie de plus en plus de logements collectifs pour le troisième âge. Par ailleurs, la démolition d'un certain nombre d'entre elles, non liée à la démolition de bâtiments industriels, dégage dans le tissu urbain des espaces résiduels qui ne concernent pas les infrastructures résidentielles ou d'équipements à une échelle publique (exemple du terrain libéré par la démolition de la cour Deldeuille à l'angle des rues Sainte Catherine et Négrier, transformée en aire de jeux temporaire par la Municipalité). Par contre, dans la même rue Sainte Catherine, la démolition de la cour du Beau Bouquet qui outre une courée du XIXème siècle abritait de 'coquettes maisons' du XVIIIème siècle et des entrepôts industriels, libère un vaste terrain ouvert sur quatre rues bordant l'îlot. Mais la lenteur de l'exécution des projets de logements explique mal la violence et la rapidité de la décision de démolition. Dans la rue de la Halloterie, à deux pas de l'îlot rénové du Square Foch, associant banques et résidences de luxe, les maisons délabrées et vides jouxtent les entrepôts déserts et les friches urbaines, en attente d'une prise en charge pour une autre destination : la trop grande proximité du centre des affaires qui fait s'élever le prix du sol permet difficilement la programmation d'équipements sociaux, et en attendant de nouveaux besoins en espace de la centralité, cette frange du Vieux Lille, l'une des plus proches du centre, réste en attente, coincée entre un projet d'urbanisme périmé (la voie express par la rue de la Barre et la Treille) et un projet de logements sociaux de longue haleine (préemption de

l'O.P.H.L.M sur les terrains peu à peu libérés afin d'éviter une trop grande spéculation foncière.) Au coeur du Vieux Lille, autour de la Place aux Oignons, une zone d'aménagement différé empêche la montée des prix du sol mais n'exclut ni la dégradation des conditions de logements ni les friches urbaines.

Dans le Vieux Lille, la dégradation ou la destruction des formes d'habitat de type courée est peu liée à une reconversion résidentielle en faveur des classes populaires. De nombreux projets sont à l'étude et la lutte pour la reconquête du sol est ici très ténue entre promoteurs immobiliers le long des axes de prestige, et partenaires de logements sociaux par reconquête des coeurs d'îlots tant par suppression de l'habitat insalubre que par reconquête des emprises industrielles (Groupe de H.L.M du Pont Neuf en remplacement de la Manufacture des Tabacs ; quelques foyers d'hébergement rue Voltaire et rue de Jemrapes). Seul le groupe de H.L.M Winston Churchill, déjà très périphérique, investit un nouvel espace urbain à partir des anciennes fortifications et jardins ouvriers.

Dans la ville intra muros édifiée au XIXème siècle, la démolition des courées s'est faite plus systématiquement. Beaucoup des courées qui entre 1966 et 1977 étaient encore présentes entre le Boulevard Vauban et le Port Fluvial, ont été démolies au coup par coup par les promoteurs privés en même temps que les entrepôts industriels. Selon leur localisation, elles ont été remplacées par des résidences collectives pour classes moyennes ou aisées ou par des garages individuels. Mais le processus de dé-

molition prend une autre ampleur à Wazemmes et à Moulines où des flots entiers contigus, associant courées et usines et maisons unifamiliales populaires, sont rasés. Les 68 ha. de Z.A.D de Wazemmes constituent un outil d'intervention urbaine essentiel pour la Municipalité : démolir l'habitat vétuste et redensifier la ville avec une population nouvelle d'ouvriers qualifiés par l'intermédiaire des logements sociaux est un des enjeux majeurs de la politique urbaine municipale. Du Boulevard Montebello jusqu'au Marché de Wazemmes", plus récemment le long de la rue des Postes, les opérations de logements primés se multiplient qui doivent repeupler une zone en perte de vitesse et délaissée par le secteur privé tant au niveau de l'habitat qu'au niveau des activités productives. A Moulines-Lille, la démolition concerne d'avantage les bâtiments industriels mais l'habitat industriel est lui aussi touché et là encore ce sont les projets publics qui sont à la base de la reconquête du sol urbain, du fait même de l'éloignement du centre.

Dans la ville intra-muros, nous observons donc une densification des secteurs d'habitat par le passage de la courée au H.L.M, c'est-à-dire d'un habitat populaire périmé à un habitat social moderne ; Il semble bien que plus la distance au centre est grande, plus les opérations de logements neufs sont d'envergure et correspondent à des financements publics. La zone de densification démographique évite donc le centre des affaires proprement dit ainsi qu'une véritable couronne de friche qui, elle, attend d'avantage des investissements privés, de par l'élévation du prix du sol et les besoins en espace du tertiaire.

- En dehors de l'ancienne limite des fortifications, les courées encore existantes en 1968 sont localisées dans les différents faubourgs, en particulier le Faubourg de Béthune et le quartier industriel de Fives. Les opérations de démolitions au coup par coup à l'Ouest, la procédure de Z.A.D à l'Est modifient le paysage urbain par démolition d'un habitat vétuste et étalé et son remplacement n'est souvent encore qu'à l'état de projet. Mais l'habitat populaire dense sous forme de collectifs a depuis l'après guerre et surtout dans les années 60 envahi toute la zone périphérique de Lille intra-muros et paradoxalement c'est de la rénovation ou de la réhabilitation de ces grands ensembles construits à la hâte et vieillissés prématurément dont il s'agit actuellement plus que de la destruction de l'habitat en courée ou en cité qui lui est revalorisé par un discours officiel et par la volonté des occupants non marginalisés.

En résumé, l'habitat populaire urbain subit de 1968 à 1978 des mutations essentielles déjà amorcées précédemment. La désindustrialisation provoque la chute des emplois et la dégradation de l'habitat ouvrier traditionnel et de son environnement quotidien. Le départ des ouvriers qualifiés vers la périphérie, la sous-prolétarianisation des vieux quartiers industriels ne peuvent être enrayerés que par une revitalisation des secteurs urbains en cause. Mais des problèmes urbains délicats se posent quant à une redensification démographique sur place. L'habitat populaire nouveau sous forme de logements collectifs à loyers modérés ou primés n'est possible rapidement que dans des secteurs re-

lativement éloignés du "centre des affaires", là où la pression foncière s'exerce peu et où la reconquête du sol urbain n'est pas l'objet d'une lutte trop acharnée entre les différents partenaires de l'aménagement urbain. La localisation du nouveau parc de logements populaires sera donc d'avantage périphérique, malgré les efforts notoires de la municipalité par l'intermédiaire de la législation nouvelle (Z.A.D et droits de préemption systématique).

Néanmoins, à l'intérieur même de la ville, un zonage se dessine entre secteurs investis par un logement social et les autres : hors mis les zones périphériques, le sud de la ville correspondant à la ville industrielle et populaire édifiée au XIXème siècle (Wazemmes et Moulins) essaie de retenir une population ouvrière qualifiée alors que cette population disparaît du centre et du Vieux Lille, mais aussi du secteur Vauban et de Saint Sauveur.

B - DE LA "MAISON LILLOISE" A LA RESIDENCE.

De la grande maison bourgeoise à la maison d'employés, la maison individuelle était jusqu'au XXème siècle la marque distinctive du tissu urbain des villes du Nord. La faible densité générale de la ville, son étalement dans l'espace correspondait à la diffusion du logement en habitation individuelle pour chaque classe sociale, de l'hôtel particulier à la maison de courée, en étroi-

te liaison avec les bâtiments à activités productives et les équipements. Le départ des activités à la périphérie, la généralisation des déplacements entraînent un étalement périphérique de l'agglomération et un départ de la population quelques soient les classes sociales.

De même que pour l'habitat populaire, la dégradation et le vieillissement de l'habitat bourgeois accentuent la dépopulation de la ville centre.

Les grosses maisons bourgeoises centrales, édifiées du XVII^{ème} au XIX^{ème} siècle ne correspondent plus aux normes du confort moderne. Les pièces trop vastes entraînent trop de charges d'entretien et d'aménagement, leur localisation même rend trop lourd l'impôt foncier qui n'est plus à la mesure du particulier. S'en suit une phase d'abandon et de dégradation lente de ce patrimoine non entretenu par des propriétaires à la périphérie. Le départ de ces classes aisées s'accompagne donc soit du dépérissement des logements considérés, soit de leur rachat et plus souvent de leur démolition.

Dans la mesure où il y a rachat et transformation de ce type d'habitat, c'est le fait de sociétés tertiaires ou de professions libérales qui bénéficient ainsi d'un emplacement central et d'un espace de représentation souvent prestigieux : il en est ainsi assez systématiquement le long des axes de la rue Royale, de la rue de l'Hôpital Militaire, mais surtout de part et d'autre du Boulevard de la Liberté. La densification se fait alors par adjonc-

tions de constructions nouvelles sur la surface des jardins, anciennes écuries ou autres appentis, en des surfaces nouvelles de parkings, bureaux ou de logements de fonction.

Beaucoup de rachats se font cependant à but unique de spéculation foncière. Les opérations de réhabilitation ou de constructions neuves après démolitions sont alors très lentes à se matérialiser. Nombreux sont les permis de démolir et de construire autorisés depuis de nombreuses années sans que l'on n'observe aucune mutation urbaine véritable : il en est ainsi dans de nombreuses rues du Vieux Lille où les particuliers ou les promoteurs attendent soit la possibilité de l'achat de la parcelle contigüe, soit le départ de locataires "gênants", soit un dépeuplement et l'éloignement d'une population "indésiderée" qui nuit à la valorisation sociale et donc économique du quartier.

Quand ces différentes contraintes à la libre entreprise sont enfin levées, les démolitions font place soit à des immeubles abritant des activités tertiaires, soit à des résidences de standing ou les deux à la fois, et ce, selon l'éloignement au centre des affaires : si la volonté d'un affinage du centre liée aux nécessités de la rente urbaine centrale provoque la disparition d'un habitat bourgeois traditionnel, la fonction tertiaire qui s'implante dans des immeubles plus adaptés aux nouveaux besoins (nouveaux espaces de travail mais aussi rentabilisation optimale de la parcelle par élévation du bâtiment en hauteur et adaptation aux contraintes de localisation et d'accessibilité par création de parkings souvent souterrains) entraîne paradoxalement la construction

de nouveaux lieux d'habitat pour une population nouvelle d'employés ou de cadres du tertiaire ; de par la nature même de ces nouvelles constructions en place de la maison individuelle, il est fait appel à une population jeune, de ménages sans enfants, de jeunes ménages en transit ou de célibataires destinés de part leur métier à une grande mobilité. Les nouvelles résidences souvent luxueuses et très bien localisées par rapport aux nouveaux lieux de travail se composent donc de petits appartements, obligeant ainsi les familles agrandies à renoncer à un mode de vie urbain central. Il n'en reste pas moins que le tertiaire apparaît ici comme un déclencheur de la rénovation du parc de logements dans le centre ville et ses abords, au profit de classes d'âge et de classes sociales bien déterminées.

Dans l'espace communal hors les murs, la disparition ou la transformation de grosses demeures bourgeoises du XIX^{ème} siècle ou même du début XX^{ème} est repérable surtout au Nord-Est de la ville, vers Fives, Saint Maurice des Champs, le Buisson. La transformation se fait toujours au profit d'équipements : maisons de jeunes, centres de soins, foyers de personnes âgées sont des constantes dans le mode de réutilisation de ces vastes locaux souvent accompagnés de parcs.

Le remplacement de ces demeures est soit le fruit d'équipements sanitaires ou sociaux (clinique de la Louvière, centre aéré) soit le fait d'immeubles d'habitations collectives plus ouvertes et souvent disséminées dans la verdure. Il s'agit souvent de résidences de standing, prêtes à accueillir des classes d'âges plus

variées que dans le centre ville, mais les logements dits sociaux ne sont pas exclus de ces diverses réalisations périphériques en place d'un habitat individuel.

La maison lilloise d'employé est dans une moindre mesure touchée par le processus de rénovation, ne serait-ce que parce qu'elle constitue la base même du tissu urbain et que les différentes trouées diffusées dans l'espace de la ville sont moins lisibles en tant que phénomène de restructuration (exception faite de Saint Sauveur où le processus est en 1978 presque terminé).

La maison traditionnelle lilloise avec ou sans commerce au rez-de-chaussée est étroite et construite en front à rue ; elle dispose de plusieurs pièces en enfilade et d'un jardin allongé jusqu'au fond de la parcelle. L'élévation en hauteur d'un nouvel immeuble d'habitation collective nécessite généralement la destruction de plusieurs de ces maisons contigües. Ces petites opérations s'intègrent facilement à la linéarité de la rue et sont donc peu repérables. Elles modifient peu la structure urbaine fondamentale, sauf s'il y a répétition du même procédé le long d'un axe : il y a alors un changement de profil du paysage urbain par surélévation du niveau général et souvent élargissement des parcelles : c'est le mouvement qui se dessine actuellement dans le tronçon Est de la rue Solférino et les rues adjacentes au profit d'immeubles d'habitations mais aussi de bureaux (Angle rue Jeanne d'Arc et rue Gosselet...). Nous trouvons ce même type de transformation dans les quartiers bourgeois du Sud, vers la rue de la Bassée, la rue d'Isly et le long des anciens grands Boulevards extérieurs : Bd Montebello

et Bd Victor Hugo : du petit collectif de grand standing au groupe d'immeubles à financement semi public, cette transformation du logement par substitution et densification attendance à fixer dans la ville centre une population moyenne et aisée mais comprenant les différentes catégories de classe d'âge. Par contre dans le quartier Vauban, compris entre le Bd Vauban et les emprises portuaires, la démolition du type traditionnel d'habitat qui est conjointe à la démolition des entrepôts et des courées permet des types de reconstruction différents. Souvent très lié à la proximité des Facultés Catholiques, les petits et moyens espaces libérés font place à des collectifs résidentiels pour une population jeune et célibataire. Les nouveaux grands ensembles socialement et démographiquement plus variés se situent d'avantage en périphérie et utilisent les terrains laissés vacants par la disparition des industries et entrepôts.

Un autre mode de disparition de l'habitat individuel traditionnel est celui lié aux procédures de Z.A.D où des secteurs urbains entiers se trouvent démolis pour faire place à de nouvelles opérations d'habitats collectifs : ainsi la partie Sud de Wazemmes a presque disparu ou est amenée à disparaître pour faire place à un habitat collectif de type H.L.M, alors que dans la partie Nord de l'ancienne commune où les courées sont moins nombreuses et moins 'sordides', des essais sont tentés pour préserver un certain aspect de la vie urbaine, en corrélation avec la population en place. On retrouve à Fives la même procédure, les mêmes excès et les mêmes retours en arrière qu'à Wazemmes, à savoir une procédure d'expropriation quel que soit l'état véritable des logements, une destruc-

turation fondamentale de la morphologie urbaine par disparition de l'ilôt traditionnel, son remplacement par des immeubles collectifs entourés de parkings et quelquefois d'espaces verts résiduels. Dans les deux cas, le transfert de population est inévitable même si les nouveaux logements sont destinés à une population ouvrière avec enfants. Si ce type d'opérations est freiné actuellement de par la crise économique, la volonté des habitants de demeurer en place et une certaine mode urbanistique, il n'en reste pas moins que les abords des Z.A.D ont connu un dynamisme exceptionnel en faveur de l'habitat, par l'intermédiaire de sociétés privées immobilières. Les opérations sont plus réduites et correspondent à un habitat pour cadres moyens et supérieurs, selon des implantations en front à rue ou à l'intérieur de parcelles (nombreux exemples à Saint Maurice des Champs, mais aussi vers la Rue d'Artois et tout le secteur compris entre la rue Solférino et les anciennes communes suburbaines.)

Ainsi, de la maison bourgeoise à la maison d'employés, la disparition progressive de l'habitat traditionnel fait place à des résidences collectives au "standing" très variable selon la distance au centre et selon la qualité de l'environnement immédiat.

C - LES NOUVEAUX ESPACES INVESTIS PAR LE LOGEMENT.

La démolition de l'habitat traditionnel fait donc place à des équipements tertiaires et des immeubles d'habitation, selon les localisations. Cependant la densification démographique nécessitée par les démolitions et la tertiairisation centrale se rejette sur la périphérie. Outre l'étalement suburbain en de nombreux lotissements, l'urbanisation pour des besoins de logements, dans les limites communales, est très limitée du fait même de la non disponibilité de terrains à bâtir ne nécessitant pas de destructions préalables.

Nous avons vu comment s'effectuait le processus de bourrage interne par élévation en hauteur de nouvelles résidences en place d'habitat traditionnel dans certains secteurs de la ville. La densification s'effectue également en place d'anciennes activités périmées ou exclues de la ville mère pour des conditions d'accessibilité et de possibilité de développement (cf. IIème partie, I la Désindustrialisation). La recherche systématique par les agents de l'urbanisation nouvelle et des promoteurs de logements en particulier, de terrains libres ou facilement libérables constitue un des aspects de la reconquête du sol urbain.

Le rôle essentiel de la municipalité dans les mutations du sol urbain est patent en ce qui concerne la promotion d'un habitat social. L'achat massif de terrains et leur rétrocession systématique au profit des H.L.M permet la promotion de grosses opé-

rations immobilières en rapport direct avec la désindustrialisation du tissu urbain. Dans la ville intra-muros, à la libération des terrains par fermeture des entreprises traditionnelles, se substituent des groupes de logements populaires dans la mesure où le prix du sol le permet encore : ainsi à Moulins, les usines Crane, Wallaert et bientôt Le Blanc font place, avec d'autres, à des logements collectifs de taille variable pouvant accueillir une importante population d'ouvriers qualifiés et d'employés. Sur le pourtour de la ville, mais à l'intérieur de l'ancienne zone de fortifications, la "ceinture d'urbanisation" par le logement se poursuit selon d'autres formes et d'autres modèles qu'à l'après guerre ou les années 60 : l'ancienne manufacture des Tabacs fait place à l'ensemble H.L.M. du Pont Neuf ; Bientôt les brasseries du Pélican et G.B.M à l'Ouest feront place à d'autres réalisations de logements de type H.L.M. Ainsi entre les équipements collectifs anciens ou récents (lycées, C.E.S, hôpitaux) et le nouveau tertiaire (Centre Vauban, bureaux style E.D.F rue Petit, Office des H.L.M avenue du Peuple Belge...) le logement collectif participe désormais à la constitution d'une nouvelle ceinture urbaine qui tend à éliminer le phénomène industriel et favorise la densification démographique de la ville mère.

En dehors des anciens remparts, les vides périphériques sont peu à peu comblés : l'opération Winston Churchill au Nord-Ouest supprime les jardins ouvriers de la "zone" tandis qu'au Nord-Est, l'opération Eugène Jacquet se substitue aux "Dondaines". Plus éloignés du centre, les terrains agricoles ou sous employés par des activités en déclin se voient eux aussi investis par les logements : l'ancien dépôt des tramways de Fives, les terrains agri-

coles et l'ancienne briquetterie de la Croisette, l'ancienne guinguette de la Funquée et les pâtûres jouxtant les grandes demeures du XIX^e au Buisson, font place à des opérations d'habitations collectives d'aspect variable selon leurs promoteurs, H.L.M ou S. C.I.

L'utilisation maximale des terrains libres d'urbanisation se poursuit par les opérations ponctuelles des particuliers à partir de la division d'anciens terrains ruraux dans le Nord-Est et le Sud de la commune, et ce, à partir de surfaces morcelées selon les classes sociales et les secteurs concernés.

D'importantes transformations qualitatives du parc de logements lillois ont une incidence directe sur la nouvelle composition de la population de la ville. On passe progressivement d'un milieu urbain peu dense et étalé à un profil irrégulier : élévation en hauteur du centre de par la construction d'immeubles de bureaux et de logements ; Accomplissement de la "Ceinture urbaine" tant par des bureaux et équipements que par des logements ; Restructuration complète du tissu urbain dans certains secteurs par l'évinction des industries et de l'habitat du XIX^e, et son remplacement par de l'habitat collectif (Secteur Vauban, Moulins-Lille et Wazemmes). La nouveauté même de ce parc immobilier l'adresse à une population mobile donc jeune et sans trop de contraintes de communication pour se rendre au lieu de travail, donc une population travaillant dans la ville, c'est-à-dire à dominante tertiaire : l'appel est fait à une population d'employés plus que d'ouvriers ce qui est un fait nouveau pour la ville de Lille et qui risque de déséquilibrer pour un temps une vie sociale et politique héri-

tée du XIXème siècle (cf. (1) en annexe 3.C.S.P par quartiers, I.N.S.E.E 1968-1975).

III. - CONSOMMATION D'ESPACE ET NOUVEAU PARC DE LOGEMENTS .

Comment se répartissent les 12 800 nouveaux logements construits à Lille de 1968 à 1978 ? Qui les construit et quelles sont leurs caractéristiques ? Il nous est permis de répondre à ces différentes questions grâce à la précision des indications fournies par les Permis de Construire consultés à la D.D.E (cf. feuille en annexe opus citée) (2).

En 10 ans, la construction du nouvel habitat lillois est le fait de 276 opérations de construction de logements et 113 opérations mixtes, englobant le logement et d'autres activités. 50 opérations concernent des transformations plus ou moins importantes de l'habitat en place.

La surface totale urbaine consommée pour l'édification de ces 12 800 logements est de près de 920 000 m² pour les 400 opérations recensées. Nous avons donc une moyenne de consommation d'espace de 2 300 m² par opération de logement et de 72 (71,9) m² par logement construit.

D'emblée, il est intéressant de constater que la quasi totalité des logements sont construits sous forme de collectifs. Les habitations individuelles ne concernent que 112 logements sur les 12 800 recensés, soit une infime partie (moins de 1 % du total) et aucune ne se situe dans la ville intra-muros.

D'autre part, les logements liés à d'autres activités ne concernent là encore que 18 % du total. Ainsi, pour plus de 80 %, les logements font partie d'ensembles collectifs à vocation uniquement résidentielle.

Une série de tableaux chiffrés a pu être dressée à partir du dépouillement des fiches du permis de construire. Les renseignements vont de la taille de la surface du terrain à la taille de la surface habitable, selon les types de logements (studio, F1, F2...) et les catégories de constructions (HLM, SCI...). Ils permettent de faire le point tant qualitatif que quantitatif sur ce nouveau parc de logements lillois.

A - LES TYPES DE LOGEMENTS ET LES TYPES DE CONSTRUCTIONS.

Toute catégorie de constructeurs confondue, il est intéressant de faire le point sur les nouveaux espaces de logements mis à la disposition de la population lilloise actuelle ou future. Le tableau XI nous renseigne par année sur le nombre de logements cons-

truits, la surface habitable moyenne et la ventilation de ces logements en appartements selon le nombre de pièces, tandis que le tableau X nous enseigne la surface consommée par année pour les opérations d'habitat collectif, individuel ou associé à une activité. (cf. Tableaux X et XI dans le texte).

1) Tableau X : titre "les surfaces consommées par type de construction.

Dans le tableau X, les différentes opérations immobilières d'habitat sont recensées selon le type de constructions réalisé, à savoir logements individuels, logements en collectifs ou logements liés à un immeuble à usage principal autre que l'habitat. Sur les 406 opérations, 37 concernent des adjonctions de pièces à des logements déjà existants. Nous ne nous étendons pas sur ce point. Une seule concerne la construction conjointe d'habitat collectif et de maisons individuelles, sur un terrain d'un hectare. Les trois catégories restantes, les plus représentatives de la nouvelle construction, se partagent les opérations : la majorité, 170 d'entre elles, est le fait de l'habitat collectif qui regroupe 10 157 logements.

. Les constructions à usage principal autre que l'habitat, au nombre de 103 regroupent 2 300 logements.

. Les 95 opérations regroupant l'habitat individuel totalisent seulement 112 logements.

Ainsi, les opérations d'habitat collectif regroupent une moyenne de 60 (59,74) logements chacune. Dans les opérations mixtes, la moyenne de logements construits dans une opération est de

LES SURFACES CONSOMMEES PAR TYPE DE CONSTRUCTION

X

ANNEES	Individuel	Collectif	Ind. et Coll.	Add. de pieces ou Logement que l'habitat		Usages autres l'habitat
1968	13 25.413m ²	14 97.404m ²	0	3	8 27.234m ²	
1969	9 1.902m ²	16 22.666m ²	0	3	10 53.089m ²	
1970	7 10.429m ²	16 37.340m ²	0	1	6 9.164m ²	
1971	13 6.749m ²	26 82.602m ²	0	3	8 16.577m ²	
1972	8 3.772m ²	12 15.182m ²	0	7	15 27.204m ²	
1973	11 8.882m ²	10 26.831m ²	1 10.887m ²	2	13 13.499m ²	
1974	7 3.565m ²	14 15.205m ²	0	2	11 10.026m ²	
1975	4 1.698m ²	23 124.072m ²	0	4	13 32.247m ²	
1976	10 4.040m ²	19 34.211m ²	0	3	8 20.406m ²	
1977	13 1.061m ²	20 59.351m ²	0	9	11 51.659m ²	
68-77	95 67.511m ² 710,64m ²	170 514.864m ² 3028,6m ²	1 10.887m ²	37	103 259.105m ² 2515,68m ²	



22,3. Quant aux opérations d'habitat individuel, la moyenne est à peine supérieure à 1(1,17), ce qui laisse à penser qu'il ne s'agit pas de lotissement mais bien d'opérations ponctuelles liées à des initiatives de particuliers.

Les surfaces de terrains consommées par ces différentes opérations sont elles aussi variables en fonction de l'importance des opérations, mais le type de construction sert de frein à la consommation de l'espace urbain et la forte densité des constructions collectives "équilibre" l'étalement des maisons individuelles avec jardin. En effet, la surface moyenne consommée est de 710,6 m² pour une opération en individuel, donc une moyenne de 602,7 m² par logements construits. Dans les opérations mixtes, la surface moyenne de terrain est de 2 515,6 m² soit 112,6m² par logement construit. (ce chiffre étant à modérer du fait des activités annexes). Dans l'habitat collectif, les opérations consomment en moyenne 3 028,6 m² mais les logements consomment 50,7m² de surface totale.

Selon les types de constructions, la surface totale consommée est donc en moyenne multipliée par 12 pour un logement. Ces densités résidentielles très variables selon les types de constructions seront donc en corrélation directe avec les localisations des opérations ; les fortes densités centrales nécessitées par le prix du sol et l'accomplissement du bourrage interne influent par là même sur les types de logements et donc, à prix égal, de petits logements très confortables plutôt que des logements vastes mais moins luxueux.

Dans les 10 années considérées, il n'existe pas véritablement de progression du nombre des opérations ou de la surface con-

sommée. Par contre, des fluctuations très sensibles d'une année à l'autre sont le signe d'un dynamisme ou au contraire de difficultés dans les initiatives privées ou publiques. Pour ne décrire que les différences par années dans les opérations de logements collectifs, le nombre d'opérations varie de 10 à 26 selon les périodes; De 14 à 16 opérations de 68 à 70, le nombre passe à 26 en 1971 avec une consommation d'espace qui triple par rapport aux moyennes des deux années précédentes. Puis de 72 à 74 peu d'opérations, de 10 à 14 par année, sont décelables et la consommation de terrain est proportionnellement faible. A partir de 1975, un renouveau de la promotion immobilière s'affirme par un nombre important d'opérations par année (de 19 à 23) mais la consommation d'espace est elle beaucoup plus variable, l'année 1975 indiquant, de même que 1968 ou 1971, de grosses opérations de construction relevant d'avantage du secteur public que du secteur privé. Ainsi apparaissent trois années-forces dans le domaine de la construction des logements : 1968, 1971, 1975, qui sont aussi les années de la plus forte consommation d'espace.

2) Tableau XI : titre : "Types de logements et surfaces habitables."

Le tableau fournit des précisions sur le nombre et les types de logements construits à l'intérieur des différentes opérations immobilières et sur la surface habitable moyenne mise à la disposition de la population à venir. 12 800 logements ont été recensés pour la période de 10 ans à partir des indications des permis de construire. 1971 et 1975 apparaissent comme les années les plus fécondes pour la production de logements avec respec-

NOMBRE DE LOGEMENTS
TYPES DE LOGEMENTS
SURFACES HABITABLES

ANNEES	Total	Tot. ventilé	TF1	F2	F3	F4	F5	F6 et +	Surf. habitable moyenne
1968	1007	943	227	225	186	254	40	11	57,37 m ²
1969	568 (+1500 A.H.M.)	88	28	31	12	9	7	1	55,09 m ²
1970	860	131	75	30	5	1	6	14	65,47 m ²
1971	2.535	339	198	105	7	8	10	11	62,56 m ²
1972	914	581	245	216	80	32	7	1	52,78 m ²
1973	1.396	775	350	259	122	30	8	6	46,99 m ²
1974	894	486	265	161	47	9	1	3	46,76 m ²
1975	2.601	576	278	158	106	16	17	1	48,75 m ²
1976	994	808	230	238	122	79	67	72	50,35 m ²
1977	1.131	1.080	274	300	387	84	32	3	57,45 m ²
68-77	12.800	5.807 45,36%	2.170 37,4%	1.723 29,7%	1.074 18,5%	512 8,8%	195 3,4%	123 2,1%	54,56 m ²



tivement 2 535 et 2 601 logements programmés soit, ensemble, 40 % du nouveau parc construit entre 68 et 78. Pour le reste, les résultats fluctuent entre 570 logements (année exceptionnellement faible en 1969) et près de 1 400 en 1973.

Les surfaces moyennes habitables varient très peu, de 47 à 65 m² par logement, soit 54,6 m² pour le logement type construit dans ces 10 années. Les variations annuelles proviennent de l'importance relative des différents types de logements, studio, 2 pièces...

Les statistiques concernant cette ventilation des différents logements en appartements modèles ne sont pas complètes. Leur exploitation ne permet une analyse et une comparaison annuelles des types de logements que pour 45,4 % des cas. Nous considérerons cependant les résultats comme représentatifs du nouveau parc immobilier : pour les 10 années, près de 70 % des logements construits à Lille sont de petits logements pour célibataires ou couples sans enfants, à savoir 37,4 % de studios et 30,3 % d'appartements F2. 33 % des logements construits concernent donc une population à structure familiale conforme à celle de jeunes adultes ou d'adultes avec enfants ou troisième âge. Il s'agit donc bien d'exclure de la ville mère, par les caractéristiques mêmes des logements nouvellement construits, des catégories de population. Que cette exclusion soit dans les faits la résultante d'un mouvement spontanée de départ d'une certaine population vers la périphérie, ou qu'il s'agisse d'une action concertée au niveau des aménageurs et des décideurs pour l'accueil privilégié de classes

d'âges et de catégories sociales déterminées, la création de ce nouveau parc immobilier est un précédent à une transformation profonde de la population lilloise, avec ses incidences tant démographiques que politiques dans un futur proche.

A ce niveau de l'analyse, il est indispensable de notifier les différentes catégories de constructeurs, exécuteurs d'une politique urbaine et de projets urbains dont la cohérence n'est pas toujours apparente.

B - LA PART DES DIFFERENTES CATEGORIES DE CONSTRUCTEURS
DANS LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET DANS LA
CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR L'HABITAT 1968-1978.

Les fiches de permis de construire nous donnent des indications sur les différents acteurs de la construction. Quatre catégories essentielles se dégagent :

- Les différentes sociétés et coopératives de logements à loyers modérés,
- Les constructions effectuées au compte de l'Etat, du Département ou de la Commune,
- Les différentes sociétés immobilières privées,
- Les logements dûs à l'initiative des particuliers.

Les tableaux XII et XIII ont pu être réalisés à partir des annexes XII1 et XII2 qui font état des différents renseignements recensés en ce qui concerne les catégories de constructeurs : le nombre de logements construits par année, la surface totale consommée, la surface habitable produite, la ventilation des opérations et des logements en type de constructions individuelles,

collectives ou associées à une activité.

1) Logements et consommation d'espace selon les quatre catégories de constructeurs :

De 1968 à 1978, pour environ 400 opérations et 12 800 logements nouvellement construits, sur une superficie de 919 000 m² "nouvellement consommée"(1), la part des différentes catégories de constructeurs est la suivante :

- Les sociétés de H.L.M consomment un peu plus de 384 250 m² de surface totale pour la réalisation de 5 876 logements, soit 41,8 % du total de la nouvelle surface consommée par l'habitat, pour 46 % du total du nouveau parc de logements.

- Les sociétés immobilières privées consomment près de 320 000 m² pour la réalisation de 6 545 logements, soit 34,5 % de la nouvelle surface utilisée pour l'habitat et 51 % des logements neufs.

- Les Particuliers consomment une surface de 63 300 m² pour la réalisation de 292 logements, soit 6,9 % du nouvel espace consacré à l'habitat pour seulement 2,3 % des logements.

- Les constructions officielles, de la part de l'Etat, du Département ou de la Commune sont relativement négligeables ; 82 logements, soit moins de 1 % des logements neufs, pour une surface non quantifiable dans la mesure où il s'agit dans tous les cas de logements de fonctions sur les lieux mêmes des activités principales.

Il apparaît dès lors que la production de logements correspond à des modes différents d'utilisation et de densifi-

(1) c'est-à-dire consommée par le nouvel habitat.

cation du sol urbain, selon les catégories de constructeurs.

Si le nombre de logements construits par les sociétés de H.L.M et les sociétés immobilières privées est à peu près comparable (5 840 et 6 500 respectivement pour la période considérée), la consommation d'espace est elle différente en quantité et en nature : 38,5 ha pour 180 opérations de taille moyenne dans le secteur privé : le tableau XII fait état de ces différenciations : (cf. : tableau XII).

2) Tableau XII. Titre : "Surface consommée par logement et par opération selon les catégories de constructeurs".

Le tableau III nous donnait déjà une indication de la taille moyenne des opérations en fonction des catégories de constructeurs : plus de 7000 m² pour une opération H.L.M, 1 750 m² pour une opération de société privée et moins de 500 m² pour une opération de particulier. Inversement, nous constatons maintenant que la surface totale consommée en fonction des logements construits est d'autant plus grande dans les opérations des particuliers.

La moyenne de surface totale consommée pour un logement est de près de 72 m². Dans les initiatives des particuliers, cette moyenne monte à près de 220 m², ce qui n'est pas démesuré, dans le cas de la production d'habitat individuel, et même assez proche de la consommation d'espace en lotissement : les moyennes annuelles sont ici très variables, de plus de 600 m² à 85 m² selon les années; et selon les proportions de maisons unifamiliales à caractère résidentiel bourgeois de bourrage périphérique ou de petits

SURFACES CONSOMMEES PAR LOGEMENTS ET PAR OPERATIONS

SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTEURS

XII

ANNEES	SURFACE TOTALE PAR NOMBRE DE LOGEMENTS				SURFACE TOT. m ² PAR OPERATIONS		
	Moyenne generale	H. L.M.	Societes	Particuliers	H.L.M.	Societes	Particuliers
1968	131,2 m ²	143,96 m ²	53,24 m ²	365,40 m ²	21.630 m ²	1.752 m ²	795 m ²
1969	94,84 m ²	34,78 m ²	42,38 m ²	390,25 m ²	1.217 m ²	1.258 m ²	360 m ²
1970	69,68 m ²	67,25 m ²	62,31 m ²	85,61 m ²	5.011 m ²	3.413 m ²	409 m ²
1971	42,17 m ²	37,21 m ²	46,52 m ²	120,71 m ²	7.642 m ²	1.749 m ²	348 m ²
1972	52,99 m ²	176,82 m ²	41,23 m ²	115,13 m ²	2.785 m ²	1.750 m ²	305 m ²
1973	44,06 m ²	54,14 m ²	35,51 m ²	476,27 m ²	5.180 m ²	1.872 m ²	476 m ²
1974	32,20 m ²	28,91 m ²	28,02 m ²	168,08 m ²	2.320 m ²	805 m ²	467 m ²
1975	70,93 m ²	86,37 m ²	76,79 m ²	608,72 m ²	11.157 m ²	2.570 m ²	609 m ²
1976	134,27 m ²	48,96 m ²	40,88 m ²	384,2 m ²	4.423 m ²	1.156 m ²	384 m ²
1977	102,78 m ²	66,39 m ²	52,57 m ²	307,33 m ²	6.739 m ²	1.329 m ²	395 m ²
68-77	71,80 m ²	65,39 m ²	46,42 m ²	216,82 m ²	7.116 m ²	1.7515 m ²	452 m ²

collectifs de substitution à l'intérieur de la ville.

Dans le cas des H.L.M ou des S.C.I, cette moyenne de consommation d'espace pour un logement passe à 65 m² et 46,5 m², respectivement. Nous constatons donc une divergence liée aux types même des opérations engagées par les deux partenaires principaux à la production du logement neuf : les promoteurs privés rentabilisent au maximum des parcelles moyennes mais centrales, alors que les sociétés de H.L.M construisent d'avantage à la périphérie sur de vastes terrains de récupération industriel, des séries de logements sans contiguité avec le tissu urbain existant, et ce en plusieurs épisodes, après avoir acquis le terrain en une fois. L'analyse des localisations précisera cette constatation : le prix du sol, plus élevé au centre qu'à la périphérie, mais aussi la possibilité d'investissement des sociétés immobilières pour l'achat d'un terrain plus ou moins vaste et de programmation de constructions à plus ou moins long terme, infléchissent l'utilisation du sol urbain et la concentration de l'habitat.

Si les moyennes annuelles sont relativement constantes dans les opérations des sociétés privées, il n'en est pas de même pour les sociétés de H.L.M où les moyennes varient de 1 à 7 selon les années : les différents chiffres ne peuvent en fait pas être interprétés séparément : l'achat du terrain se fait en une fois, mais les programmations de constructions sont étagées dans le temps : en 1968, par exemple, l'acquisition de vastes terrains pour l'opération l'Arbrisseau Croisette (+de 70 000 m²) fait monter considérablement la moyenne consommée par un logement, alors

qu'en 1969, les programmations de logements pour cette même opération se multiplient et la surface moyenne consommée pour un logement baisse d'autant.

3) Tableau n° XIII : titre, "Catégories de constructeurs et types de construction".

- Présentation du tableau :

Le tableau croisé XIII est un récapitulatif des caractéristiques des logements et de la consommation d'espace par les quatre grandes catégories de constructeurs définis plus haut.

Selon les catégories de constructeurs, les différentes surfaces consommées par l'habitat et le nombre de logements sont répartis en type de construction, à savoir habitat individuel, habitat collectif et habitat associé à une activité dominante.

Pour chacun de ces trois types de construction, il a été calculé, en fonction des catégories de constructeurs :

- a) la surface moyenne totale consommée pour un logement,
- b) la surface habitable pour un logement,
- c) le pourcentage de logements dans chacun des types de constructions par rapport au total des logements construits par la catégorie de constructeur,
- d) le pourcentage de logements dans chacun des types de constructions par rapport au total des logements de ce type, et ce, pour chaque catégorie de constructeur.

Voir Tableau .

TABLEAUX RECAPITULATIFS DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTEURS

XIII

TYPE CONSTRUCTION CAT. CONSTRUCT.	Individuel		Collectif		habitat + autres fonctions	
	¹	²	¹	²	¹	²
H L M	214,7	102,75	56,39	54,37	92,45	52,18
1-2-3	³ 0,34	⁴ 17,85	³ 90,6	⁴ 52,0	³ 9,0	⁴ 22,9
Soc.	¹ 316,0	² 96,25	¹ 38,56	² 52,60	¹ 57,61	² 53,11
5-6-7-8-9	³ 0,06	⁴ 3,5	³ 74,14	⁴ 46,76	³ 25,78	⁴ 71,8
Etat Commune Depart. 4	¹	² 157,25	¹	² 120,0	¹	² 69,10
	³ 4,8	⁴ 3,5	³ 3,6	⁴ 0,9	³ 91,4	⁴ 3,2
Part. 0	¹ 460,5	² 121,38	¹ 75,85	² 51,23	¹ 155,0	² 72,48
	³ 34,56	⁴ 75,0	³ 46,9	⁴ 1,1	³ 18,5	⁴ 1,9

¹ SURFACE MOYENNE CONSOMMEE POUR 1 LOGEMENT

² SURFACE HABITABLE POUR 1 LOGEMENT

³ % DE LOGEMENTS DANS LE T. D. C. TA
RAPPORT AU TOTAL DE LA C. D. C.

⁴ % DE LOGEMENTS DANS LE T. D. C. ?
RAPPORT AU TOTAL DU T. D. C.

TYPE CONSTRUCTION CAT. CONSTRUCT.	Hab.			Total
	Ind.	Coll.	+ autres F.	
H L M	20	5.290	528	5.836
Soc.	4	4.750	1.652	6.406
Etat	4	3	75	82
Part.	84	114	45	243
Total	112	10.157	2.300	



- Interprétation du tableau :

"La ventilation des logements dans les types de constructions : nombre de logements et consommation d'espace.

a) Les sociétés de H.L.M produisent essentiellement du logement en collectifs : sur les quelques 5 840 logements produits en 10 ans, 5 290, soit plus de 90 % sont en collectifs, 20, soit moins de 0,5 % sont en individuel et 530, soit 9 % sont dans des opérations mixtes. Dans la commune mère, où le prix du sol est élevé et où l'urbanisation est presque totalement réalisée, les sociétés de H.L.M se spécialisent dans des opérations spécifiques de logements collectifs par densification urbaine périphérique ; le seul cas d'envergure qui corresponde à une autre politique urbaine, l'Opération du Nouveau Siècle, est une opération mixte en centre ville associant logements et activités tertiaires : il s'agit en fait d'un projet hérité du secteur privé et qui en conserve les caractéristiques fondamentales.

Si les sociétés de H.L.M produisent essentiellement du collectif, elles en produisent aussi la majorité dans le parc immobilier lillois en 10 ans : 52 % des logements construits en collectif sont le fait du secteur public et semi-public. Les autres types de constructions, peu représentés ici, correspondent peu au mode de production H.L.M : 23 % seulement des logements liés à une activité productive, moins de 18 % des logements individuels.

En ce qui concerne la consommation d'espace par les logements de type H.L.M, et si nous nous référons aux moyennes globales des tableaux XI et XII exploités précédemment, la surface moyenne consommée par logements dans les collectifs est relative-

ment faible, 56,4 m² ; Elle est beaucoup plus importante dans les opérations mixtes, 92,5 m², ce qui tendrait à prouver que les rares opérations mixtes sont en fait au bénéfice des activités associées et non de l'habitat, qui lui est relégué à une consommation plus faible de l'espace global de l'opération.

Par contre, en habitat individuel, la surface moyenne est relativement grande 215 m² et correspond à celle des différents lotissements périphériques de l'agglomération, pour classes moyennes.

La surface habitable par logements varie presque du simple au double en collectif ou en individuel. Cependant, si nous considérons la surface moyenne habitable pour tous les logements construits à Lille en 10 ans, à savoir 54,5 m², le logement H.L.M correspond à une norme avec 54,5 m² en moyenne dans les opérations de collectifs et 52,2m² dans les opérations mixtes.

b) Les sociétés immobilières privées.

Autre grand producteur de logements, la catégorie des sociétés immobilières privées de type S.C.I essentiellement, ventile ses logements comme suit : La majorité, 74 % en logements collectifs, une proportion non négligeable, près de 26 %, en opérations mixtes ; les constructions individuelles sont ici presque exclues (4 logements).

Par rapport au total des types de constructions, les S.C.I produisent près de 47 % des logements en collectifs, mais

surtout 72 % des logements en opérations mixtes.

Il s'agit donc essentiellement d'opérations rentables par densification de l'utilisation du sol tant au niveau résidentiel que fonctionnel : les exemples de rénovation de l'îlot du square Foch, les nouveaux immeubles mixtes dans la rue Nationale ou le Boulevard de la Liberté sont l'expression de cette stratégie urbaine qui, si elle exclut des catégories sociales de la ville-centre, associe néanmoins habitat et lieu de travail -notion qui avait disparu avec l'application trop systématique du fonctionnalisme urbain de l'entre-deux-guerres-.

Les surfaces consommées par logement, outre pour l'habitat individuel quasi inexistant, sont très réduites par rapport à la moyenne générale : moins de 40 m² par logement en collectif, moins de 60 m² en opérations mixtes. La densification du sol-support est bien supérieure ici à celle des constructions H.L.M : c'est par une élévation en hauteur des immeubles et une utilisation maximale des parcelles nouvellement investies que les promoteurs privés rentabilisent leurs opérations immobilières. Dans la mesure où il s'agit d'opérations plus petites insérées dans le tissu ancien pour la plupart, sans grande possibilité de recul par rapport à celui-ci, peu de surface est consacré aux infrastructures d'accessibilité et de circulation intérieure, comme c'est le cas dans les grandes opérations H.L.M où tout est à créer, de part l'origine même des terrains investis.

Par contre, la surface moyenne habitable est peu différente des normes H.L.M, de 52 à 53 m² par logement contre 52 à 54,5m²

pour les H.L.M. Dans les deux cas, il s'agit de logements types, donc peu variables en surface.

c) Les constructions officielles.

Les logements construits par un organisme officiel sont essentiellement des logements de fonction, donc liés à une activité tertiaire pour plus de 90 % des cas. Il est intéressant de constater que la surface habitable est en moyenne plus importante que celle des logements-types des collectifs tant publics que privés : il s'agit en effet en général de construction de résidences pour fonctionnaires privilégiés plus que des des logements de concierges ou gardiens.

d) Les réalisations de particuliers :

Les particuliers ne construisent pas essentiellement des logements individuels : au contraire, la construction de petits collectifs de moins de 10 appartements est très fréquente et concerne près de 47 % des logements construits par cette catégorie de constructeur, alors que les maisons individuelles concernent à peine 35 % des logements nouveaux.

Dans 18,5 % des cas, l'habitation est jointe à un lieu de travail dès la conception du logement, reproduisant ainsi le modèle de la maison individuelle avec commerce ou instaurant, plus souvent, le petit collectif avec bureaux ou services au rez-de-chaussée.

Il n'empêche que les particuliers produisent 75 % des maisons individuelles construites à Lille de 1968 à 1978 et que les autres types de constructions ne sont proportionnellement que très peu représentés.

Une telle répartition des types de constructions induit une consommation d'espace par logement très différente de la moyenne générale : plus de 460 m² par opération individuelle ; plus de 75 m² par logement pour le collectif : ce chiffre important provient du fait que la densification maximale n'est pas à la portée financière d'une initiative privée individuelle et même les "collectifs" montent rarement en hauteur au delà de R + 3 ou R + 4 c'est-à-dire guère plus haut qu'une maison urbaine individuelle.

Dans les rares opérations mixtes, la surface du magasin éventuel double la surface moyenne consommée pour un logement.

Les surfaces habitables sont elles aussi très différentes : En logement individuel, la surface moyenne est nettement plus élevée dans les opérations des particuliers que dans celles des promoteurs privés ou publics : 121 m² en moyenne habitables. Il s'agit en général de logements conçus et occupés par les propriétaires eux-mêmes.

Dans le cas des collectifs, au contraire, la surface habitable est plutôt plus restreinte que dans les grandes opérations d'habitat : ces initiatives privées qui demandent un investissement relativement important pour des particuliers, sont axées sur la rentabilité individuelle, au détriment même de certaines normes de confort consenties ailleurs. La surface habitable des logements associés à une activité est assez vaste en moyenne : elle correspond à l'habitation jouxtant un magasin et là encore répond au désir des propriétaires-constructeurs.

C - LES TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS PAR LES CATEGORIES DE
CONSTRUCTEURS : LES VARIATIONS ANNUELLES.

Les tableaux XIV et XV permettent une comparaison plus poussée des variations annuelles dans la production de logements par des organismes de type H.L.M (tableau XIV) et par des sociétés privées (tableau XV).

Ces tableaux regroupent, pour chaque année entre 1968 et 1978

- a) le nombre de logements construits et la proportion par rapport au nombre total de logements produits dans la même année, toute catégorie de constructeurs confondus.
- b) un certain nombre de logements ventilés en type de logements, et le pourcentage de logements ventilés dans la catégorie par rapport au nombre total de logements ventilés en type (cf. ; tableau n° XI).
- c) la proportion de chacun des types de logements, du studio au "6 pièces et +" , dans ce nombre de logements ventilés.
- d) la surface habitable produite par année et son pourcentage par rapport à la surface habitable totale. (cf. : tableau XIV et XV).

Interprétation du tableau XIV : logements H.L.M

Le tableau XIV concerne les logements construits par les différentes sociétés de H.L.M et en particulier l'Office Public de H.L.M de Lille-Roubaix-Tourcoing, de 1968 à 1977 inclu.

TABIEAU XIV : COMMUNE DE LILLE 1968-1978.

Types de logements produits par les Sociétés de H.L.M

ANNEES	Nbre de log.		Nbre de log. ventilés		1 ^P	2 ^P	3 ^P	4 ^P	5 ^P	6 ^P et +	SURFACE HABITABLE	
	T	%T.L.	T	%T.L.V.	33 %T.V.	34	35	36	37	38	T	% S. habit. Totale
1968	601	59,62	512	54,29	51 22,46	135 60	121 65,05	179 30,47	26 65	0	37.858	65,52
1969	70	12,32	11	12,5	0	1	7 58,33	0	3 42,85	0	4.485	14,33
1970	298	34,65	10	7,6	0	0	0	0	0	10 21,42	21.250	37,73
1971	1.643	64,81	10	2,9						10 20,9	104.358	65,80
1972	63	6,89	36	6,19	2 0	17 7,87	17 21,25				2.790	5,78
1973	287	20,55	107	13,80	13 3,71	28 40,8	50 40,98	16 53,53			10.576	16,12
1974	321	35,90	130	26,74	128 48,30		1 2,12		1		13.920	33,29
1975	1.550	59,59	156	27,08	40 41,38	44 27,84	56 51,93		16 24,11		67.854	53,50
1976	274	31,65	266	98,15	15 6,52	51 21,42	82 67,21	6 7,5	48 21,64	64 88,88	10.959	23,67
1977	772 +40	66,17	772 +40	71,48	139 50,72	226 75,35	319 82,42	59 70,23	27 41,37	2 66,66	47.275	75,36
68-77	5876	46,18	2.010	36,55	388 19,30	502 24,97	653 32,48	260 12,93	124 6,2	86 4,2	324.325	46,00

% des types de logements par rapport au nombre total des H.L.M ventilés



près de 5 880 logements, soit 46 % du total des logements produits en 10 ans dans la commune-mère, totalisent une surface habitable de 321 325 m², soit 46 % de la nouvelle surface habitable produite en 10 ans.

La taille du logement-type construit par les sociétés H.L.M est donc de près de 55 m² (54,68m²), ce qui correspond aux normes d'un appartement de 2 ou 3 pièces avec confort.

Les précisions fournies par la fiche du permis de construire concernant la ventilation des différents logements en types correspondant au nombre de pièces, ne recouvrent pas l'ensemble du nouveau bâti : moins de 35 % des logements sont ventilés en types : soit sur 2 010 logements moins de 20 % en studio, 25 % en F 2 (soit une salle de vie et une chambre), plus de 32 % en F 3 (2chambres), 13 % en F4 (soit 4 pièces), 6 % en 5 pièces, 4 % en 6 pièces et plus : la majorité des logements construits, d'après cet échantillon lillois possède moins ou égale trois pièces (77 % du total).

Les logements pour famille nombreuse sont donc très réduits et apparaissent peu dans la ville centre. Un effort est fait cependant pour accueillir des familles restreintes avec 1 ou 2 enfants puisque les logements comportant 2 chambres sont les plus représentés.

Si l'on compare ces chiffres à ceux fournis par l'Office Public des H.L.M de Lille-Roubaix-Tourcoing, qui concernent tous

les logements H.L.M construits sur la Communauté Urbaine en fin 1978, des divergences apparaissent :

Le récapitulatif de l'Office Public des H.L.M indique 15 759 logements construits, avec la ventilation suivante en type de logements :

F1 ou studio	674	soit	4,4 %	du total.
F1 ou studio avec coin alcôve :	820	soit	5,4 %	"
F2	3 211	soit	21,1 %	"
F3	5 115	soit	33,6 %	"
F4	3 803	soit	25 %	"
F5	1 540	soit	10,1 %	"
F6	42	soit	0,3 %	"
F7	3	soit	0,02 %	"

Soit 63,6 % du total construit a moins ou égale 3 pièces. Par contre, la catégorie des 4 pièces est ici représentée avec 25 % des logements construits contre 13 % dans la commune centre.

Dans la ville centre donc, par rapport aux statistiques générales des constructions types de H.L.M, les studios sont deux fois plus nombreux (20 % contre 10 %) et les appartements de quatre pièces le sont deux fois moins (13 % contre 25 %). Il s'agit très certainement d'un effort de rentabilisation à partir du prix du sol urbain central, mais qui a des conséquences directes sur le type de population accueillie dans la commune : les offres de logements concernent essentiellement des familles restreintes ou de célibataires (personnes âgées en particulier), les logements plus grands se trouvent rejetés à la périphérie de l'agglomération.

Par année, le nombre de logements construits ou programmés est très variable : à des séries de grosses opérations succèdent des périodes de très faible investissement, en particulier de la part de l'Office. Si en chiffre absolu, 1971 et 1975 apparaissent comme les années essentielles de production de logements H.L.M., avec respectivement 1643 et 1550 logements, le pourcentage de logements de type H.L.M. construit, par rapport à la totalité des nouveaux logements, est quelquefois plus proche d'une réalité économique globale : 4 années : 1968, 1971, 1975 et 1977 voient la prédominance du mode de production H.L.M. sur les autres modes de production de logements dans Lille. Au contraire, et comme en contre coup des efforts des années précédentes, 1969 et 1972 (mais aussi 1973) sont des années de très faible participation à la construction de logements de la part des sociétés de H.L.M. Pour le reste des années, la construction de type H.L.M. fournit de 30 à 35 % du nouveau parc de logements.

Les surfaces habitables construites suivent à peu de chose près les mêmes fluctuations annuelles et les correspondances sont constantes entre les différents pourcentages, nombre de logements et surfaces habitables.

Interprétation du tableau XV : les Sociétés de Construction
Immobilières :

Le tableau XV reproduit le même schéma pour la production de logements des sociétés immobilières privées. 6 545 logements, soit un peu plus de 51 % du nouveau parc immobilier totalisent environ 350 000 m² de surface habitable, soit 50 % du total construit en 10 ans.

La taille du logement-type produit par les sociétés privées est de 53,5 m², légèrement inférieur à la moyenne H.L.M.

La ventilation des logements en types selon le nombre de pièces d'habitation, est ici beaucoup plus précise, sans pour autant être exhaustive : 54 % des logements construits, sont répartis en types d'habitation, du studio au "6 pièces et +" :

Sur 3 550 logements,

1 679	soit environ 47	%	sont des studios,
1 133	près de 32	%	des F2,
489	soit 13,8	%	des F3,
185	soit 5,2	%	des F4,
45	soit 1,3	%	des F5,
20	soit 0,5	%	des F6 et +,

C'est-à-dire que les appartements de trois pièces et moins concernent 93 % du nouveau parc de logements des sociétés privées. Les appartements pouvant accueillir une famille de plus de deux enfants sont très minoritaires. La très forte proportion de studios appelle au contraire une population jeune et mobile en rapport avec une politique de rentabilité maximale du sol urbain mais à priori sans aucun souci d'équilibrage démographique ou social du centre métropolitain.

TABLEAU XV : COMMUNE DE LILLE 1968-1978

Types de logements produits par les Sociétés immobilières privées.

ANNEES	Nbre de Log.		Nbre de Log.ventile		1 P	2 P	3 P	4 P	5 P	6 P et +	SURFACE HABITABLE	
	T	%T.L	T	%T.V.T.	33	34	35	36	37	38	T	% Surf. habit. totale
1968	362	35.94	362	38.38	162 44.56	85 23.77	60 16.85	38 10.96	10 2.80	7 1.96	17.117	29.62
1969	475	83.6	58	65.9	28 7.37	29 7.77		1 0.27			24.548	78.44
1970	493	57.32	103	78.62	71 14.40	24 4.87	2 0.40	1 0.20	2 0.40	3 0.60	31.000	55.05
1971	827	32.62	269	79.35	162	94	4	4	5		50.724	31.98
1972	764	83.58	459	79.0	228 29.84	148 19.37	56 7.33	23 3.01	4 0.52		39.949	82.79
1973	1107	79.29	658	84.90	337 30.44	230 20.77	71 6.41	11 1.00	7 0.63	2 0.18	53.135	80.98
1974	546	61.07	231	47.53	120 22.00	160 29.30	45 8.26	6 1.10			26.327	62.97
1975	1.071	41.17	410	71.18	233 21.76	113 10.55	50 4.67	14 1.30			58.248	45.93
1976	622	65.88	622	68.50	215 34.57	181 29.10	138 22.19	68 10.93	14 2.25	7 1.11	33.708	70.96
1977	278	24.58	278	25.74	123 44.25	69 24.82	63 22.63	19 6.83	3 1.08	1 0.36	15.111	23.24
68-77	6545	51.13	3551	62.73	1679 25.65	1.133 17.31	489 7.47	185 2.83	45 0.69	20 0.31	349.867	50.09

Contrairement au phénomène enregistré pour les H.L.M, la production de logements est ici régulière malgré quelques années fortes : 1971, 1973 et 1975, de plus de 800 logements. Un minimum de construction de 300 logements par an est à peu près respecté et à part 1968 et 1977 qui apparaissent comme années de crise, liées à la conjoncture économique, outre 1971 et 1975 qui sont les grandes années de production H.L.M, la proportion des logements des sociétés privées dans la production totale du logement est constante et supérieure à 50 %.

De même, les surfaces habitables varient proportionnellement au nombre de logements construits d'année en année et montrent ainsi la stabilité de modèles architecturaux programmés et de leurs types de logements.

Les logements et les surfaces habitables produits par les deux autres catégories de constructeurs, organismes officiels ou particuliers, sont en regard des H.L.M ou S.C.I, négligeables et apparaissent plus comme des phénomènes résiduels que comme enjeu d'une quelconque conquête du territoire urbain central.

IV. - LA LOCALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS :

La répartition spatiale des différentes opérations immobilières à des fins de logements rend compte des particularités de la production des différents intervenants.

Trois cartes ont été établies selon les trois catégories essentielles de constructeurs : les Sociétés de H.L.M, les S.C.I et assimilés, les Particuliers : dans chacun des cas, un carré proportionnel au nombre de logements effectivement programmés est reporté sur le lieu de l'opération. Un ratio correspondant à la surface consommée totale pour 1 logement a été calculé pour chaque opération. La représentation graphique de ce phénomène en aplat à l'intérieur des signes ponctuels et variables de localisation, permet, par un jeu de trames graphiques du plus clair au plus foncé, de comparer les densités d'utilisation du sol par les logements selon les opérations : le ratio est d'autant plus faible en valeur absolue que la densité de logements au m² est plus forte ; Les trames foncées indiquent une forte densité de logements alors que les trames claires indiquent une sous-densification du sol-support par l'habitat.

Cependant, selon le type de tissu urbain, un même ratio exprime une réalité différente : à un ratio élevé sur les petites parcelles de la ville intra muros, correspondent de grands appartements ; sur les très grands terrains de reconversion, ce même ratio indique l'importance des infrastructures consommatrices d'espaces.

A - LA LOCALISATION DES LOGEMENTS CONSTRUITS PAR
LES PARTICULIERS :

Les cartes XI 1 et XI 2 localisent les différentes opérations et les logements effectuées par des particuliers. Sur la carte XI 1, les surfaces consommées par les différentes opérations sont de taille variable et le nombre de logements est représenté par un aplat plus ou moins foncé.

Des secteurs apparaissent comme préférentiellement investis par ce type d'habitat : toute la périphérie communale est marquée par ce phénomène d'habitat individuel promu par des particuliers, souvent les futurs propriétaires : des surfaces de 100 à 1 000 m² accueillent un logement unifamilial sur des espaces résiduels entre deux parcelles déjà bâties ou par division de domaines du XIX^{ème}, ou sur des terres agricoles aux confins de la commune : le secteur le plus touché par ce phénomène de comblement de l'espace non urbanisé en 1968 est le quartier dit du Buisson au Nord-Est de Lille, entre la rue du Buisson et la voie ferrée : à la disparition des champs et des dernières fermes s'est substitué un habitat individuel dû à l'initiative de particuliers, qui comble les espaces laissés vacants par les opérations des sociétés privées.

Dans Lille intra-muros, les rares opérations à l'initiative des particuliers se font sous forme de petits collectifs de toujours moins de 20 logements et épars dans le tissu urbain.

La carte XI 2, axée sur le nombre de logements par opération, permet une lisibilité en rapport avec les deux cartes suivantes ; mais le nombre réduit de logements pour chacune des opérations n'a pas permis le calcul du ratio nombre de logements sur surface consommée et il apparaît que dans tous les cas, l'intensité d'occupation du sol est très réduite par rapport aux productions des autres catégories de constructeurs.

B - LA LOCALISATION DES LOGEMENTS CONSTRUITS PAR LES SOCIÉTÉS DE H.L.M. :

La carte XII fait apparaître la diffusion des opérations de type H.L.M dans l'espace lillois.

Dans la zone intra-muros, la partie Sud de la commune et en particulier Wazemmes et Moulins, connaît une restructuration en faveur de l'habitat par le biais d'organismes publics et semi publics : des ensembles de logements populaires sont construits en place de l'ancien habitat ouvrier de courées et maisons individuelles, et en place des usines elles-mêmes. Les opérations proches les unes des autres comptent au moins 50 logements, mais n'excèdent pas les 400 appartements. La densité de logements par rapport à la surface consommée est relativement forte et le ratio se cantonne entre 20 et 70, indice d'une forte densité d'occupation du sol et de production de logements moyens et petits.

Pour le reste de la ville ancienne, quelques foyers pour personnes âgées ou travailleurs immigrés apparaissent dans le Secteur Vauban et dans le Vieux Lille. Dans le centre, deux opérations d'envergure sont repérables : les immeubles de la Place Jacquart et du Nouveau Siècle. Le premier essentiellement consacré au logement, le second associé à d'autres activités ce qui explique l'importance du ratio.

Une troisième opération centrale entre le Boulevard de la Liberté et la Rue Solférino vient terminer une opération limitée de restructuration par destructions de logements vétustes et construction de logements populaires pour le relogement de la population.

Dans les limites Nord de la ville intra-muros, deux grands ensembles de logements, celui du Pont Neuf sur l'emplacement de l'ancienne manufacture des tabacs et l'opération Winston Churchill sur l'ancienne zone de fortifications et de jardins ouvriers concentrent un nombre important de logements (environ 600) sur de vastes superficies, indiquant ainsi leur localisation périphérique, moins soumise à la nécessité de rentabilisation du sol support.

Les autres opérations se dispersent dans les zones périphériques, venant compléter des opérations déjà existantes comme dans le quartier des Bois-Blancs à l'est ou au Petit Maroc ou Quartier du Mont de Terre à l'Ouest. L'opération la plus importante tant au niveau logements construits que Surface consommée se situe au Sud à la Croisette, où près de 1 300 logements se répar-

tissent en de nombreux bâtiments sur près de 10 hectares pour former un quartier urbain radicalement neuf, en place d'une ancienne briqueterie et de terrains agricoles.

A l'Est et au Nord-Est, dans le quartier industriel de Fives et ses abords, des grands ensembles de 150 à 400 logements se substituent à des usines et entrepôts en modifiant considérablement la physionomie des quartiers par une élévation en hauteur des bâtiments d'habitation qui ne respectent pas l'alignement de la rue. Ils permettent néanmoins le rajeunissement démographique des quartiers considérés et un renouveau économique par les commerces quotidiens et les services nécessaires à la nouvelle population.

Ainsi, les opérations de type H.L.M se développent soit à la périphérie où il restait de vastes terrains non urbanisés non vialisables sans aide de l'état ou de la commune, soit dans les quartiers industriels du XIXème, intra ou extra-muros, en place des bâtiments industriels et de l'habitat ouvrier, plus rarement dans le centre des affaires et le noyau historique si ce n'est pour quelques foyers spécialisés ou des exceptions désormais célèbres (Le Nouveau Siècle).

C - LA LOCALISATION DES LOGEMENTS CONSTRUITS PAR
LES SOCIÉTÉS PRIVÉES.

La carte XIII fait état des multiples opérations des S.C.I et assimilés qui investissent d'autres zones urbaines.

La coupure de Lille intra et extra-muros est reproduite par la densité des opérations à l'intérieur de la ville et leur petit nombre à l'extérieur.

- Dans les zones périphériques, le seul secteur véritablement touché par les constructions nouvelles de logements des différents promoteurs privés est le Nord-Est : Saint Maurice des Champs, le Buisson, Saint Maur. Les différentes opérations comptent entre 20 et 200 logements qui se dispersent en bâtiments divers dans des parcs : la consommation d'espace est relativement forte par rapport au nombre de logements produits et les ratios sont toujours de 50 à 100 et apparaissent en clair sur la carte. Les rares exemples de constructions de petits ensembles au Sud et à l'Ouest, qui eux comportent rarement plus de 40 logements, profitent soit des équipements et infrastructures des ensembles de H.L.M (près de la Croisette, ou de l'Ensemble Sylvère Verhulst pour le Sud), soit de la proximité de nouveaux lieux de travail : la zone du Port Fluvial à la limite de Lille et de Lomme.

- Mais l'essentiel de la production de logements des sociétés privées se situe dans la ville-mère, à l'intérieur des anciennes enceintes, en ensembles de logements petits et moyens,

excédant rarement 120 logements ; Le ratio est lui très faible entre 10 et 50 dans pratiquement tous les cas et les signes apparaissent très noircis et intenses : une utilisation maximale du sol est donc un souci majeur dans la programmation des nouveaux logements quel que soit l'ordre de grandeur du terrain au départ.

Ce grouillement d'opérations n'est en fait pas du tout anarchique si l'on observe bien les localisations : trois secteurs bien distincts apparaissent : le Secteur Vauban, l'ancienne zone inter-communale entre Lille historique, Wazemmes et Moulins et la frange Sud du noyau historique.

Le centre restreint des affaires n'est pas concerné par ce phénomène ; Wazemmes et Moulins le sont très peu, non plus que le secteur des anciennes Halles Centrales. Quelques opérations diffuses de moins de 40 logements et au ratio élevé, preuve d'une faible densité, sont présentes dans le Vieux Lille, dans ou aux abords du Secteur Sauvegardé : il s'agit de quelques opérations de logements assez luxueux, dans des bâtiments peu élevés en hauteur afin de s'accorder à l'image du quartier historique, et associant quelquefois des bureaux ; ainsi, les immeubles de la Place du Concert, de la rue Négrier, de la rue Voltaire, mais aussi du côté de la Gare, vers la rue de Roubaix.

A l'Ouest de Lille intra-muros, depuis la Porte de Saint André, le long de la Façade de l'Esplanade, le Boulevard Vauban jusqu'aux abords de la Porte de Béthune, se succèdent la majorité des opérations des Sociétés civiles immobilières, de 20 à 200 appartements et plus, par démolition d'entrepôts ou de lo-

caux industriels, mais surtout par démolition de l'habitat individuel bourgeois de la fin du siècle dernier (cf. : carte n° 1 des démolitions). Il s'agit dans tous les cas d'une réaffectation du sol en faveur d'un habitat aisé couplé ou non avec des bureaux. Selon qu'il s'agisse de la réutilisation d'une parcelle d'habitat ou d'entrepôt, l'opération est plus ou moins dense, du fait des possibilités d'aménagement de parkings extérieurs ou de cours gazonnées mais l'élévation en hauteur est ici générale et est rarement inférieure à 6 niveaux. De part et d'autre du Boulevard Vauban, les nouveaux immeubles de rapport font tâche d'huile à l'Ouest entre les bâtiments des Facultés Catholiques, à l'Est entre la rue Gambetta et la rue Nationale, surtout le long de la rue des Stations qui, de secteur industriel et ouvrier, devient secteur résidentiel. Dans le Vieil Esquermes, quelques résidences se joignent à l'habitat individuel bourgeois récent (XXè) en place d'anciens entrepôts.

Si quelques opérations privées se joignent aux organismes de H.L.M pour remodeler Wazemmes et Moulins, ces deux secteurs semblent cependant délaissés par les S.C.I qui préfèrent se spécialiser dans la production d'un habitat bourgeois dans des zones moins marquées socialement et morphologiquement par leur passé industriel.

La deuxième zone investie par les S.C.I se situe dans les quartiers bourgeois du XIXème siècle au Sud de l'ancienne ville, au delà de la Place de la République, dans le quartier Saint-Michel et ses abords, c'est-à-dire, l'ancien secteur des

des Facultés Publiques. Nous observons là un foisonnement de petites opérations immobilières n'excédant pas 80 logements chacune et qui se substituent à l'habitat bourgeois par regroupement de quelques parcelles contigües et élévation en hauteur du nouveau bâtiment toujours en front à rue : la reconquête de cette zone par un habitat aisé est donc moins visible et plus insidieuse que dans le Secteur Vauban ; elle existe néanmoins et se développe rapidement au coup par coup.

Dans le Sud du noyau historique, les grosses et moyennes opérations immobilières associant bureaux et logements de luxe se regroupent de part et d'autre du Square du Petit Quinquin et le long du Boulevard de la Liberté. Une autre série d'opérations plus récentes se multiplient dans les rues adjacentes à la rue de Béthune entre les immeubles commerciaux et les bureaux en prolongation des immeubles d'habitations du nouveau Saint Sauveur donc la construction s'achève entre 68 et 78. Ces initiatives pour revitaliser le centre ville par un apport de population jeune et de toute façon aisée, sont en rapport directe avec la tertiairisation et la volonté de constituer une "image de marque" du centre métropolitain. De nombreux discours ou déclarations des représentants de la C.C.I vont dans ce sens (4ème partie).

A l'évidence, ces trois cartes de localisation des opérations de logements selon les différents partenaires à la production du nouvel habitat lillois, instaurent des zones réservées, une découpe tacite du territoire communal en secteurs accueillant soit de l'habitat individuel aisé, soit de l'habitat

collectif de luxe, soit de l'habitat collectif populaire, mais il existe très peu d'interférences d'une zone à l'autre. Les coupures sociales d'un quartier à l'autre demeurent avec cependant un appel prépondérant à la population bourgeoise dans le Centre ville en rapport avec les nouvelles activités urbaines de représentation.

Le nouveau parc de logements produit de 1968 à 1978 se constitue par comblement des derniers espaces agricoles périphériques, mais surtout par substitution aux anciennes activités industrielles et à son habitat bourgeois ou ouvrier. Il correspond à la volonté d'un repeuplement de la ville centre par une population jeune et relativement aisée en rapport avec les activités tertiaires. La lutte est serrée entre les partenaires du maintien d'une population ouvrière dans la ville centre et ceux d'une rentabilisation maximale du tissu urbain aux risques de masquer l'enjeu social au profit d'une plus value économique.

-:-:-:-:-:-:-

QUATRIEME PARTIE

UN NOUVEL ESPACE URBAIN ?

Le lent remodelage de la ville est la résultante des efforts des différents partenaires et décideurs de l'affectation des espaces urbains. Nous avons détecté les principaux mécanismes président aux mutations des paysages.

. La désindustrialisation a entraîné la démolition de nombreux espaces industriels, d'un habitat ouvrier spécifique du XIX^e, des commerces et services traditionnels, nécessaires à la survivance des "quartiers" (1). Une substitution de bâtiments s'est opérée en faveur d'un habitat collectif dense et d'immeubles de bureaux offrant de multiples emplois nouveaux. Dans certains cas, en particulier à partir des années 1975, la libération de bâtiments, par l'extinction ou le transfert des industries et des aires de stockage, a été suivie d'une réhabilitation des locaux en faveur d'une nouvelle destination : habitat, commerce ou bureaux, apparemment sans remodelage ou remise en cause de la structure urbaine initiale.

La désindustrialisation de la ville-centre s'accompagne d'une nouvelle localisation industrielle et commerciale dans les zones spécialisées de la périphérie urbaine. Ainsi se pose le problème d'une nouvelle articulation entre les secteurs urbains de la commune mère, libérés de leurs anciennes activités et investis par d'autres ; Le nouveau contenu tant économique que démographique et social engendre des mutations de circulation et de trafic même quand l'enveloppe architecturale ou morphologique reste extérieurement la même : Moulins-Lille qui d'un secteur de grande

(1) Définition sociologique cf. : Bertrand.

industrie, devient petit à petit un secteur d'habitat^{esc} destiné à connaître, à plus ou moins longue échéance, des problèmes urbains de rapport entre lieux d'habitation et lieux de travail d'une part, lieux d'habitation et centre-ville d'autre part : comment atténuer la rupture entre centre ville et ancienne commune suburbaine ? Comment effacer la coupure entre ville-centre et périphérie où se localisent les nouveaux lieux de travail ?

. La tertiariisation du centre métropolitain a contribué à une extension du centre-ville traditionnel et historique, associée à une élévation en hauteur des bâtiments. La spécialisation accrue des commerces centraux, la prolifération d'activités de gestion et de services par l'intermédiaire des bureaux publics ou privés sont les vecteurs d'une centralité accrue qui se reflète dans le tissu urbain : de vastes surfaces centrales sont l'objet d'une rénovation absolue, après table-rase de tout le tissu existant : un essai de rationalisation de la ville est fait en fonction de nouvelles options économiques ; Saint Sauveur bien sûr, mais aussi le secteur du Nouveau Siècle et du Square Foch, le secteur Vauban sont autant d'exemples d'une main mise des forces économiques sur la ville et sa morphologie. Une profonde transformation du paysage urbain en découle.

L'autre procédure possible pour un réaménagement urbain, en faveur d'activités tertiaires spécifiques d'un centre ville, est celle que l'on rencontre dans le secteur sauvegardé officiel et ses alentours : ici la réhabilitation du tissu urbain dans son ensemble est de rigueur. Mais elle est associée à une sélection des nouveaux occupants et des nouvelles fonctions productives



après curetage et épuration des bâtiments , tant lieux d'habitation que lieux de travail. Au delà de la stabilité apparente du tissu urbain, la modification des fonctions urbaines et les rapports nouveaux entre population résidente et activités en place que cela implique, entraînent une transformation du paysage urbain non moins profonde que dans le cas d'une rénovation.

. La transformation du parc de logements est un facteur non négligeable des mutations urbaines : la dépopulation de la ville mère au profit de la périphérie métropolitaine est autant le résultat de la désindustrialisation que de la vétusté des logements en place. Le renouvellement des immeubles d'habitation dans la ville centre est un moyen de remédier à la crise démographique. Selon les options des promoteurs immobiliers, concernant les catégories de population par classe d'âge et par catégorie socio-professionnelle, les nouveaux ensembles de logements se fixent dans le centre ville proprement dit ou dans des secteurs plus éloignés, moins bien reliés au centre mais dotés de vastes surfaces libres ou réaménageables. La démolition progressive du parc de logements vétustes ou "non conformes aux besoins de la vie actuelle" (1), constitué de maisons unifamiliales, provoque son remplacement par des immeubles d'habitations collectives dans des opérations de taille très variable selon les promoteurs et les types de financement. Là encore, l'élévation en hauteur des nouvelles constructions est de rigueur, entraînant ainsi une modification du profil urbain. Mais la "normalisation" des nouveaux logements appelle une population bien déterminée dans sa struc-

(1) Formulation officielle des Permis de démolir.

ture familiale, limitant ainsi les effets économiques de la repopulation de la ville-centre : point n'est besoin de gros centres d'achats quotidiens ni d'équipements publics complexes : la ville continue de vivre sur les anciennes bases de l'organisation et des services collectifs : peu de création d'écoles, d'équipements culturels de première nécessité, pas de renouveau des commerces de quartiers. Le seul effet véritable et nécessaire réside dans le remaniement des transports en communs (mais la création du Métro est d'abord liée à la création de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq et à sa liaison avec la ville centre), et dans le perpétuel réajustement des sens de circulation selon la densification du trafic d'un point à un autre de la ville.

Quels sont les principaux partenaires à cette restructuration urbaine, qui selon les quartiers, prend des caractéristiques et une ampleur différentes?? Le nouveau paysage urbain est-il le résultat d'une politique urbaine cohérente ou au contraire d'actions au coup par coup effectuées sans plan d'ensemble et en fonction d'intérêts divergeants ? Que se soient les actions de l'état central par le biais des organismes d'aménagement régional, des représentants élus locaux au niveau de la Communauté urbaine ou de la Municipalité, ou des acteurs économiques privés, membres de la Chambre de commerce et de l'industrie ou promoteurs isolés ou associés, chaque intervention sur le tissu urbain sous-tend une réflexion sur la ville et son devenir, que celle-ci soit exprimée clairement par des déclarations d'intention, ou implicites. Mais n'y-a-t'il pas des contradictions entre les choix des différents participants au réaménagement urbain et, à l'intérieur même des groupes en présence, n'y-a-t'il pas des tendances quelque peu

divergentes, des "compromis" nécessaires pour l'application de certains choix urbanistiques ou économiques ?

h

I - LES ACTEURS DU REAMENAGEMENT URBAIN :

A. "L'organisation de la Cité par les documents d'urbanisme" (1).

1) Les étapes d'élaboration des principaux documents d'urbanisme.

A partir de la décision gouvernementale d'instaurer en France des métropoles d'équilibre contrebalançant la centralisation excessive sur Paris, le premier "Plan d'aménagement régional de Lille Roubaix Tourcoing" est établi en 1964 par Henri Bernard sur l'initiative du Ministère de la Construction.

Depuis les projets d'urbanisme municipaux de l'entre-deux-guerres (Plan Dubuisson de 1928 et ses remaniements sous la municipalité de Roger Salengro), c'est un des premiers plans d'ensemble qui tend à replacer la commune de Lille dans son contexte urbain et à redéfinir son rôle de centre d'une agglomération urbaine élargie. Suite à la "mission Bernard", se crée dans les locaux de la D.D.E en 1966 l'atelier d'urbanisme de la métropole Nord, chargé d'élaborer le "Livre Blanc de la Métropole", puis le S.D.A.U et enfin le Plan d'occupation des sols. Après le vote de la loi d'orientation foncière en 1966, l'atelier d'urbanisme devient au sein de l'organisation administrative de la Communauté Urbaine,

(1) Rapport justificatif du S.D.A.U de Lille, 1971 page 17.

(C.U.D.L) l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Métropolitaine (A?U.A.M), composée paritairement de représentants de l'Etat et de représentants des collectivités locales et qui fonctionne jusqu'en 1977.

Les différents documents d'urbanisme : Livre Blanc, S.D.A.U, P.O.S fixent les principales orientations de la planification urbaine régionale et le rôle de Lille au sein de la communauté urbaine.

Trois grands objectifs se dégagent de la lecture de ces documents (1)-L'acceptation de la récession des deux industries traditionnelles (Mines et Textile),

- Le pari tertiaire,

- Faire de la Métropole Nord un carrefour des grands moyens de communication européen. Nous reproduisons ci-après, le tableau de la page 41 de l'étude de Lojkine, Delacroix et Mahieu(1) sur la politique urbaine dans l'agglomération lilloise. Il permet en effet, à partir de citations prises dans les différents documents d'urbanisme de cerner les principales options d'aménagement au niveau officiel :

II. LES PROPOSITIONS DU P.O.S:

Le P.O.S de Lille est donc établi en fonction d'une planification globale de l'aire Métropolitaine. Il tend à renforcer et à faciliter en même temps la désindustrialisation de la ville centre et sa tertiairisation. Il doit néanmoins tenir compte des procédures d'urbanisation en marche et ne pas trop contrarier les

(1) cf. : Lojkine, Delacroix, Mahieu : "Politique urbaine et pouvoir local dans l'agglomération lilloise" 1968.
C.R.A.P.S - C.E.M.S tableau page 41

Les 3 invariants de la planification urbaine régionale

Les 3 grands invariants	Le Plan Bernard	Le S.D.A.U. du Nord-Pas de Calais	Le Livre Blanc et le S.D.A.U. de la Métropole
<p>Acceptation de la récession des industries traditionnelles</p>	<p>" reconquérir les espaces laissés vacants après que les Houillères aient cessé toute activité"</p> <p>Diversification et tertiarisation des emplois à Roubaix - Tourcoing.</p> <p>Reconquête du sol aux dépens des usines enclavées et de l'habitat vétuste à Lille Roubaix Tourcoing</p>	<p>La reconversion industrielle du Bassin houiller est une donnée inéluctable, de même pour le textile : " après l'effort prioritaire de conversion de la zone minière, un effort analogue de création d'industries nouvelles dans le secteur Nord de la Métropole doit être entrepris pour compenser le tassement des emplois dans l'industrie textile (principalement à Roubaix Tourcoing)".</p>	<p>"La réduction des emplois textiles de 1968 à 1985 risque de s'élever à plus de 10.000... il est indispensable de remédier à la monoactivité textile... par la diversification; les industries à accueillir sur le territoire de la CUDEL doivent être de niveau technique élevé et à haute valeur ajoutée." Livre Blanc.</p> <p>"Les emplois perdus dans le textile doivent être remplacés par des emplois dans des activités plus diversifiées demandant une qualification supérieure." SDAU Métropole p.31.</p> <p>"Nul n'ignore... la récession inéluctable des activités charbonnières " SDAU Métropole p. 60</p>
<p>Le pari tertiaire</p>	<p>L'effort de diversification et de tertiarisation doit essentiellement porter sur l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing, mais la vocation tertiaire noble de Lille doit être confirmée dans le sein de l'ensemble urbain.</p>	<p>"Localiser les fonctions typiquement métropolitaines ... en quelques points privilégiés et d'abord au coeur de l'agglomération Lilloise "(p.169)</p> <p>Si l'on insiste sur la nécessaire complémentarité entre essor industriel et essor tertiaire, le développement de la métropole reste subordonné à la réussite tertiaire.</p>	<p>Pour " un développement substantiel du tertiaire : objectif 51,8 % en 1985 ", SDAU Métropole p. 35</p> <p>Pour un Centre directionnel au coeur de Lille</p>
<p>La métropole Nord comme lieu de transit autoroutier, ferré et fluvial</p>	<p>Faire traverser la métropole nouvelle par des voies de communication majeures reliant l'Angleterre (tunnel sous la Manche) à l'Allemagne et la Belgique ainsi que les pays Nordiques à Paris et à l'Europe du Sud.</p>	<p>" L'accès au coeur même de cet Euro-centre de tous les modes de transport le reliant directement au reste de l'agglomération comme à toute l'aire urbaine, aux villes de la région et aux centres des principales capitales européennes est en effet déterminant pour la promotion du Centre principal de Lille aux fonctions de Centre d'une Métropole." p. 174</p>	<p>" Lille doit revendiquer sa place comme ville de passage des liaisons Paris - Anvers - Amsterdam - Londres - Cologne - Paris-Londres "</p>



forces libérales d'investissement tant au niveau activités qu'au niveau logements. La carte simplifiée n° 14 permet une lecture rapide des différentes zones définissant, dans le P.O.S de Lille la vocation du sol, dans un réaménagement communal à plus ou moins long terme. Quelles sont donc les orientations urbanistiques données pour chaque secteur de la ville en fonction d'une structure urbaine héritée de son histoire économique ? Nous verrons ensuite comment le dynamisme urbain de ces 10 dernières années se plie à ces orientations ou au contraire, en diverge.

. Dans Lille intra-muros, il est souhaité :

- Une zone centrale de type U.A, c'est-à-dire, permettant une forte densité d'habitat, de commerces et de bureaux : cette zone correspond au noyau historique, au quartier de rénovation de Saint Sauveur ; elle s'étend assez loin au Sud jusqu'à la limite du Secteur de Moulins-Lille au Sud-Ouest mais descend peu au-delà de la rue Solférino à l'Est. Vers le Nord, la zone se développe autour du quartier de la Gare vers la Porte de Roubaix jusqu'au Boulevard Carnot.

La délimitation du Secteur Sauvegardé, lié en partie à une procédure de Z.A.D vient arrêter l'extension de l'hypercentre vers le Nord.

- Autour de ce centre élargi, des zones de type U.B, c'est-à-dire de densité moyenne ou élevée, où parmi l'habitat et les services peuvent prendre place des activités sans nuisances ; elles correspondent chacune à un tissu urbain différent mais impliquent dans les trois cas une désindustrialisation et un renouveau de l'habitat et des équipements en place : il s'agit de Moulins au Sud-Ouest du secteur Vauban à l'Est et de la frange Nord du Vieux Lille au Nord et Nord-Ouest.

Deux zones d'Aménagement différé, l'une en secteur sauvegardé au Centre Nord, et l'autre sur l'ensemble du quartier de Wazemmes viennent contrarier la régularité d'une première couronne autour du noyau central en permettant un réaménagement davantage pris en charge par les collectivités et donc à plus long terme.

-Une fraction de deuxième couronne à partir du centre est établie en zone U.C de densité moyenne plus spécialement vouée à l'habitat, au Sud de la ville ; elle tendrait à la désindustrialisation du secteur d'Esquermes et à la poursuite d'une politique de densification de l'habitat amorcée par la construction des H.B.M et H.L.M le long du périphérique Sud.

-Sur les marges de Lille intra-muros, et correspondant à l'ancienne zone militaire "non aedificandi", nous notons la volonté d'accentuer la rupture entre la centre et la périphérie par la présence de zone U1 d'infrastructure de communications, routières, ferroviaires ou de canaux en rapport direct avec des zones d'infrastructures tertiaires (Cité Administrative, Gare routière et gare ferroviaire à l'Est, ou des zones UE d'activités organisées nouvelles, le long du port fluvial à l'Ouest.

-Au delà de l'ancienne zone militaire, des secteurs très différents influencent par leurs caractéristiques héritées du passé le contenu des zones nouvellement programmées.

-A l'ouest, le quartier des Bois Blancs reste une zone U.F ou secteur industriel existant à maintenir, jouxtant au Sud et à l'Ouest une zone UE d'activités nouvelles liées au Port Fluvial et à son réaménagement, et au Nord une zone UB d'activités diversifiées et d'habitat.

- Au Sud, outre une zone UC de densité moyenne vouée à l'habitat de part et d'autre de la Porte du Faubourg de Béthune, une zone UE linéaire longe les infrastructures de communication alors que l'ensemble du territoire restant est destiné à être investi et densifié en zone UB par l'habitat et des activités diversifiées mais sans nuisance.

- A l'Est, le quartier industriel de Fives est classé dans son ensemble en Z.A.D séparée en deux parties par un tracé d'infrastructure de communication longeant la voie ferrée existante. Dans sa partie Sud, les activités industrielles sont maintenues ou renouvelées alors qu'au Nord, vers Saint Maurice et Saint Maurice le Buisson, des zones UC et UB veulent favoriser l'implantation d'habitat de densité moyenne accompagné d'activités tertiaires et non polluantes.

Ainsi le P.O.S propose la constitution d'une zone centrale métropolitaine, excédant de beaucoup les limites du noyau historique. Il veut créer dans la ville-centre les conditions d'un renouveau de l'habitat et des activités après éviction des grandes industries. Des procédures de Z.A.D sont instituées dans les secteurs les plus atteints par le "pourrissement". Néanmoins, des activités secondaires sont maintenues et même renouvelées en fonction des grands axes de communication reliant Lille à sa région et à l'extérieur, tandis que le territoire périphérique est soit réorganisé, soit nouvellement investi par l'urbanisation et ses différentes composantes (tant habitat qu'activités).

Les processus spontanés de tertiarisation de la ville centre de l'agglomération urbaine sont confirmés et soutenus par le P.O.S :

- 1) un coefficient d'occupation des sols élevé en centre ville est d'emblée un parti-pris de "rénovation des centres" par modifications fondamentales des éléments bâtis.
- 2) La prise en considération du mouvement conjoncturel de désindustrialisation est un prétexte à des mutations profondes dans l'orientation économique et démographique de certains secteurs : la restructuration du tissu urbain Sud, marqué par l'industrie du XIXème doit faire apparaître une couronne urbaine centrale vouée aux services et à l'habitat, et dotée d'un C.O.S relativement élevé faisant ainsi partie intégrante d'un Centre métropolitain.
- 3) Dans la mesure où Lille doit apparaître comme un noeud de communications régionales, la ceinture de communications doit être renforcée et doublée d'une zone industrielle profitant de ces infrastructures. C'est donc à partir d'une organisation existante et héritée de l'histoire de la ville et de sa constitution que le P.O.S essaie de réaménager l'espace urbain en fonction d'une politique urbaine régionale. Il ne s'agit pas de créer les conditions d'une véritable rénovation centrale de l'aire métropolitaine, mais bien au contraire de détourner certaines tendances, tel le pourrissement de certaines zones ou la perte de dynamisme économique de certaines autres par réinjection d'habitat ou de services et de confirmer et accentuer la centralité de Lille par "la vertu de son centre" (1).

(1) Labasse, opus cité.

Mais il resterait à définir, dans la politique gouvernementale, les enjeux recherchés par la création à la même période de la Ville Nouvelle de Lille-Est, nouveau centre de logements neufs mais aussi de services et d'activités non polluantes...

B- LES ELUS ET L'APPLICATION D'UNE POLITIQUE URBAINE :

Face au "pari tertiaire" décidé par les instances gouvernementales et accepté et soutenu par les représentants élus de la Communauté Urbaine, la municipalité va tenter un équilibre entre les nouveaux objectifs économiques et ses objectifs sociaux de mairie socialiste. Eviter la flambée des prix du sol en centre ville par l'arrivée massive du secteur tertiaire, retenir à l'intérieur de la ville la population, et en particulier les classes populaires déportées vers la périphérie en même temps que leurs lieux de travail, prendre une part active à la tertiariation tout en respectant les données fondamentales de la structure communale, tels sont les buts de la politique municipale.

- L'acceptation de la tertiariation.

Dès son élection à la Mairie de Lille, Pierre Mauroy déclare dans ses "5 grandes options pour la ville de Lille" :

"Il faut... confirmer la vocation commerciale de Lille. Avoir 1 à 4 Diplodocus, c'est la vocation de Lille..."

"Nous n'intervenons pas pour supprimer des activités secondaires ; mais lorsque ces activités disparaissent, nous utilisons les terrains pour le logement et le tertiaire".

Lille accepte son rôle de centre de la Métropole et centre régional : les aides municipales à la création du Centre Directionnel (jusqu'en 1977), la prise de position pour le Diplocus puis la reprise du projet par le "Nouveau siècle", la volonté de faire aboutir l'édification du nouveau centre culturel en Secteur Sauvegardé, à savoir l'Ilot Comtesse, l'ouverture de grands parkings souterrains dans le centre ville (Carnot, République, Nouveau Siècle), l'aménagement de nombreuses rues commerçantes en voies piétonnes (rue Neuve, de Béthune, du Sec Arembault, du Petit Paon...) en sont autant de preuves.

Dernièrement, la décision de faire réhabiliter (sept. 79) une tour de logements H.L.M des années 60, la Tour Bertrand, Boulevard de Belfort, pour la convertir en un ensemble de bureaux, malgré des avis contradictoires au sein même de la municipalité entre les différents partis politiques représentés, est aussi un soutien à la politique de tertiairisation. Néanmoins, la Tour Bertrand en est un exemple, le tertiaire promu par la municipalité ne concerne pas seulement les instruments de la centralité métropolitaine, c'est aussi un moyen de réinjection d'activités économiques dans les quartiers les plus touchés par la désindustrialisation ou le marasme économique. Mais on peut se demander quels sont les bureaux, à part les administrations et lesquelles ? qui voudraient bien occuper cette tour quand on sait combien est difficile à Lille la promotion des bureaux en blanc. Par contre l'implantation de succursales administratives et de services publics a un rôle direct sur la revitalisation des secteurs vieillissants :

Le Centre de Sécurité Sociale et le Centre de la Caisse d'Épargne à Moulins-Lille, le réaménagement des abattoirs plutôt que leur

transfert, dans le Vieux Lille et l'implantation des bureaux de l'O.P.H.L.M, le projet des nouvelles implantations de la Caisse d'Allocations Familiales à Wazemmes.

Mais plus encore, c'est la volonté déclarée de renouveler le cadre de vie de la population par la création ou la rénovation des équipements collectifs : multiplication des mairies-annexes, création de nouveaux centres de loisirs : piscine olympique, stade, maisons de jeunes...

- La lutte contre la spéculation foncière et ses effets :

En utilisant au maximum son droit de préemption sur la vente des terrains et immeubles situés sur le sol communal, la ville de Lille tente un essai de municipalité des sols qui a pour but de freiner la spéculation foncière dans la ville centre. L'achat massif de terrains centraux concerne des habitations individuelles mais surtout des surfaces industrielles : ainsi l'achat de l'Usine Crane à Moulins en 1972, en vue de l'opération H.L.M Trevisse, l'achat de l'usine Descamps à Fives, en vue de l'opération H.L.M Legrand Castel l'achat des usines Wallaert et Leblan à Moulins, toujours pour de l'habitat social..., les usines Pelican (brasserie) et Taffin (imprimerie) dans le secteur Vauban, ainsi que les nombreuses acquisitions dans les Z.A.D définies par le P.O.S.

Cette politique peut à court terme paraître bien illusoire dans la mesure où les terrains industriels construits sont rachetés au prix du terrain à bâtir, en rapport avec la spéculation foncière existante dans les différents quartiers, ce qui inciterait

les industriels à un transfert de leurs activités vers la périphérie et à la revente au meilleur prix de leurs locaux vétustes. De nombreux cas ont été évoqués, à tort ou à raison, dans la presse locale durant ces dernières années. De plus, si la constitution de très nombreuses réserves foncières est à mettre à l'actif de la municipalité, le dynamisme urbain en est d'autant freiné et avec lui, ses répercussions économiques, ne serait-ce qu'au niveau des intérêts même de la collectivité.

Cependant, la multiplication des achats municipaux surtout depuis 1975, a eu pour effet la chute des prix du sol en centre ville. Le deuxième effet non négligeable, plus lent à apparaître est le frein ainsi apporté à la désindustrialisation : M. Régis Caillau dans une conférence sur la réhabilitation déclare en 1978 :

"A Lille, les activités secondaires avaient tendance à se transporter dans les zones industrielles périphériques car elles gagnaient sur 2 tableaux : elles recevaient dans ces zones d'accueil des aides publiques et par ailleurs, elles vendaient au prix fort leur ancien terrain d'assiette (bien souvent racheté par la collectivité). L'exercice massif du droit de préemption ayant fait chuter les prix de terrain (fin de la spéculation, effet du plafond légal de densité) les mêmes industriels se trouvent placés devant un choix économique totalement différent et préfèrent rester sur place..." (1)

(1) Conférence du C.E.R.A quelques procès de réhabilitation, Conf de R. CAILLAU, Directeur de l'O.P.H.L.M , C.U.D.L janv. 78.

Ainsi, pourrait s'amorcer une politique de nouvelle intégration industrielle permettant de réutiliser le patrimoine industriel ou de créer les conditions d'une nouvelle insertion d'activités secondaires non polluantes en tissu urbain dense (1).

- Une politique prioritaire : l'habitat social :

C'est cependant par l'intermédiaire de l'O.P.H.L.M et la production massive de logements sociaux qu'apparaît le mieux l'originalité de la politique municipale. En effet, les différents terrains rachetés aux particuliers, aux industriels, aux collectivités (C.H.R) ou échangés (terrains militaires) sont rétrocédés à faible prix à l'Office des H.L.M pour la construction de logements neufs. Si les différentes opérations réalisées de 68 à 78 sont surtout périphériques au territoire communal (cf. : 3ème partie), le logement social n'est pas relégué aux confins des communes suburbaines : un effort est fait pour garder dans la ville une population moyenne et ouvrière malgré le départ des activités secondaires et la création de zones de rénovations impliquant le départ de la population en place.

De plus, le nouvel habitat social produit par les H.L.M contient davantage de logements à "caractère social marqué", c'est à dire s'adressant aux couches les plus défavorisées : logements pour personnes âgées, P.L.R, P.S.R, beaucoup plus que d'I.L.N (2).

(1) Cahiers de l'I.A.U.R.P vol 52 l'intégration industrielle dans le tissu urbain. Sept. 78.

(2) Dossier 85 Aménagement. Act de la Com. Urb. en faveur de logements.

L'insertion du troisième âge dans la ville centre, surtout dans le centre-ville est donc assurée. La volonté d'attirer à Lille une nouvelle population ouvrière dans certains quartiers ou tout au moins de la laisser en place dans de meilleures conditions est sous jacente à la politique sociale de la municipalité comme de la C.U.D.L, même si la concurrence est forte entre élus et possédants et provoque un zonage social de la ville.

Quand des habitations à loyers modérés sont prévues dans des secteurs investis par le tertiaire ou le "logement aisé", que ce soit par non respect du découpage tacite de la ville entre privé et public (cf. : 3ème partie) ou par recours obligatoire à la collectivité par suite d'échecs du privé (cas du Nouveau Siècle), il n'est pas possible pour la collectivité de respecter ses objectifs sociaux : les I.L.N remplacent alors les P.L.R et de toute façon un déficit financier est à combler, mais au détriment de quels autres équipements collectifs ?

C- L'ACTION DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
ET DES PROMOTEURS :

La chambre de Commerce et d'Industrie de Lille Roubaix Tourcoing représentant le patronat local, est une force économique non négligeable dans l'élaboration d'une politique urbaine et d'un urbanisme. Son rôle de coordination et de gestion des initiatives privées est remarquable autant pour le dynamisme commercial, le renouveau et la promotion des bureaux (cf. 2ème partie), qu'au niveau de la construction du nouveau parc

de logements (cf. : 3ème partie), mais la désindustrialisation est aussi une préoccupation constante et la volonté de promouvoir l'artisanat et un nouveau type d'industries incite de nombreuses études et différents projets de la part des services de recherche de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

-La prise de position de la Chambre de commerce et d'industrie face à la politique de "tertiairisation".

-Les bureaux :

A travers les projets et les vicissitudes des réalisations du Centre Directionnel de Lille, nous pouvons tester les prises de positions de la C.C.I. Le projet même de la constitution à Lille d'un Centre Directionnel est l'émanation de la politique gouvernementale en rapport avec la constitution d'une Métropole d'Equilibre dans la Région Nord. Dès le départ, la C.C.I. prônait davantage un développement bi-polaire de la métropole; Lille d'une part, Roubaix-Tourcoing d'autre part (1). Et c'est donc plus par opportunisme que par volonté politique qu'un promoteur de bureaux à assise en partie régionale (SERGIC) entreprend la construction du Forum, première phase du Centre Directionnel.

Mais l'utilisation même des nouveaux bureaux dans l'ensemble du Forum en 1978 est un constat d'échec de l'essai de décentralisation ou de relance économique régionale : en effet, près des 2/3 des surfaces disponibles, comme des emplois créés dans le Forum sont attribués à des services administratifs (S.N.C.F. Les Bureaux d'Urbanisme de la D.D.E...). La part réservée à la gestion d'entreprises régionales et locales est donc

(1) Hommes et Terres du Nord, spécial P.O.S 1974.

très faible, ne serait-ce qu'à cause du prix de revient de tels bureaux.

Ainsi il apparaît que la gestion des entreprises, à la base de cette relance économique régionale espérée, se fait préférentiellement à partir de Paris, la nouvelle industrie n'étant plus "l'expression de la ville" (cf. 2ème partie). Quant au patronat traditionnel de la région, le patronat textile, de Roubaix-Tourcoing, même quand il prône la tertiairisation, reste en place (cf. : Centre Mercure).

Le patronat lillois basé sur des industries beaucoup plus diversifiées garde ses propres bureaux, n'investit pas dans la location de bureaux en blanc et n'a donc pas soutenu économiquement le projet. Le Centre directionnel a donc avorté dans sa programmation et est remplacé en 1978 par une Z.A.C où, dans le projet, les bureaux administratifs voisinent avec des immeubles de logements et un hôtel.

Il n'en reste pas moins que la C.C.I est à la base de la diffusion dans Lille de nombreuses surfaces de bureaux concourant à la tertiairisation du centre métropolitain (cf. : 2ème partie).

- Les commerces :

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille Roubaix Tourcoing prône pour le commerce un centre "concentré", une armature commerciale hiérarchisée, le développement et la spécialisation des commerces du centre historique. Pour cela, elle demande des parkings, des rues piétonnes...et tout élément permettant un essor commercial. Par contre, elle soutient peu les associations

de commerçants périphériques au centre des affaires qui veulent créer des noyaux concurrentiels : il ne doit y avoir qu'un seul centre commercial d'intérêt régional qui regroupe l'essentiel des commerces rares et de luxe. Les mésententes entre commerçants de Wazemmes et ceux du Centre Historique sont le reflet de volontés contradictoires : s'en tenir à un hypercentre régional dans un périmètre étroit où voisinent commerces de luxe, parkings et voies piétonnes ; ou au contraire diffuser le dynamisme commercial dans tous les quartiers périphériques avec création de rues piétonnes et sélection progressive des types de commerce (cf. la rue Jules Guesdes à Wazemmes).

Mais en même temps, les réalisations d'hyper-marchés périphériques et de leurs galeries marchandes liés aux voies de communications rapides ou à la Ville Nouvelle se multiplient ; La ségrégation commerciale en est d'autant plus accentuée ; si la spécialisation des commerces centraux est déjà accomplie, en rapport avec les prix du sol urbain et la nécessité d'un chiffre d'affaires élevé, les commerces des centres secondaires sont atteints par la concurrence périphérique et n'ont d'autres solutions que se spécialiser ou disparaître (cf. : carte du dynamisme commercial).

-La politique du logement :

Créer des logements locatifs de bonne qualité dans la ville centre pour attirer une population de cadres et d'employés du tertiaire a été la ligne directrice des différents promoteurs

privés, en particulier le groupe S.I.M.N.O.R, dont l'action au départ avait été considérée comme marginale dans l'accomplissement de la tertiairisation par la C.C.I. Mais la rénovation du parc de logements en faveur de classes moyennes et aisées s'est d'abord opérée à la périphérie des trois noyaux urbains de la Métropole, sur des terrains bien situés et facilement accessibles ou bénéficiant d'une situation exceptionnelle (Domaine de la Vigne, Hameau de Brigode avant même la Ville-Est... Grands ensembles de la société SIMNOR le long du boulevard de Lille à Roubaix...). Il s'agissait de loger à proximité des centres dans de bonnes conditions de confort une population à structure familiale moyenne qui avait renoncé à l'habitat ancien des aires centrales ou qui arrivait dans la région. Une fois le bourrage périphérique accompli dans les secteurs les plus favorables à l'installation de logements de "standing", un mouvement de promotion d'un habitat en relation directe avec la rénovation des centres par l'intermédiaire du tertiaire est lancé. Mais l'obligation de rentabiliser le prix du sol urbain entraîne la création de petits logements pour une population certes "jeune et dynamique" mais par là même instable. Les grands appartements programmés par les S.C.I correspondent soit à l'obtention de primes à la construction, soit à des immeubles de très haut "standing" dont la location ou la vente n'est pas forcément assurées. De plus, le désir d'attirer une certaine clientèle entraîne une implantation très *selective* : il faut éviter les zones en pourrissement, mais aussi le noyau tertiaire, les zones d'intervention foncière et d'aménagement différé afin de s'assurer la rentabilisation des

opérations. La nouvelle loi de 1977 sur l'Aide Personnalisée au logement va peut-être créer de nouvelles conditions d'implantation de l'habitat et provoquer un brouillage des secteurs si bien délimités à Lille entre habitat social et habitat aisé.

- Un remède à la désindustrialisation ?

En même temps que s'implantent les zones industrielles périphériques et se précise la rénovation des centres urbains par l'intermédiaire du tertiaire et d'un habitat sélectionné, les friches industrielles se multiplient et le problème de leur réutilisation est posé : la carte des emprises industrielles dans les villes-centres de la Métropole selon leur destination, les analyses des rapports ville-usine, (en particulier à Roubaix)... sont autant d'initiatives du bureau d'études de la Chambre de Commerce et d'Industrie qui supposent une préoccupation certaine d'aménagement et de réaménagement des zones désindustrialisées ou en voie de l'être. Ainsi se fait jour une nouvelle politique de l'intégration industrielle, conforme au désir des municipalités et de la C.U.D.L, mais aussi conforme à certains intérêts du patronat local, en particulier les petites et moyennes entreprises. Ce mouvement est cependant trop récent pour être quantifié.

Comment s'inscrivent dans le tissu urbain lillois ces différents objectifs de réaménagement ? Obtient-on une image idéale de la ville qui développerait des couronnes homogènes d'activités et de bâti autour d'un noyau central très structurant (cf. : la ville idéale de Howard) ou au contraire, Y-a-t'il "émiettement" surtout le territoire communal des éléments

structurants d'un nouvel espace urbain (le tertiaire et l'habitat). Comment se divise l'espace lillois ?

II - DIX ANS DE DYNAMISME URBAIN :

A- CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE : carte n° 15.

Face aux différentes options des acteurs du réaménagement, il est intéressant de présenter une image synthétique, au niveau de l'espace communal, des principales mutations urbaines de 1968 à 1978.

La carte 15 est un résumé des nouvelles implantations fonctionnelles et résidentielles à partir des cartes précédentes. Des secteurs en mutation plus ou moins complexes selon les types d'implantations, apparaissent, qui sont à mettre en relation avec la carte n° 3 de la structure urbaine en 1974 et avec la carte n° 14 du P.O.S communal. Il est bien entendu que les secteurs ainsi déterminés le sont en fonction du principal ou des principaux types de mutations qui les affectent, ceux-ci ne suppriment pas totalement les caractéristiques de la structure urbaine préexistante : ainsi la zone de rénovation de l'habitat entre la Place philippe le Bon et la Place Jeanne d'Arc est réelle mais l'habitat bourgeois du XIXème siècle y est encore majoritaire dans la structure du tissu urbain. Il s'agit donc de mettre en évidence les nouvelles tendances d'une sectorisation fonctionnelle et d'une transformation morphologique du tissu urbain.

-Commentaire :

. Nous avons sélectionné et simplifié les différentes catégories de données incluses dans les cartes précédentes

pour ne conserver que six types de mutations qui déterminent les secteurs proposés :

- implantation massive de bureaux et de commerces,
- Implantation de bureaux
- implantation de commerces,
- densification de l'habitat,
- densification de l'industrie,
- Implantation d'équipements,

Des interférences entre zones ainsi délimitées peuvent apparaître qui correspondent à une plus grande complexité du tissu urbain nouveau.

a) La ville intra-muros :

- Le noyau central est la zone qui subit le plus les mutations urbaines au profit des commerces et des bureaux : il s'agit bien du "hard-core" défini par les anglo-saxons où se fait un équilibrage des différentes fonctions tertiaires dans un espace restreint à la mesure du piéton. La densification de la fonction résidentielle n'intervient que faiblement dans cette restructuration du noyau.

- Au-delà de ce centre complet dans ses attributs mais étroit. la diffusion des différents éléments du tertiaire se fait par sélection de secteurs : * Le centre des affaires, basé sur l'édification des nouvelles surfaces de bureaux, s'étend dans trois directions à partir du noyau : il investit la quasi totalité de Saint Sauveur rénové et s'étend au Sud-Est presque jusqu'aux limites de Moulins par l'ancien quartier des

: il s'étend à l'Ouest à partir du Boulevard de la Liberté, entre la rue Nationale et le boulevard

Périphérique Ouest, avec comme axe central le Boulevard Vauban.
; Il s'étend au Nord selon un mode axial et plus limité par la rue Saint Jacques et la rue de Courtrai.

* Le centre commercial se développe surtout au Sud du noyau, un peu excentré à l'Est par rapport à celui-ci, entre la rue Jean sans Peur et la rue de Valmy, jusqu'à la rue Solférino. Au delà de ces limites, seule la rue Léon Gambetta apparaît comme dynamique et partie intégrante du centre commercial dans la mesure où il existe une continuité dans l'implantation des commerces.

* En même temps qu'une densification des fonctions centrales, une densification de l'habitat se fait en bordure de Saint Sauveur, vers le noyau central, entre le Boulevard de la liberté et la rue Solférino, au delà même des zones nouvelles d'activités spécialisées, jusqu'à la rue de Lens.

Mais l'essentiel des zones de densification de l'habitat continues au centre commercial ou des affaires, s'accomplit à l'Ouest de la commune : un axe longeant la Façade de l'Esplanade s'élargit au niveau du Boulevard de la Liberté et s'étale au fur et à mesure de son éloignement du noyau, englobant une partie d'Esquermes et une partie de Wazemmes.

Dans ce dynamisme de l'aire urbaine centrale, n'apparaissent ni le Vieux Lille, qu'il soit ou non en secteur sauvegardé, ni le quartier des anciennes Halles Centrales, ni le secteur Nord de Wazemmes, ni la partie Nord du quartier de la Gare. Par contre, un centre secondaire en forte mutation tant fonctionnelle que résidentielle se localise à Moulins, par un renouvellement des

commerces le long des axes principaux, l'apparition de surfaces de bureaux et surtout la restructuration du parc de logements. Mais il faut noter aussi le renouvellement sur place de quelques industries qui donnent à ce quartier sa spécificité.

En effet, les nouvelles localisations industrielles n'apparaissent qu'en périphérie de la ville intra-muros (S-O, Nord et Sud Est) davantage comme des opérations ponctuelles que dans des zones spécialisées.

b) la ville extra-muros :

le dynamisme des centres commerciaux secondaires des anciens faubourgs est très lisible sur la carte : Saint Maurice, Fives, le faubourg d'Arras, le faubourg des Postes, le faubourg de Béthune voient le renouveau de leur zone commerciale qui reste cependant axé sur la rue principale d'accès au centre-ville.

Par contre, le nouvel habitat, qu'il apparaisse par comblement des espaces libres d'urbanisation ou par substitution d'un habitat ouvrier ou bourgeois, n'est pas directement relié à ces centres secondaires et n'engendre pas de nouveaux espaces tertiaires même s'il est une des causes du renforcement des centres existants.

L'apparition au Nord-Est de petits espaces attribués aux bureaux est à mettre en relation avec la proximité du Boulevard de Lille à Roubaix-Tourcoing, le développement d'équipements sanitaires et un habitat collectif bourgeois.

L'intensification des activités secondaires à l'Ouest, au Sud et au Sud-Est correspond au renforcement des activités en place liées aux grands axes de circulation.

B - INTERPRETATION :

- Face aux objectifs du P.O.S et au pari tertiaire, le noyau central complexe reste très limité en surface. Les extensions du centre tertiaire sont en effet sélectives et déterminent des secteurs spécifiques liés soit aux bureaux, soit aux commerces. Le Nord de la ville intra-muros est lui peu touché par le dynamisme fonctionnel; par contre, le secteur tertiaire du quartier Vauban dépasse les prévisions du P.O.S qui considérerait ce quartier, de même que le Vieux Lille ou Wazemmes et Moulins comme des éléments d'une couronne périphérique au noyau central, à densifier démographiquement -Or, il ne s'agit pas seulement d'un renforcement du noyau mais bien de l'apparition d'une zone fixant les éléments de la centralité de la ville, peut-être au détriment d'opérations plus officielles de type centre directionnel.

Cette zone repousse vers le Sud-Ouest, la zone U.B de densification de l'habitat et des services, au détriment de la zone U.C qui devait rester de moindre densité. Par contre, le Vieux Lille, la zone intersticielle entre Wazemmes et Moulins ne semblent pas pris en charge ni par la commune, ni par le secteur privé pour une quelconque rénovation ou restructuration.

Seul Moulins correspond, dans son dynamisme, aux objectifs de la planification, dans la mesure où les promoteurs privés n'ont pas cherché à contrecarrer des objectifs officiels par le jeu de leur concurrence ou d'une volonté contradictoire.

Dans la zone périphérique, si les objectifs du P.O.S sont en voie d'être réalisés dans leur ensemble -dans la mesure où ceux-ci correspondaient en fait aux tendances de l'urbanisation spontanée-, des différenciations très nettes s'établissent entre les divers espaces fonctionnels, instaurant ainsi un zoning à l'intérieur des faubourgs. Ce phénomène caractéristique des espaces périphériques ou de banlieue s'oppose à l'interférence des fonctions en centre-ville, génératrice de ces "tissus urbains complexes" dont parlent les urbanistes et qui sont l'apanage des centres.

-Face aux objectifs des élus et des "forces d'argent", le phénomène le plus important est l'élargissement du Centre des Affaires. Mais nous avons vu que la zone Est de Lille qui devait cristalliser le nouveau parc de bureaux à usage métropolitain, entre la gare Centrale et la Gare des marchandises de Saint Sauveur, ne fonctionne en fait que grâce aux bureaux institutionnels. Le centre des affaires se disperse surtout en fonction des initiatives privées : le secteur Vauban (mais aussi le Nord-Est périphérique) est le lieu privilégié des mutations tertiaires. Mais cette reconquête s'accompagne de l'apparition d'un parc d'habitat moderne, très lié au secteur tertiaire par l'intermédiaire des intérêts privés.

Il semble que ces intérêts privés soient les plus opérationnels dans le dynamisme urbain tant fonctionnel que résidentiel : face au P.O.S ou à la politique sociale de la municipalité, le problème foncier reste prédominant dans la restructuration urbaine.

S'il existe réellement un partage de la ville entre intervenants, il reste lié à l'état du tissu urbain et à la pra-

tique de la spéculation foncière ; la municipalité ne dispose pour réaliser ses objectifs que des conditions les plus précaires : elle doit agir dans les secteurs les plus touchés par le vieillissement du bâti et la récession économique ou bien investir à perte ou au détriment de ses choix sociaux dans les secteurs centraux ou contrôlés implicitement par le secteur privé.

Les différentes "facettes" du réaménagement de Lille correspondent aux différents choix des intervenants et aux différentes possibilités d'investissement face à un tissu urbain constitué et inégalement entretenu. S'il existe une cohérence dans les objectifs : à savoir la tertiariation et la rénovation du parc de logements, il existe aussi une logique dans l'apparente incohérence du réaménagement lillois et la nouvelle utilisation du sol : elle est à rechercher dans les tensions et les luttes entre privé et public et les marges de manoeuvres possibles des uns ou des autres.

=====

- C O N C L U S I O N -

=====

En dix années de mutations urbaines, Lille rénove plus de 10 % de sa surface communale, en faveur de nouvelles économiques basées sur le tertiaire et du renouvellement de son parc de logements. Il resterait à comparer ce dynamisme lillois avec celui d'autres villes centres et surtout avec celui du reste de la métropole.

Déjà, nous pouvons citer des freins à une prépondérance lilloise dans l'aire urbaine métropolitaine : la création de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, la rénovation des centres de Roubaix et Tourcoing, la densification des communes suburbaines et l'étalement continu de l'urbanisation vers les communes rurales sont autant de phénomènes impliquant la création de surfaces de bureaux (Villeneuve D'Ascq, Roubaix Tourcoing), de nouveaux logements diversifiés à des prix compétitifs (Villeneuve d'Ascq, la périphérie), de nouveaux commerces (spécialisation des commerces centraux à Roubaix et Tourcoing, création d'Hypercentre commerciaux à Villeneuve d'Ascq, à la périphérie).

On peut se demander alors si la politique d'affinage du centre de Lille a encore un sens et si la "centralité" axée sur un pôle privilégié n'est pas illusoire.

Nous avons vu qu'il n'y avait pas à Lille de véritable politique de rénovation des centres si "l'affinage" existe, il correspond en fait à des objectifs divers selon les acteurs de l'aménagement : plus grand pouvoir de contrôle étatique sur la région, nouveau type d'insertion urbaine des forces d'argent, essai de renouveau d'un cadre de vie pour les élus locaux.

Le nouveau paysage urbain qui se constitue est le reflet de ces tensions - Si nous déplorons l'incohérence urbanistique et la ségrégation fonctionnelle et sociale que ces tensions entraînent nécessairement, il reste que Lille, par son dynamisme interne, apparaît enfin comme une "grande ville" (2). La fusion d'Hellemmes en 1977 est un premier essai de désenclavement de la ville centre hors de ses limites trop étroites. Une redéfinition de l'espace communal est peut-être en effet le moyen d'une politique urbaine et d'un urbanisme efficace.

Mais surtout les grands principes de la Charte d'Athènes définis dès 1933, n'ont peut-être plus lieu d'être la base de l'urbanisme contemporain et l'étude de Lille montre assez l'impasse de la théorie du zoning fonctionnel tant au niveau de la gestion (moyens communaux trop faibles pour le poids de la centralité) qu'au niveau de la constitution d'un "cadre de vie" ("deshumanisation et crise urbaine", impossible revitalisation des centres si ce n'est pas sélection accrue). (1)

(1) La crise urbaine, A challenge to geographers, Ed. de l'Université d'Ottawa 1974.

(2) Beaujeu-Garnier, Lille une grande ville, "Hommes et Terres du Nord" 1963.

Au delà des schémas théoriques de développement régional, l'analyse du tissu urbain et de son fonctionnement doit être une des bases d'un réaménagement de "l'espace du vécu". Celui-ci nécessite une multiplicité des fonctions et une intensification des réseaux entre noyaux multiples et complémentaires.

Face à une armature urbaine hiérarchisée et à des espaces fonctionnels rigides, il existe la ville "totalisateur historique", compromis entre le passé et le présent, entre une morphologie constituée au cours de l'histoire et les habitants et leurs activités aujourd'hui. L'étude de ce compromis est un préalable indispensable à toute intervention en milieu urbain.

TABLE DES ANNEXES

- . ANNEXE n° 1 : fiche de permis de construire de type PC 107
- . ANNEXE n° 2 : fiche de permis de construire (autre qu'une maison individuelle et 2 bis à partir de Septembre 1975
- . ANNEXE n° 3 : avis aux architectes - 1906 - Document Archives Départementales
- . ANNEXE n° 4 : reconversion de la Filature Le Blan - Lille
- . ANNEXE n° 5 : tableau du contenu de l'espace urbain par J.L. GUIGOU
- . ANNEXE n° 6 : typologie des établissements tertiaires par P. RIQUET
- . ANNEXE n° 7 : la disparition d'entreprises à Lille par transfert (nouvelle localisation) - Document C.C.I. (4 feuilles)
- . ANNEXE n° 8 : les immeubles construits à Lille en cours de commercialisation ou occupés entièrement (Document C.C.I. : 2 feuilles)
- . ANNEXE n° 9 : carte des C.S.P. par quartiers de J.P. BONDUES
'Hommes et Terre du Nord' - 1978 n° 1
- . ANNEXE n° 10 : tableau XII : commune de Lille 1968-1978
titre : surface bâtie - surface habitable
nombre de logements par catégories de constructeurs
- . ANNEXE n° 11 : tableau XII (2) : commune de Lille 1968-1978
titre : logements et surface consommée par type de construction
et catégorie de constructeurs

N° de Dossier

III 5. CATÉGORIE de TRAVAUX

Commune	_____
Date AF	_____
N° Bâtiment	_____
4. Ilot	_____

Locaux à usage	exclusivement d'habitat.	1
	partiellement d'habitat.	2
Travaux ne concernant pas l'habitat.		3

ZONE OPÉRATIONNELLE :

Nature _____ Numéro _____ Tranche _____

4. NATURE DES TRAVAUX			7. TYPE DE CONSTRUCTION				
1	2		3				
Construction	Addition Surélévation Transformation		Individuel	Collectif	Individuel et collectif	Addition de logements ou de pièces	Non à usage principal d'habitation
1	2		1	2	3	4	5

8. CATÉGORIE DU CONSTRUCTEUR	Organisme H. L. M.			État, Département, Commune	Société				Particulier
	Office	Société Anonyme	Coopérative		D'économie mixte		De construction, S.C.I. et copropriétés	Autres Sociétés industrielles et commerciales	
	1	2	3		4	6	8	9	

9. AIDES FINANCIÈRES	FINANCEMENT H. L. M.			AVEC DEMANDE DE PRIME				SANS DEMANDE DE PRIME	
	Prêt d'Etat sans intérêt	Prêt à taux réduit ou emprunt bonifié	Prêt Société crédit immobilier	Avec Prêt spécial	Avec Prêt spécial différé	Prêt Crédit Agricole	Sans prêt	Prêt Crédit Agricole	Autres
	1	2	3	4	D	5	6	7	0

10. DESTINATION DES LOGEMENTS	Occupation personnelle (résidence principale)	Location simple				Vente	Location-vente	Location meublée	Résidence secondaire
		H. L. M.	I. L. N.	Logements de fonction	Autres				
		1	2	3	4				

11. Surface du terrain _____ m² 12. Surface bâtie au sol _____ m²

13. à 22. (pour mémoire : 21 caractères)

23. DÉMOLITIONS Nombre de logements démolis (ou à démolir) : _____

IV

LOCAUX D'HABITATION

30. Nombre de bâtiments. _____

31. Nombre de niveaux habitables. _____

32. Nombre de logements créés : Total _____

dont : 1 pièce _____ 2 p. _____

33. _____ 34. _____

3 pièces _____ 4 p. _____

35. _____ 36. _____

5 pièces _____ 6 p. et + _____

37. _____ 38. _____

39. Nombre total de pièces créées _____

40. Surface habitable totale créée (m²) _____

USAGES AUTRES QU'HABITATION

24. Désignation exacte : _____

25. Activité de l'établissement : _____

26. Surface développée de plancher (m²) _____



LABEL CARTE.

S 1 2

CODE SEMAINE.

4 5

INDICATIF

Départ. Commune
Année N° de dossier
11 12 13 17

CODE DOCUMENT.

2 0
18 19

CODE ENREGISTREMENT.

1
20

CODE MOUVEMENT

1
24

1 Création;

3 Modification.

NUMÉRO DE CARTE.

1
25

CLÉ DE CONTRÔLE.

(non renseignée dans le cas d'une déclaration).

26 27

CODE DÉCISION.

- 1 Déclaration recevable;
- 2 Avis favorable;
- 3 Avis défavorable;
- 4 Sursis à statuer.

28

DATE DE LA DÉCISION

Mois Année
29 32

NATURE DU REPÉRAGE GÉOGRAPHIQUE.

33 34

REPÉRAGE GÉOGRAPHIQUE

35 46

SURFACE TOTALE DU TERRAIN (m²).

47 63

ZONE.

Nature Numéro
54 59

DATE DU CERTIFICAT D'URBANISME.

Mois Année
60 63

NOMBRE DE PIÈCES CRÉÉES.

(dans le cas d'une extension seulement).

64 65

DESTINATION DES LOGEMENTS :

- 1 Résidence principale;
- 2 Résidence secondaire.

66

STATUT D'OCCUPATION :

- 1 Occupation personnelle;
- 2 Vente ou location-vente;
- 3 Location vide ou meublée;
- 4 Foyer communautaire.

67

NUMÉRO DU PROMOTEUR.

68 77

Ne pas transcrire en mécanographie

Nom, prénoms (ou raison sociale)

Lieu des travaux.

Adresse du constructeur.

NUMÉRO DE CARTE.

2
26

CLÉ DE CONTRÔLE.

(non renseignée dans le cas d'une déclaration).

26 27

NOMBRE DE LOGEMENTS DÉMOLIS.

28 30

ACTIVITÉ DANS LES LOCAUX DÉMOLIS.

31 32

SURFACE DES PLANCHERS DÉMOLIS (m²).

33 37

NOMBRE DE BÂTIMENTS LOGEMENTS.

38 40

NOMBRE DE LOGEMENTS DE GARDIEN.

41 42

NOMBRE DE CHAMBRES DE SERVICE.

43 44

NOMBRE DE CHAMBRES DE FOYER.

45 48

SURFACE HABITABLE (m²).

49 54

NOMBRES D'AIRES AU SOL.

55 58

NOMBRE DE PLACES (GARAGE OU BOX).

59 62

PRIME A LA CONSTRUCTION.

1 Oui 2 Non

63

FINANCEMENT PRINCIPAL ENVISAGÉ :

64 65

NOMBRE D'EMPLOIS CRÉÉS.

66 69

SURFACE DE PLANCHERS H.O. (m²).

70 75

DENSITÉ DE CONSTRUCTION.

76 77 78 79



COMITE LOCAL DES H.B.M.
DE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE

CONCOURS DE 1906

CONCOURS ENTRE ARCHITECTES

Auteurs de projets d'Hôtels à bon marché pour ménages, situés à Lille ou dans les grandes villes de l'arrondissement ou encore dans leurs environs immédiats, construits soit en aménageant d'anciennes usines, soit en démolissant de vieilles maisons, soit enfin sur des terrains nus à bas prix.

La plupart des appartements devront comprendre au moins trois chambres une pour les parents, une pour les garçons et une pour les filles, au loyer variable de 18 à 21 F., mais d'autres appartements plus restreints destinés à des jeunes ménages ou à des familles peu nombreuses pourront aussi être aménagés dans l'immeuble et loués 15 F. au maximum.

Le Comité se chargera de rechercher les anciennes usines, les groupes de vieilles maisons, ainsi que les terrains nus propres à l'exécution du concours et les fera connaître à M. le Président de la Société des Architectes - 87, rue Nationale, auprès duquel les Architectes sont priés de se renseigner.

Les auteurs devront désigner les usines qu'ils se proposent d'aménager, les groupes de maisons à démolir ou les terrains nus et fournir plans et devis. Ils devront se conformer à toutes les obligations de la Loi du 15 Février 1902.

Trois primes seront attribuées aux lauréats de ce concours.

1 - 800 F.

2 - 400 F.

3 - 300 F.

Ces projets devront être remis à la Préfecture avant le 31 Octobre 1906

Pour l'attribution des récompenses, un Jury spécial sera formé de six Membres du Comité et de six Membres désignés par le Comité, choisis parmi les Architectes, les entrepreneurs, les hygiénistes et les personnes qualifiées pour leur compétence en matière d'économie sociale.

RECONVERSION DE LA FILATURE LE BLAN . LILLE

O.P.HLM DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE
REICHEN ET ROBERT ARCHITECTES
ARUP INGENIERIE

51.20.69
261.29.19
261.51.57

état existant

projet

QUARTIER

A partir de 1850 se sont implantés dans le quartier de Moulins Lille des ensembles de filatures, qui, avec le développement des courées, ont modelé la structure urbaine. Ce quartier est un témoignage de l'architecture industrielle du XIXe siècle, avec l'existence de plusieurs "usines château-fort" particulièrement bien conservées.

A l'occasion de la réhabilitation des usines Le Blan et de la construction de 360 logements sur le terrain des usines Wallaert, il apparaît nécessaire d'entreprendre une action de sauvegarde et de développement ayant pour objet de :

- structurer le quartier par l'aménagement d'un réseau d'espaces urbains publics (places, jardins), et de cheminements piétonniers.
- ré-utiliser les constructions existantes qui pourraient accueillir des activités industrielles ou artisanales, et/ou être transformées en logements et équipements publics.

TERRAIN

Zone U.B. du P.O.S.
C.O.S. : 1, 8
Superficie : 18. 000 m² environ
Occupation à 50% environ

Création d'un parking sur deux niveaux accessible par la rue de Douai. Le reste du terrain en libre accès, aménagé en place publique du côté de la rue de Mulhouse.

La rue de Buffon, qui borde le terrain au Nord Ouest, pourra être déclassée, sa surface venant augmenter l'espace vert prévu au centre de l'ensemble HLM.

BATIMENTS

- 2 bâtiments principaux et 2 bâtiments secondaires (à une seule orientation)
- nombre de niveaux :
sous-sol, rez de chaussée, 2 ou 3 étages.
- Date de construction :
1900 côté Ouest
1920 et 1930 côté Est.
- Matériaux :
murs porteurs en brique,
poteaux en fonte,
planchers composés de voutains en brique et de poutres en acier.
- Hauteur sous plafond : 4, 25m avec 3, 95 sous poutre.

Le programme n'a pas été la base de l'étude, comme cela est courant mais il a été établi en fonction du potentiel du bâtiment, au niveau de surfaces disponibles et des possibilités techniques.

C'est ainsi que des secteurs, de natures différentes, ont été conçus : ils accueilleront, selon les cas :

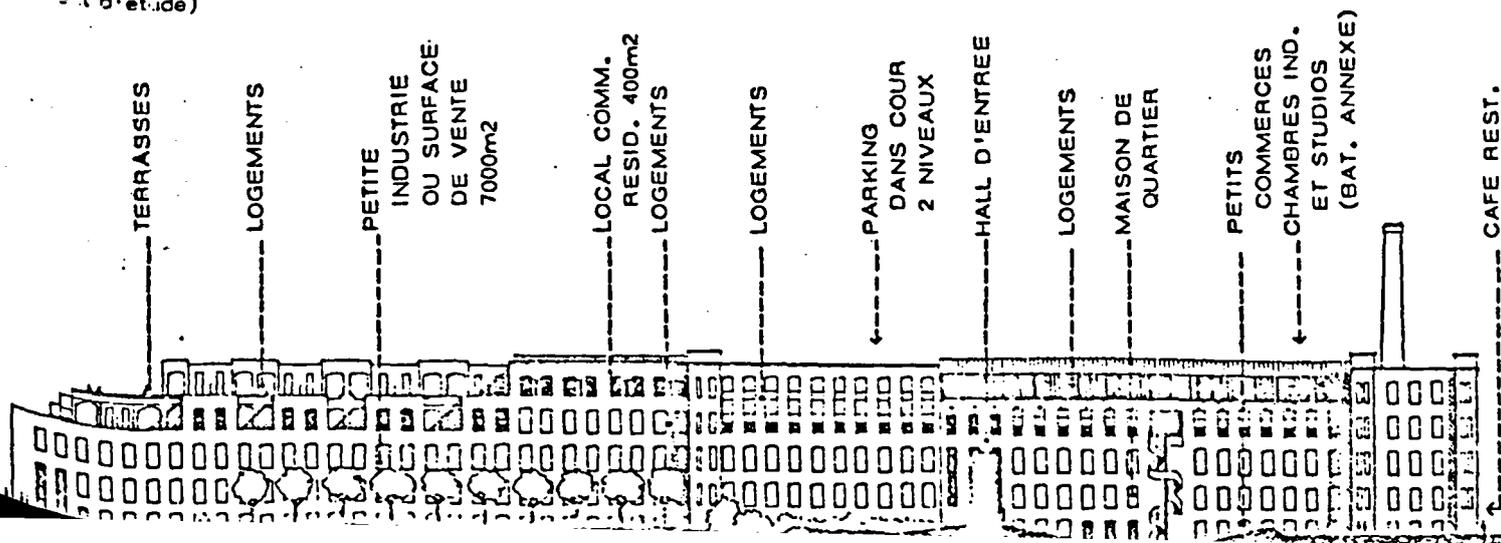
- les logements dans les superstructures, avec certains planchers démolis et remplacés par deux autres de façon à reconstituer des hauteurs sous plafond normales.
- les activités industrielles ou artisanales :
3 niveaux formant un tout, de plain-pied avec les parkings sur deux niveaux, isolés du reste de la construction par des parois et planchers coupe-feu.
- l'ensemble Maison de Quartier et petits commerces, aménagés dans la partie ancienne de l'usine, avec utilisation et mise en valeur de certaines particularités telles que la chaufferie et la cheminée existante : des arcades entourant une cour carrée, des galeries de liaison.

MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

La municipalité de Lille reste propriétaire de l'usine dont l'utilisation est confiée à l'Office public HLM par bail à construire de 60 ans. L'office assurera la location des parties industrielles et commerciales et rétrocédera la Maison de Quartier à la municipalité qui en assurera la gestion.

Les logements seront réalisés en faisant appel aux financements HLM ordinaires, acquisition, restauration, tandis qu'un emprunt privé sera contracté pour l'aménagement de la partie commerciale et que la Maison de Quartier sera financée par la Mairie.

(document d'étude)



J. L. GUIGOU

CONTENU DE L'ESPACE URBAIN

Ensemble C des caractères de l'espace urbain	Ensemble F des Fonctions de l'espace urbain	Ensemble A des modes d'appropriation de l'espace urbain
C1 <u>Morphologie</u> Forme Dimension Etendue	F1 <u>Fonctions Productives</u> Industries Bureaux Commerces, Services Equipements collectifs et Services Publics	A1 <u>Propriétaires de l'espace urbain</u> Analysés par CSP
C2 <u>Position</u> Localisation Accessibilité Desserte, proximité	F2 <u>Fonctions résidentielles et de loisirs</u> Logements Espaces verts	A2 <u>Locataires et Usagers payants de l'espace urbain</u> Analysés par catégorie de revenus et niveaux de loyers
C3 <u>Propriétés</u> Physiques Juridiques Réglementaires (Constructibilité, Servitudes, POS...)	F3 <u>Fonctions relationnelles</u> Voieries F4 <u>Fonctions d'attente</u> Spéculation Thésaurisation	A3 <u>Usagers gratuits de L'espace Urbain</u>

3 X 4 X 3 = 36 modes alternatifs d'occupation des sols



DISPOSITIONS	NATURE DES PRESTATIONS	ORIENTATION ECONOMIQUE			
		Epaulement des Entreprises clientes	Transfert Clients, Usagers	Encadrement Administrés	Convenance des ménages clients
CENTRALE (Ets rares et modernes)	omilétique (Cabinets)	Courtiers Négociants	Banques d'Affaires	Exécutif	Commerces de luxe Spécialistes
CONCENTRE (Ets rares de grandes dimensions)	synodique (temporaire)	Foire Séminaire		Congrès Assemblées Pèlerinages	Expositions
	syntonique	Organisations Patronales		Universités Eglises	Stades Théâtres Stations touristiques
	grammaticale ou métagraphique	Sièges de Sociétés (Schizarchie)	Gestion de Comptes courants	Ministères	
	stéréobotique	Halles Entrepôts	Ports Aéroports Gare Centrale	Casernes Bases	Grands Magasins Hypermarchés
	physiologique			Hôpital	Cliniques Cures
DISSEMINÉE (Ets nombreux)		Représentants Services après vente	Poste Station-Service	Mairie Ecole	Commerce de détail Généraliste

DISPARITIONS D'ENTREPRISES A LILLE PAR
TRANSFERT (NOUVELLE LOCALISATION)

DISPARITIONS D'ENTREPRISES A LILLE PAR TRANSFERT (NOUVELLE LOCALISATION)

Date	Nom et adresse de l'établissement	Nature de l'activité	Nombre d'emplois	Observations
Décembre 1975	DEGREMONT 271, rue de Solférino	Mc	51	Parti à Lesquin
1976	Pompes WAUQUIER - GUINARD 69, rue de Wazemmes	Mc	180	Parti à Sequedin Repris par Cerruti
fin 1975	NORD FRANCE 62, rue de la Plaine	Mc	181	Parti à la Z. I. Chapelle d'Armentières
Juillet 1973	LAURENCE Société 22, rue P. Martel	BTp	187	Parti à Haubourdin (Z. I.) Remplacé par logements
été 1977	L. I. E. M. (Ca Va Seul) 150, rue de l'Arbrisseau	Ic	50	Parti à Nogent-sur-Marne Remplacé par logements
1973	BATIR 36, rue de l'Hôpital Militaire	BTp	153	Parti à Sequedin
-	CLEMENT et Cie 17, Boulevard J.B. Lebas 10, rue Bichat	Tr	58	Parti au C.R.T. Lesquin
Janvier	DE WAIEYNE et Cie 35, rue de Rivoli	C	64	Parti à Marquette



DISPARITIONS D'ENTREPRISES A LILLE PAR TRANSFERT (NOUVELLE LOCALISATION)

Date	Nom et adresse de l'établissement	Nature de l'activité	Nombre d'emplois	Observations							
1977	HONORE Primeurs : 152, 154, rue Solférino : 11, rue des Stations	C	57	Partis au M.I.N. de Lomme							
Début 1979	Ile de France Pharmaceutique : 62, Boulevard de Belfort	C	132	Partis à la Z. I. du Hellu à Lezennes							
-	Lille Aciers : 190, rue de la Bassée	C	58	Terrain rasé et libre							
1973	BATIMETAL : 17, rue Berthelot : (disparu depuis)	Mc	61	Partis à la Z. I. de Seclin (remplacés par les Etablissements PAINDAVOINE)							
-	CUIR Etablissements : 4, rue du Château	Mc	50	Partis à Lezennes et remplacé par POLYCOTON (textile)							
en cours	D. M. S. : 237, rue d'Arras : 2, Place J. Febvrier : 82, rue Orûle Maison	Mc Mc Mc	349 145 <u>863</u> 1 357	<table border="0"> <tr> <td>)</td> <td rowspan="2">(non encore réaffectés)</td> <td rowspan="2">} Partis Z.I. Seclin</td> </tr> <tr> <td>)</td> </tr> <tr> <td>)</td> <td>Vendu C.A.F.</td> <td></td> </tr> </table>)	(non encore réaffectés)	} Partis Z.I. Seclin))	Vendu C.A.F.	
)	(non encore réaffectés)	} Partis Z.I. Seclin									
)											
)	Vendu C.A.F.										
Septembre 1976	GUESQUIERES B : 68, rue de Bouvines	Mc	100 à 199	Parti à Lezennes (Z.I. du Hellu) En cours de démolition							



DISPARITIONS D'ENTREPRISES A LILLE PAR TRANSFERT (NOUVELLE LOCALISATION)

Date	Nom et adresse de l'établissement	Nature de l'activité	Nombre d'emplois	Observations
1978	DOMEZON Etablissements 51, avenue de l'Architecte Cordonnier	Mc	270	Parti Z. I. Englos
1977	Société des mateles MERINOS 84, rue de Marquillies	Mc	97	Parti à Vesoul et Rouen A Lille dépôt régional Cherchent local 1 200 m2 Libéreraiient le leur (6 500 m2)
Fin 1978	Albert COCHERY 244, rue du Faubourg des Postes	BTp	50	Parti à Santes (métroport)
Début 1978	MEURIS Jacques 9, rue Princesse	BTp	75	Parti à Santes (métroport) (et absorbé par COCHERY)
Août 1978	AIR LIQUIDE 185, Boulevard de la Liberté	C	79	Partis à la Madeleine
1978	Banque Populaire du Nord 41, rue de l'Hôpital Militaire	B	120	Partis à Mons en Baroeul
1978	C. G. E. (Société Commerciale) 307 bis, rue Solférino	C	131	Parti Z. I. Vendeville

DISPARITIONS D'ENTREPRISES A LILLE PAR TRANSFERT (NOUVELLE LOCALISATION)

Date	Nom et adresse de l'établissement	Nature de l'activité	Nombre d'emplois	Observations
Mai 1978	FACON Service 14, rue G. Pilon	Mc	60	Parti à Haubourdin
-	MORY (Gare St-Sauveur)	Tr	112	Parti au C.R.T. Lesquin
1976	SALVIAM - BRUN	BTp	200	Parti à Loos



IMMEUBLES CONSTRUITS A LILLE EN COURS DE
COMMERCIALISATION OU OCCUPES ENTIEREMENT

M
ont
re Vauban

idence Nationale

Gobelins

beta Solférino

tral Parking

idence Aubusson



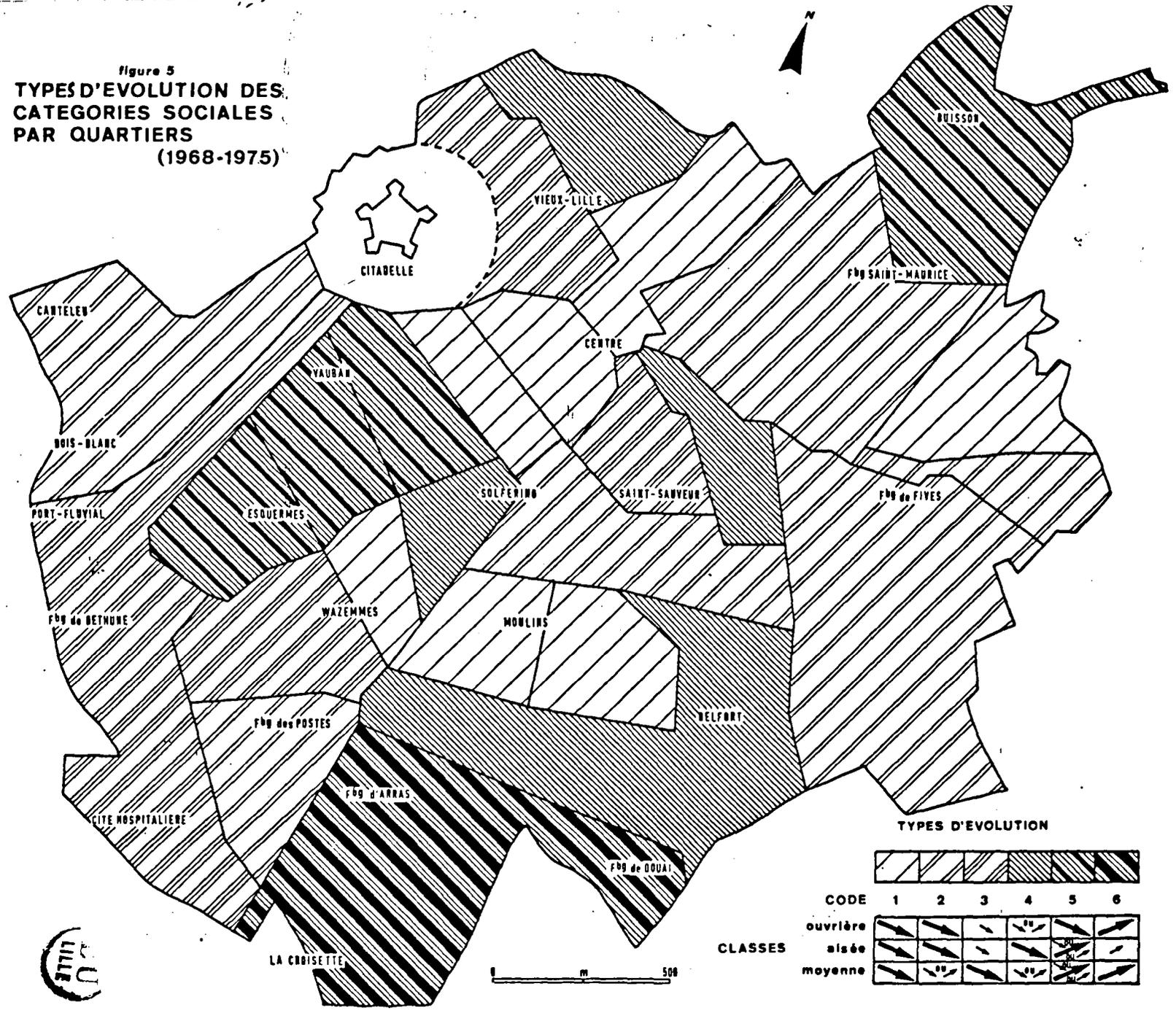
Rue Charles St Venant	73	21 540	-
104, rue Nationale	74	1 905	C.C.F.
201, rue Colbert	fin 73	14 000	-
9-15, rue Léon Trulin	74	2 700	Honeywell Bull (1050), Giraudy (264) La Mondiale (381)
88/90, Bd de la Liberté	74	1 940	Eurofrance EAF (878) Crédit Mutuel (171) Protection Nord-Est (Transport de fonds)
216, rue Nationale (M)	75	430	Groupe Malakoff (Retraite)
195/209, rue Nationale (M)	74	1 750	ATAL Meubles (166) Canon (166) ONAMO (332) IRSEM Publicité (83) Swissair (83)
36, rue de l'Hôpital Militaire	74	2 053	Banque Scalbert-Dupont (2053)
52, rue des Ponts de Comines	74	2 236	SEMA (1081) FONCIFRANCE (45) Bail Equipement (180)
134, Bd de la Liberté (M)	75	253	S.A. BERIM CONTIM
11/15, Square Dutilleul	75	2 050	Popson, Serval (325) Butagaz Shell (295) Dow Chemical (170) Sandoz (195) Abeille Paix (195)
7 bis, Square Morisson	76	1 876	Ets Danel (654) Franchorga (88)
	76	530	Interex (106) SDI (106)
60-62, rue de l'Hôpital Militaire	75	1 152	Consulat Général de Pologne
22-28, rue de l'Hôpital Militaire	75	614	Flash Déco, Ouest Optique, Claude SA
33, rue de Béthune (M)	--	360	
33/41, rue Jean Bart (M)	75	130	

alerie de l'Etoile
idence du Château

57/61, rue de Béthune	76	3 308	
Angle Rue du Château/rue Pascal	-	280,2	Centre d'étude et de prévention (280,2)
96/98, rue Nationale		2.133	Sté Sud Parisienne d'entreprises (604) Scalbert Dupont (395) Rothschild
		66 084	

(M) : immeuble mixte

Figure 5
**TYPES D'EVOLUTION DES
 CATEGORIES SOCIALES
 PAR QUARTIERS
 (1968-1975)**



TYPES D'EVOLUTION

CODE	1	2	3	4	5	6
ouvrière	[Hatching 1]	[Hatching 2]	[Hatching 3]	[Hatching 4]	[Hatching 5]	[Hatching 6]
aisée	[Hatching 1]	[Hatching 2]	[Hatching 3]	[Hatching 4]	[Hatching 5]	[Hatching 6]
moyenne	[Hatching 1]	[Hatching 2]	[Hatching 3]	[Hatching 4]	[Hatching 5]	[Hatching 6]

CLASSES

0 m 500



T A B L E A U XII Annexe 1

12 = surface *au sol*
 40 = surface habitable produite
 32 = nombre de logements.

ANNEES	OFFICE	So. ANON.	COOP	ETAT DEPART. COMMUNES	So. ECO. MIXTE	S.C.I	AUTRES So	PART.
1968	12 = 5.050	12 = 1.120		12 = 2.878		12 = 3.926	12 = 3.199	12 = 1.667
	40 = 31.597	40 = 6.261		40 = 696		40 = 12.995	40 = 4.122	40 = 2.212
	32 = 503	32 = 98		32 = 7		32 = 311	32 = 51	32 = 37
1969	12 = 712	12 = 1.985	12 = 200	12 = 14.083		12 = 6.355	12 = 966	12 = 2.883
	40 = 2.546	40 = 3.659	40 = 750	40 = 1.147		40 = 22.819	40 = 1722 (-4)	40 = 1.112
	32 = 1+150ch	32 = 58	32 = 11	32 = 11		32 = 419	32 = 46	32 = 12
1970	12 = 2.233	12 = 1.585			12 = 170	12 = 7.786	12 = 1.365	12 = 2.124
	40 = 16.880	40 = 4.370		40 = 250	40 = 188	40 = 30.744	40 = 76	40 = 3.799
	32 = 228	32 = 70		32 = 2	32 = 2	32 = 490	32 = 1	32 = 67
1971	12 = 15.200	12 = 1.367		12 = 200		12 = 12.364	12 = 1.213	12 = 1.577
	40 = 97.849	40 = 6.509		40 = 575		40 = 48.328	40 = 2.396	40 = 2.938
	32 = 1.567	32 = 76		32 = 16		32 = 764	32 = 63	32 = 49
1972	12 = 289	12 = 1.677	12 = 502	12 = 1.069		12 = 10.036	12 = 4.383	12 = 1.484
	40 = 1.199	40 = 117	40 = 1.474	40 = 2.446		40 = 37.450	40 = 2.499	40 = 3.076
	32 = 39	32 = 2	32 = 22	32 = 42		32 = 710	32 = 54	32 = 45
1973	12 = 2940	12 = 983		12 = 414		12 = 12.565	12 = 1.985	12 = 1.203
	40 = 6.614	40 = 3.962		40 = 412		40 = 49.762	40 = 3.373	40 = 1.484
	32 = 181	32 = 107				32 = 1.030	32 = 67	32 = 11
1974	12 = 1.935	12 = 4.947		12 = 969		12 = 5.852	12 = 1.501	12 = 798
	40 = 6.260	40 = 9.155 + 19.934		40 = 262		40 = 23.993	40 = 2.334	40 = 1.296
	32 = 214	32 = 261 + 290		32 = 2		32 = 496	32 = 50	32 = 25
1975 JANVIER OCTOBRE	12 = 10.294			12 = 70		12 = 9.471	12 = 2.740	12 = 232
	40 = 38.765			40 = 57		40 = 43.522 + 10.453	40 = 4.273	40 = 561 + 47
	32 = 999			32 = 1		32 = 780 + 194	32 = 97	32 = 8 + 1
1976	12							
	40 = 10.959			40 = 506		40 = 33.708		40 = 1.246
	32 = 271			32 = 5		32 = 622		32 = 10
1977	12							
	40 = 47.275			40 = 423		40 = 15.111		40 = 2.796
	32 = 812			32 = 4		32 = 278		32 = 27
68-75 (OCT.)	12 = 38.643	12 = 14.740	12 = 702	12 = 12.703	12 = 170	12 = 68.335	12 = 17.352	12 = 11.968
	40 = 199.260	40 = 41.693	40 = 2.224	40 = 5.845	40 = 188	40 = 269.613	40 = 20.802	40 = 16.478
	32 = 3.732	32 = 779	32 = 33	32 = 81	32 = 2	32 = 5.010	32 = 429	32 = 254

Tableau XII annexe 2 : Commune de Lille 1968-1978.

LOGEMENTS ET SURFACES CONSOMMEES PAR TYPES DE CONSTRUCTIONS
ET CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- 1 : individuel,
2 : collectif,
5 : usages principaux autres qu'habitat.

ANNEES	T de C	H.L.M.		SOCIETES		ETAT - COMMUNE		PARTICULIERS		SURFACE HABITABLE			
		N.deL.	S.T. cons	N.deL.	S.T. cons	N.deL.	S.T. cons	N.deL.	S.T. cons	H.L.M.	Soc.	ETAT	PART
1968	1	0	0	1	162	3		9	4.926	0	87	276	872
	2	612	86.520	357	9.982	0		11	902	37.758	16.745		732
	5	0	0	4	9.130	4	5.350	5	691	0	285	420	324
1969	1	0		1	667	0		8	2.016	0	110	0	736
	2	58		330	17.036	3	500			3.659	16.027	360	
	5	1		26	1.294	8	49.128	3	2.667	76	1.459	851	193
1970	1	10	2.147	2	435			5	2.885	1.250	188		556
	2	288	17.896	487	22.143			54	2.263	20.000	26.190		2.788
	5	0	0	4	8.576	2		7	588	0	375	250	385
1971	1	10	2.147			1		9	4.602	805		90	952
	2	1631	43.558	822	40.490					103.421	50.463		
	5	0	15.433	5	125	2		24	1.019	112	251	120	1.351
1972	1	0				1		7	3.772			118	868
	2	58	5.533	330	8.513			12	1.137	2.596	17.513		1.130
	5	2	3.623	433	21.930	41	316	1	272	117	22.486	2.408	140
1973	1							8	4.542				1.031
	2	288	15.540	817	26.243					10.540	41.059		
	5			284	13.077			1	422		12.076		93
1974	1							7	3.565				732
	2	214	5.851	360	8.708			17	637	6.430	17.767		510
	5	107	3.431	180	6.595	2				7.660	8.310		269
1975	1							3	1.698				408
	2	1.289	97.473	643	27.599					58.477	33.822		
	5	186	13.623	425	16.624			1		6.148	24.323		119
1976	1							10	4.040				1.246
	2	271	13.270	392	13.745			6	535	10.954	20.040		186
	5			234	14.138	6	11.523	1	388		11.485	496	115
1977	1					1		18	6.637			145	2.795
	2	581	41.207	212	8.769			14	3.173	33.834	10.269		495
	5	232	12.708	60	3.808	10	26.803	3	930	13.441	3.693	638	273
68-77	1	20	4.294	4	1.264	4		84	38.683	2.055	385	629	10.196
	2	5.290	298.349	4750	183.198	3		114	8.647	287.669	249.895	360	5.811
	5	528	48.818	1.652	95.172	75		45	6.977	27.554	87.743	5.183	3.262



TABLE DES CARTES

- . CARTE n° 0 : Plan de Lille au 1/15000° (document municipal)
- . CARTE n° 1 : les démolitions à Lille de 1968 à 1978
- . CARTE n° 2 : les constructions en place des démolitions à Lille de 1968 à 1978
- . CARTE n° 3 : la structure urbaine de Lille en 1974 (carte simplifiée à partir du document de M. BRUYELLE dans "Lille et son agglomération urbaine" Notes et Etudes Documentaires n° 1976 p.)
- . CARTE n° 4 : les modifications du tissu urbain dans le quartier de Moulines - 1968-1978 (carte au 1/5000° dans le texte)
- . CARTE n° 5 : les modifications du tissu urbain dans le "Secteur Vauban" - 1968-1978 (carte au 1/5000° dans le texte)
- . CARTE n° 6 : les nouvelles implantations industrielles -1968-1978 dans la commune de Lille
- . CARTE n° 7 : les nouvelles surfaces de bureaux -1968-1978 dans la commune de Lille
- . CARTE n° 8 : les nouvelles surfaces commerciales -1968-1978 dans la commune de Lille
- . CARTE n° 9 : les nouvelles surfaces d'Enseignement et de Recherche 1968-1978 dans la commune de Lille
- . CARTE n° 10 : les nouvelles surfaces d'Activités Sanitaires, Sociales et Culturelles -1968-1978 dans la commune de Lille
- . CARTE n° 11 (1) : les nouvelles implantations de logements par les Particuliers 1968-1978 (base = nombre de logements)
- . CARTE n° 11 (2) : les nouvelles implantations de logements par les Particuliers 1968-1978 (base = surface consommée)
- . CARTE n° 12 : les nouvelles implantations de logements par les Sociétés de H.L.M. - 1968-1978 (signe ponctuel = nombre de logements - Aplat intérieur = surface consommée pour un logement)
- . CARTE n° 13 : les nouvelles implantations de logements par les Sociétés Immobilières Privées -1968-1978 (signe ponctuel = nombre de logements - Aplat intérieur = surface consommée pour un logement)
- . CARTE n° 14 : carte simplifiée du Plan d'Occupation des sols à Lille
- . CARTE n° 15 : le Dynamisme urbain de 1968 à 1978 à Lille

LISTE DES TABLEAUX STATISTIQUES

- Tableau n° I : commune de Lille - 1968-1978
 Démolitions et reconstructions
 correspondance des types de bâtiments
- Tableau n° II : commune de Lille - 1968-1978
 Opérations de construction : total des opérations
 et surfaces consommées
- Tableau n° III : commune de Lille - 1968-1978
 Les opérations de construction comportant au moins un
 logement - Nombre d'opérations et surfaces totales consom-
 mées selon les catégories de constructeurs
- Tableau n° IV : commune de Lille - 1968-1978
 Opérations de construction comportant au moins un
 logement - Taille des opérations selon la catégorie
 du constructeur
- Tableau n° V : commune de Lille - 1968-1978
 Opérations de construction comportant au moins un
 logement - Adresse des constructeurs
- Tableau n° VI : commune de Lille - 1968-1978
 Opérations de construction : les surfaces planchers.
 Les surfaces planchers habitables et les surfaces planchers
 à usage autre que l'habitation
- Tableau n° VII : commune de Lille - 1968-1978
 La désindustrialisation : les constructions en place des
 démolitions de locaux industriels et commerciaux (commerces,
 ateliers -hangars, industries)
- Tableau n° VIII : commune de Lille - 1968-1977 inclus
 Les surfaces planchers par type d'activité
- Tableau n° IX : commune de Lille - 1968-1978
 Les nouveaux ateliers industriels en ville
- Tableau n° X : commune de Lille 1968-1978
 Les surfaces consommées par type de construction
- Tableau n° XI : commune de Lille 1968-1978
 Nombre de logements, les types de logements et surface
 habitable

- Tableau n° XII : commune de Lille - 1968-1978
Les surfaces consommées par logements et par opérations
selon les catégorie de constructeurs
- Tableau n° XII : commune de Lille - 1968-1978
Annexe I Surface bâtie - surface habitable - nombre de logements
par catégorie de constructeurs
- Tableau XII : commune de Lille - 1968-1978
Annexe 2 Logements et surface consommée par type de construction
et catégorie de constructeurs
- Tableau XIII : commune de Lille - 1968-1978
Tableaux récapitulatifs de la production de logement et
de la consommation d'espace selon les catégories de
constructeurs
- Tableau XIV : commune de Lille - 1968-1978
Types de logements produits par les Sociétés de H.L.M.
- Tableau XV : commune de Lille - 1968-1978
Types de logements produits par les Sociétés immobilières
privées

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX

- Antoine S. BAILLY : *l'organisation urbaine - Théories et Modèles*
CRU 1975
- J. BEAUJEU - GARNIER - G. CHABOT : *Traité de Géographie Urbaine*
Armand COLIN PARIS 1969
- J. BEAUJEU - GARNIER : *la géographie, Méthodes et Perspectives*
MASSON et Cie PARIS 1971
- J. M. BERTRAND : *Pratique de la ville*
MASSON PARIS 1978
- Marc BONNEVILLE : *Villeurbaine - Processus et formes d'urbanisation*
P.U. de Lyon 1978
- Etienne DALMASSO : *les Activités tertiaires - leur rôle dans l'or-*
ganisation de l'espace - CDU Tome III 1976
- DE LAVIGNE : *Etude Méthodologique sur la consommation de l'espace*
urbain
- GRANELLE : *Espace urbain et prix du sol*
PARIS SIREY 1970
- J.L. GUIGOU : *Analyse et perspective de la consommation d'espace*
urbain selon les formes de l'urbanisation
Soumission ATP CNRS PARIS 1972
- J. LABASSE : *l'organisation de l'espace - Essai de géographie*
volontaire PARIS 1969
- Kevin LYNCH : *l'image de la Cité - Trad. Française* 1969
- P. MERLIN : *Méthodes quantitatives et espace urbain*
Masson et Cie PARIS 1973
- Sylvie RIMBERT : *les Paysages urbains*
Coll. U Prisme A. Colin PARIS 1973
- Françoise ROLLAN : *la consommation de l'espace*
Bibliographie sélective et analytique 1972/1976
- J. TRICART : *l'habitat urbain* CDU 1952

REVUES C.I.A.U.R.P. ET I.A.U.R.I.F.

- n° 4 - 5 1966 : Merlin : Modèle d'urbanisation spontanée
- n° 34 1974 : la consommation d'espace par le logement et les équipements
- n° 40/41 1975 : les pôles industriels, urbanisation, industrialisation
- n° 52 Sept 1978 : Intégration industrielle dans le tissu urbain

COLLOQUES

- GRECAM : l'avenir des implantations industrielles et tertiaires dans la cité - Nov. 1978
- C.C.I.L.R.T. et U.E.R. de Géographie : Mutations urbaines et mutations commerciales Avril 1978

OUVRAGES SUR LILLE

- P. BRUYELLE : Lille et sa Communauté Urbaine
(et sa Bibliographie) notes et études documentaires 1976
- J. LOJKINE, R. DELACROIX, C. MAHIEU : Politique urbaine et pouvoir local dans l'agglomération lilloise
1978 C.R.A.P.S. Lille II et C.E.M.S. PARIS

ARTICLES GENERAUX

- Bernard BARBIER : la consommation d'espace liée à la croissance urbaine - Inter Géo n° 42 1976
- J. BASTIÉ : l'évolution récente des localisations industrielles dans une grande agglomération : l'exemple de PARIS
Revue de géographie Alpine 1972 n° 2
- J.P. BERNARD : Structure urbaine et prix du sol
Revue Economique I - 1972
- Marc BONNEVILLE : désindustrialisation et rénovation immobilière le cas de Villeurbanne - Revue de géographie de Lyon - 1975

ARTICLES GENERAUX (SUITE)

- P. BRUYELLE : A propos d'une nouvelle définition des agglomérations urbaines - Hommes et Terres du Nord -2-1968
- Paul CLAVAL : la théorie des ville
Revue de Géographie de l'Est - 1968 n° 1-2
- E. DALMASSO : le thème de la naissance urbaine dans les recherches françaises : Revue Norois n° 95 - Juil./Sept. 1977
- E. DALMASSO : l'urbanisation liée au développement des activités tertiaires dans les pays capitalistes développés
Revue Urbanisme n° 152 - 1976 - p. 62.71
- P.H. DERYCKE : Note sur la consommation d'espace associée à la croissance urbaine - L'espace Géographique n° 3 1974
- P.GEORGE : l'évolution des éléments moteurs du développement urbain et ses conséquences sur l'utilisation de l'espace urbain
R.G. Alpine 1972 - n°2
- J. LABASSE : signification et avenir des centres
Revue urbanisme n° 120-121 - 1971
- M. NOËL : mobilité spatiale des industries, croissance et urbanisation - l'Espace Géographique 1-1974
- Ph. PINCHEMEL : réflexions sur les relations entre l'Industrie et les villes - Cahiers de l'ISFA - 1968
- Pierre RIQUET : Approches géographiques du secteur tertiaire : l'exemple de l'Allemagne Fédérale -
Annales de Géographie - Mai/Juin 1976 - n° 469
- A. VANT : Centre ville et antagonismes sociaux
Revue de Géographie de Lyon - 1973
- Y. VERHASSELT et M. DE LANNOY : Essai de cartographie dynamique de l'environnement urbain
Hommes et Terres du Nord 1978-1
- Numéro Spécial des Annales de Géographie - 1965 n° 406 :
La ville et la Région
- N.E.D. : la croissance urbaine et les problèmes d'urbanisation
n° 3210 - 1965

ARTICLES SUR LILLE

- M. BATTIAU : *Réflexions sur le rôle bancaire de la Métropole Nord*
Hommes et Terres du Nord - 1977 n° 1
- J. BEAUJEU - GARNIER : *Lille, une grande ville ?*
Hommes et Terres du Nord - 1963 n° 2
- Sylvie BIAREZ : *A quoi sert une communauté urbaine ?*
Métropolis n° 39
- J.P. BONDUE : *Dépeuplement des villes-centres et ajustements*
électoraux : l'exemple de Lille
Hommes et Terres du Nord - 1978 n° 1
- Pierre BRUYELLE : *l'utilisation du sol dans la Métropole Nord*
Hommes et Terres du Nord - 1975 n° 1
- J.L. DILLY : *la structure de l'agglomération lilloise*
Revue du Nord - 1953
- D. MONS - J.D. GRISLAIN - J. CAUDRELIER -
Lille : Une ville en fragments - Revue Architecture
Mouvement-Continuité - Mai/Juin 1979 - n° 48
- Marie OUDAR : *Lille, essai de délimitation du centre des affaires*
Hommes et Terres du Nord 1970 n° 2
- *Hommes et Terres du Nord - 1974 n° 2 - Spécial P.O.S.*
- *Rapport Justificatif du SDAU de Lille 1990*
Agence d'urbanisme de la Métropole Nord 1971
- *Rapports des Conseils Municipaux de la ville de Lille-en parti-*
culier : rapport sur l'habitat à Lille - Dec. 1978

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

Pages

1 - 11

- . I - Le Propos
- . II - La Commune de Lille
- . III - Méthodologie et Sources de données

1ERE PARTIE

LES PAYSAGES URBAINS ET LEURS MUTATIONS

12 -

- I - LA VILLE DE LILLE : un paysage en miette

A - Le tissu urbain traditionnel ou le "corps urbain constitué" 13-19

- 1) - la trame urbaine
- 2) - le paysage urbain et son évolution dans chacune des zones
- 3) - caractéristiques principales du paysage constitué

B - Les principales transformations 1968-1978

20-44

- 1) - Sources et méthode
- 2) - Démolitions et constructions

Tableau n° 1

- . a) Bâtiments d'habitation et bâtiments mixtes
- . b) Les bâtiments à activités économiques : bureaux commerces et industries
- . c) Les équipements collectifs
- 3) - Localisation des démolitions et constructions :
 Cartes 1 et 2
 - . a) Méthode cartographique
 - . b) La légende
 - . c) Commentaire des cartes :
 - la carte des destructions (et la nouvelle utilisation du sol)
 - . dans les 3 zones urbaines
 - . selon les différentes activités
 - la carte des constructions

C - Les modifications structurelles de l'espace urbain

44-52

- 1) Moulins-Lille - carte n°4
- 2) Le secteur Vauban - carte n°5

-II- LES RESULTATS GLOBAUX DE LA NOUVELLE CONSOMMATION
D'ESPACE DE L'URBANISATION A LILLE

<u>A - La consommation d'espace</u>	53-66
1) - Méthode et résultats globaux	
2) - P C 107 et fichier Sirocco : Tableau II	
3) - Les opérateurs des constructions : Tableau III	
4) - Les surfaces moyennes des opérations selon la catégorie des constructeurs : Tableau IV	
5) - Les adresses des constructeurs : Tableau V	
<u>B - Les Surfaces-planchers</u>	66-68
Tableau VI	
<u>Conclusion Partielle</u>	69-70

2EME PARTIE

LA DÉSINDUSTRIALISATION ET LA RÉINJECTION
D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES

INTRODUCTION

<u>- I - LA DÉSINDUSTRIALISATION</u>	71-99
A - <u>Les moteurs de la désindustrialisation</u>	
B - <u>Les localisations industrielles et leur évolution</u>	
1) - Typologie des localisations industrielles traditionnelles et leurs mutations actuelles	
2) - Le départ des industries à Lille	
C - <u>Le sort des emprises industrielles</u>	
1) - Les démolitions et reconstructions	
2) - Les friches industrielles et la spéculation foncière	
3) - La réhabilitation des locaux industriels	
<u>- II - LA RÉINJECTION D "ACTIVITES PRODUCTIVES"</u>	100-132
Point de Méthodologie	
A - Tableau VIII : les nouvelles surfaces-planchers par type d'activité	
B - L'insertion des nouvelles activités industrielles	
1) - Tableau IX	
2) - Carte n° 6 : les nouvelles localisations industrielles	
C - Les activités tertiaires	
1) - Les activités tertiaires de commerces et de bureaux	
a) les commerces de détail : carte n° 7	
b) les bureaux	
. la carte n° 8	
. les bureaux en blanc	
2) - Le tertiaire non productif	
Cartes n° 9 et 10	

3EME PARTIE

LES MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENTS A LILLE
DE 1968 A 1978

<p><u>- I - LES PARTICULARITES DEMOGRAPHIQUES</u></p> <p style="margin-left: 20px;">A - La population totale et les classes d'âge</p> <p style="margin-left: 20px;">B - Evolution des catégories Socio-professionnelles</p> <p style="margin-left: 20px;">C - Population et logements</p>	133-140
<p><u>- II - LES MUTATIONS QUALITATIVES DE LOGEMENTS</u></p> <p style="margin-left: 20px;">A - Des courées aux H.L.M.</p> <p style="margin-left: 20px;">B - De la maison Lilloise à la Résidence</p> <p style="margin-left: 20px;">C - Les nouveaux espaces investis par le logement</p>	141-159
<p><u>- III - CONSOMMATION D'ESPACE ET NOUVEAU PARC DE LOGEMENTS</u></p> <p style="margin-left: 20px;"><u>A - Les types de logements et les types de constructions</u></p> <p style="margin-left: 40px;">1) - Tableau X : les surfaces consommées par type de constructions</p> <p style="margin-left: 40px;">2) - Tableau XI : types de logements et surfaces habitables</p> <p style="margin-left: 20px;"><u>B - La part des différentes catégories de constructeurs dans la production de nouveaux logements et dans la consommation d'espace pour l'habitat 1968-1978</u></p> <p style="margin-left: 40px;">1) - Logements et consommation d'espace selon les catégories de constructeurs</p> <p style="margin-left: 40px;">2) - Tableau XII : surface consommée par logement et par opération selon les catégories de constructeurs</p> <p style="margin-left: 40px;">3) - Tableau XIII : catégories de constructeurs et types de constructions</p> <p style="margin-left: 20px;"><u>C - Les types de logements produits par les catégories de constructeurs : les variations annuelles</u></p> <p style="margin-left: 40px;">1) - Tableau XIV : logements H.L.M.</p> <p style="margin-left: 40px;">2) - Tableau XV : les S.C.I.</p>	159-186
<p><u>- IV - LA LOCALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS</u></p> <p style="margin-left: 20px;">A - la localisation des logements construits par les particuliers</p> <p style="margin-left: 20px;">B - la localisation des logements construits par les Sociétés de H.L.M.</p> <p style="margin-left: 20px;">C - la localisation des logements construits par les Sociétés privées</p>	187-196

4EME PARTIE

VERS UN NOUVEL ESPACE URBAIN ? 197-202

- I - LES PRINCIPAUX ACTEURS DU REAMENAGEMENT URBAIN 202-220

A - "L'organisation de la Cité par les documents d'urbanisme"

- 1) - Les étapes d'élaboration des principaux documents
- 2) - Les propositions du P.O.S.

B - Les élus et l'application d'une politique urbaine

- 1) - L'acceptation de la tertiairisation
- 2) - La lutte contre la spéculation foncière et ses effets
- 3) - Vue politique prioritaire : l'habitat social

C - L'action de la C.C.I. et des promoteurs privés

- 1) - La prise de position de la C.C.I. face à la politique de "tertiairisation"
- 2) - La politique du logement
- 3) - Un remède à la désindustrialisation ?

- II - DIX ANS DE DYNAMISME URBAIN 220-226

A - Cartographie de synthèse

B - Interprétation

CONCLUSION GENERALE

227-230

- ANNEXES	231-248
- TABLE DES CARTES	249
- TABLE DES TABLEAUX	250-251
- TABLE DES ANNEXES	252
- BIBLIOGRAPHIE	253-257

