

50377  
1991  
204-1

50377  
1991  
204-1

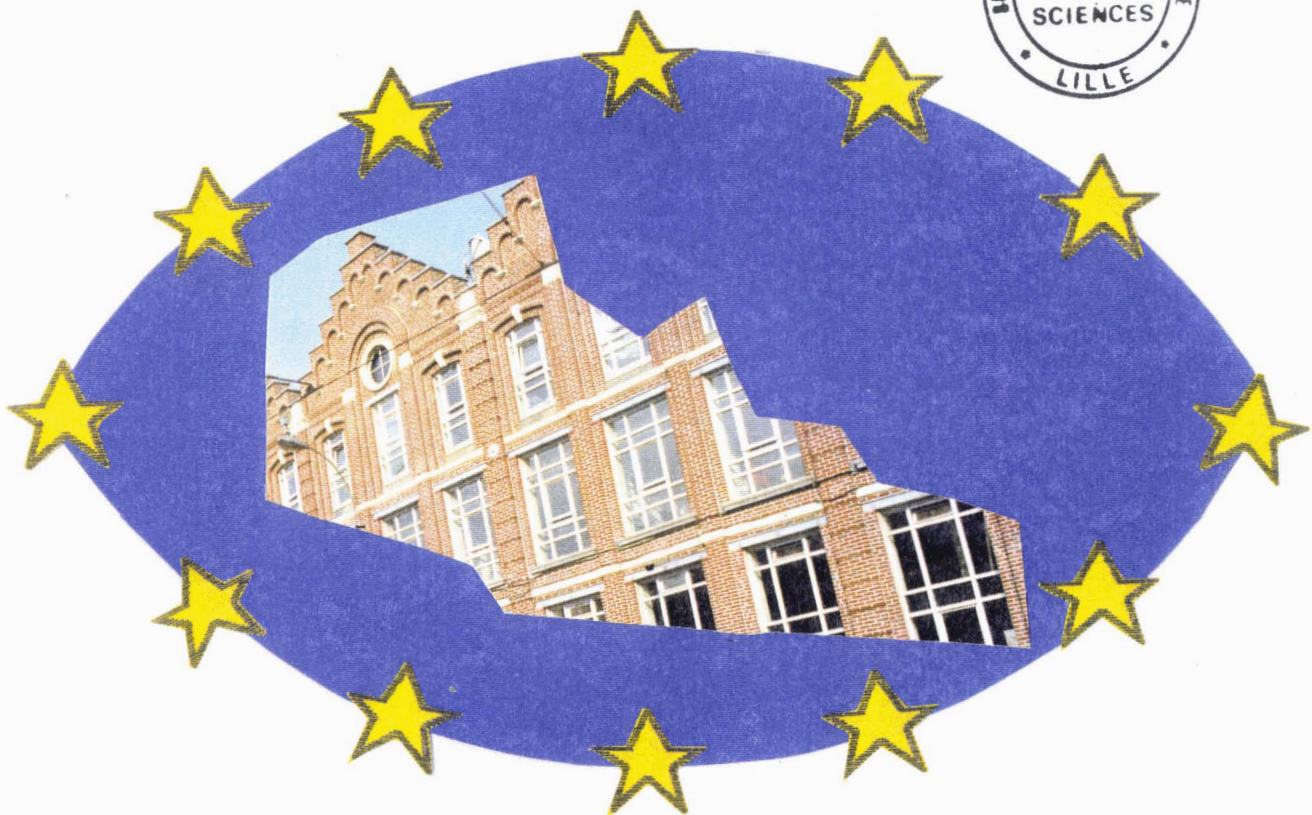
MARIE-CLAIRE LENNE

THESE DE DOCTORAT (NOUVEAU REGIME)

**LE DEVENIR DU PATRIMOINE  
IMMOBILIER LIBERE  
PAR LES INDUSTRIES TEXTILES**

AU COURS DES DECENNIES RECENTES DANS LES ESPACES  
URBANISES DE L'EUROPE DU NORD-OUEST :  
UN EXEMPLE LA REGION NORD-PAS-DE-CALAIS

TOME I



DIRECTEUR D'ETUDE  
M. BATTIAU

UNIVERSITE DES SCIENCES ET TECHNIQUES  
DE LILLE FLANDRES ARTOIS  
U.F.R. DE GEOGRAPHIE



50377  
1991  
204-1

50377  
1991  
204-1

UNIVERSITE DES SCIENCES ET TECHNIQUES  
DE LILLE FLANDRES ARTOIS

---

U.F.R. DE GEOGRAPHIE

THESE DE DOCTORAT (nouveau régime)

Marie-Claire LENNE

LE DEVENIR DU PATRIMOINE IMMOBILIER LIBERE PAR LES INDUSTRIES  
TEXTILES AU COURS DES DECENNIES RECENTES DANS LES ESPACES  
URBANISES DE L'EUROPE DU NORD-OUEST : UN EXEMPLE :  
LA REGION NORD-PAS-DE-CALAIS

TOME I



Directeur d'Etude : Monsieur M. BATTIAU

Soutenue le 18 JANVIER 1991



## REMERCIEMENTS

La recherche qui a été menée est redevable aux personnes qui ont fourni les renseignements et donné de leur temps. Elle est le résultat de leur collaboration. Il ne m'est guère possible de les remercier toutes mais j'aimerais exprimer ma profonde gratitude à :

- Monsieur BATTIAU, Directeur d'Etude
- Monsieur J. AMEYE, Syndic
- Monsieur BALAY, Adjoint au Maire de Mouvoux
- Monsieur BASTIN, Madame SEYSS, Chambre de Commerce de L.R.T.
- Monsieur BEAREZ, Directeur Associé - Sté BOURDAIS
- Monsieur BEIRNAERT, Directeur Général
- Monsieur BELLAIS, Chef d'Entreprise
- Messieurs BONTE, BOUCHE, LOTZ, VANDENBERGUE, CASTEL, DAUCHEZ, DELLAC, DAULNEZ - Syndicat patronal textile
- Monsieur BOURON, Architecte
- Monsieur BRANCARD, Conseil Général
- Madame BRIQUET, BETURE
- Monsieur CAILLAU, Mairie de Lille
- Monsieur CARISSIMO
- Monsieur CARON, Adjoint au Maire de Roubaix
- Monsieur CHERIX, Architecte
- Monsieur DALLE, Chef d'Entreprise
- Messieurs DASSONNEVILLE, GERIS, D'ORGEVILLE  
Chambre de Commerce et d'Industrie d'Armentières - Hazebrouck
- Madame DEBELS et Madame FASQUEL,  
Association du Versant Nord-Est
- Monsieur DECLERCQ, Société H.L.M.
- Monsieur DECROCK, mairie de LOOS
- Madame DE GRAEVE et Monsieur MATON,  
Association pour le renouveau industriel
- Monsieur DEHOUT, WIGNEHIES
- Madame DELAHOUTRE, C.C.I. - L.R.T.

- Monsieur DELBARRE, FERRET SAVINEL
- Monsieur DELEBECQUE, Adjoint - Mairie de Tourcoing
- Monsieur DELEMASURE, SOCIETE AVITAL
- Madame DELEVALET, Adjointe au Maire de Cambrai
- Dominique DESPLANQUE
- Madame d'HAU DECUYPERE, D.D.E.  
Monsieur COPPIN, SMIDT
- Monsieur DUFOUR, Industriel
- Monsieur DUTRIEZ, maire de Pérenchies
- Monsieur ERNECQ, Conseil Régional
- Monsieur FARVAQUE, Direction Régionale de l'Equipement
- Madame FLORENT, Agence d'Urbanisme de Dunkerque
- Monsieur GALLANT, industriel.
- Monsieur GIELNICK, Société PHILDAR
- Monsieur HANNEBIQUE, SCHNEIDERMAN, D.A.T., Région Nord -  
Pas-de-Calais
- Monsieur HAESBROECK, Maire d'Armentières
- Monsieur HEBRARD, Directeur Plan et Stat, Conseil Régional
- Monsieur KACZOWKA, G.R.I.T. - Région Nord - Pas-de-Calais
- Monsieur LAMMERAND, Monsieur THIEFFRY, Madame LEROUGE, Monsieur  
LANGAGNE - Communauté Urbaine de Lille
- Monsieur LEBRUN, L.A.B.O.R.E.S. - OMINOR
- Monsieur LELEU, Sous-Préfet et Secrétaire Général Adjoint -  
Préfecture du Nord
- Monsieur LENGRAND, CRAPS
- Madame LEROY, Préfecture du Nord.
- Monsieur LOYER, Société Immobilière
- Monsieur MARCHANDISE, Le Cateau
- Messieurs MAUPIN, ROSENSKY - B.S.F.
- Monsieur MOREL, Ingénieur - Mairie de Calais
- Monsieur MOULIN

- Monsieur PETIAU, G.I.L. - Roubaix-Tourcoing
- Monsieur PETERS, Monsieur DEJARDIN,  
Chambre Syndicale de la Dentelle - Calais
- Monsieur QUETU, S.A.E.N.
- Monsieur ROMAIN, Directeur de la S.A.E.M. du Versant Nord-Est  
et l'ensemble du personnel de la Société
- Madame SETTINO, C.E.T.E.
- Monsieur TACHAUX, Mairie de Roubaix
- Madame TAVERNIER, Eco-Musée de Fourmies
- Monsieur TIBERGHIEU, Syndic
- Madame TRANAIN, Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie  
Nord - Pas-de-Calais
- Monsieur VANDAMME - SOREX
- Monsieur VER ECKE, Direction Générale des Impôts
- C.E.A.D.E.C - Calais
- Chambre de Commerce d'Avesnes
- Chambre de Commerce de Calais
- Chambre de Commerce de Cambrai
- O.R.E.T.U.R. (Organisme d'Etudes Urbaines) - Calais
- Services des Affaires Economiques et d'Aménagement Urbain des  
Municipalités : ARMENTIERES, BOUSBECQUE, CALAIS, CAMBRAI,  
CAUDRY, COMINES, CROIX, DEULEMONT, FOURMIES, FRELINGHIEU,  
HALLUIN, HEM, HOUPLINES, LA MADELEINE, LANNOY, LE CATEAU,  
LEERS, LILLE, LINSSELLES, LOOS, LYS-LEZ-LANNOY,  
MARCQ-EN-BAROEUL, RONCQ, ROUBAIX, TOURCOING, WARNETON,  
WASQUEHAL, WATTRELOS, WERVICQ-SUD, WIGNEHIES
- Services du Cadastre
- Services de l'I.N.S.E.E.
- à TOUTES LES PERSONNES QUI ONT CONTRIBUE A LA REALISATION DE  
CETTE THESE



## TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	p. 1
PREMIERE PARTIE : OBJET DE L'ETUDE, SOURCES-METHODOLOGIE ET CONTEXTES D'INTERVENTION.....	p. 14
CHAPITRE 1 : <u>OBJET DE L'ETUDE ET DEFINITION</u> .....	p. 15
1.1.1. QU'ENTENDRE PAR "PATRIMOINE IMMOBILIER LIBERE PAR L'INDUSTRIE TEXTILE" ?.....	p. 15
1.1.2. L'ESPACE GEOGRAPHIQUE ETUDIE.....	p. 16
1.1.2.1. L'agglomération de L.R.T.....	p. 18
1.1.2.2. Le Cambrésis.....	p. 18
1.1.2.3. Fourmies.....	p. 18
1.1.2.4. Le Calaisis.....	p. 18
1.1.3. LES DONNEES TEMPORELLES.....	p. 19
1.1.3.1. Pourquoi débiter en 1955 ?.....	p. 19
1.1.3.2. Quelques données sur l'évolution de l'industrie textile depuis 1955.....	p. 19
1.1.3.2.1. Evolution des productions textiles.....	p. 19
1.1.3.2.2. Le problème : la chute de l'emploi.....	p. 23
1.1.3.2.3. Un secteur textile qui a de l'avenir si.....	p. 25
CHAPITRE 2 : <u>LES SOURCES ET METHODES UTILISEES</u> .....	p. 29
1.2.1. LES SOURCES POUR UN REPERAGE DES ETABLISSEMENTS TEXTILES LAISSES VACANTS....	p. 29
1.2.1.1. Les informations de l'I.N.S.E.E....	p. 29
1.2.1.2. Les fichiers consulaires.....	p. 30
1.2.1.2.1. Les listings annuels des établissements industriels.....	p. 30
1.2.1.2.2. Les listings évolutifs....	p. 30
1.2.1.2.3. Historiques d'occupation des parcelles.....	p. 31
1.2.1.3. Les autres sources.....	p. 34

1.2.2. METHODES UTILISEES.....	p.48
1.2.2.1. Difficultés d'une étude thématique et évolutive.....	p.48
1.2.2.1.1. Difficultés liées à l'histoire de la région.....	p.48
1.2.2.1.2. Un phénomène longtemps considéré comme marginal à l'échelle régionale.....	p.50
1.2.2.1.3. Les difficultés d'une étude évolutive.....	p.54
1.2.2.2. Moyens utilisés pour contourner quelques difficultés.....	p.56
CHAPITRE 3 : <u>CONTEXTES DANS LESQUELS S'INSCRIVENT LES</u> <u>ACTIONS COMMUNALES</u> .....	p.62
1.3.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET INSTITUTIONNEL : UNE LIBERTE D'ACTION ACCRUE.....	p.62
1.3.1.1. De la centralisation à la décentralisation.....	p.62
1.3.1.1.1. Jusqu'aux difficultés économiques des années soixante-dix : un contexte de centralisation.....	p.62
1.3.1.1.2. De 1973-1974 à 1982 : les difficultés économiques.....	p.64
1.3.1.1.3. Les années quatre-vingts : les lois de la décentralisation.....	p.66
1.3.1.2. Contrôle de l'utilisation des sols et maîtrise de l'aménagement urbain.....	p.69
1.3.1.2.1. Les règles et autorisations d'urbanisme.....	p.69
1.3.1.2.1.1. Les plans.....	p.69
1.3.1.2.1.2. Les outils réglemen- taires.....	p.79
1.3.1.2.1.3. Une commission départementale créée.....	p.79
1.3.1.2.2. La maîtrise de l' aménagement urbain.....	p.79
1.3.1.3. Des possibilités d'intervention économique.....	p.87

1.3.2. ATOUS ET CONTRAINTES DES COMMUNES ETUDIEES.....	p.94
1.3.2.1. Des communes caractérisées par l'activité textile.....	p.95
1.3.2.1.1. La "métropole" L.R.T.....	p.96
1.3.2.1.2. Calais et Caudry.....	p.111
1.3.2.1.3. Fourmies.....	p.113
1.3.2.2. La diversité des communes.....	p.114
1.3.2.2.1. Place de la commune dans l'ensemble urbain....	p.114
1.3.2.2.2. Essai de saisie de l'évolution des communes.....	p.131
1.3.3. TISSU URBAIN.....	p.145

**DEUXIEME PARTIE : LA DIVERSITE DES INTERVENTIONS  
COMMUNALES DANS LES OPERATIONS.....** p.154

**CHAPITRE 1 : CHAQUE SITE EST UN CAS.....** p.156

2.1.1. LA COLLECTIVITE LOCALE ET LES CONSEQUENCES ECONOMIQUES ET SOCIALES DE LA LIBERATION D'UN SITE.....	p.156
2.1.1.1. Localisation des bâtiments.....	p.156
2.1.1.2. Origine de la libération du site...	p.161
2.1.1.3. Caractéristiques du site.....	p.162
2.1.1.4. Montage de l'opération.....	p.162
2.1.2. L'ESPACE D'INSERTION DU SITE.....	p.163
2.1.2.1. Le contexte socio-économique.....	p.163
2.1.2.2. La localisation du site dans le tissu urbain.....	p.163
2.1.3. LES CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE.....	p.168
2.1.4. L'ETAT DU PATRIMOINE.....	p.168
2.1.4.1. Une souplesse de réutilisation plus ou moins importante.....	p.168
2.1.4.2. La structure et l'état du bâtiment.....	p.174
2.1.5. LE PROPRIETAIRE.....	p.181



CHAPITRE 2 : <u>LA COMMUNE, PLUS OU MOINS PARTIE PRENANTE</u> <u>DANS LES MONTAGES OPERATIONNELS</u> .....	p. 187
2.2.1. UNE ACTION PREVENTIVE.....	p. 197
2.2.2. ACTION PONCTUELLE DE RECONQUETE.....	p. 198
2.2.2.1. Exemple de montage public, en régie directe par la collectivité locale.....	p. 198
2.2.2.2. Le montage public, en collaboration avec un opérateur para-public.....	p. 201
2.2.2.2.1. Exemple d'un montage à objectif d'habitat.....	p. 202
2.2.2.2.2. Exemple d'un montage à objectif d'activités.....	p. 205
2.2.2.3. Les montages privés, ..un faible rôle des collectivités locales.....	p. 224
2.2.2.3.1. Les Grands Groupes.....	p. 227
2.2.2.3.2. Exemple de la S.O.R.E.X....	p. 229
2.2.2.3.3. Des promoteurs indépendants.....	p. 236
2.2.2.3.3.1. L'"Usine".....	p. 236
2.2.2.3.3.2. La stratégie de D. Avital....	p. 241
2.2.2.3.4. Les sociétés de promotion immobilière.....	p. 247
2.2.2.3.4.1...opérations à objectif d'habitat.....	p. 247
2.2.2.3.4.2...spécialisées dans la restructuration de bâtiments industriels....	p. 254
2.2.3. ACTIONS INSCRITES DANS UNE STRATEGIE GLOBALE.....	p. 260
2.2.3.1. Une stratégie à l'échelle du quartier.....	p. 261
2.2.3.1.1. Montages menés par les agents immobiliers de transaction industrielle.....	p. 261
2.2.3.1.2. Des montages menés en partenariat avec la collectivité locale.....	p. 263
2.2.3.1.2.1. A objectif "simple".....	p. 263
2.2.3.1.2.2. A objectifs multiples.....	p. 269

2.2.3.2.	Une stratégie à l'échelle de la commune.....	p.288
2.2.3.2.1.	Une volonté de maintenir les habitants.....	p.288
2.2.3.2.2.	Une volonté de maintenir les activités.....	p.295
2.2.3.2.3.	Equilibrer habitat - emplois.....	p.312
2.2.3.2.4.	Un aménagement complexe et divers d'un quartier au service de la commune...	p.314
2.2.3.3.	Une stratégie à l'échelle intercommunale.....	p.318
2.2.3.3.1.	Une opération en partenariat public - privé pour un objectif intercommunal.....	p.321
2.2.3.3.2.	Une stratégie à l'échelle intercommunale par l'outil et la population concernée.....	p.330
2.2.3.3.3.	La résorption des espaces vacants dans un souci de développement global associé à un aménagement de l'espace et à une volonté d'intercommuna- -lité.....	p.346

CHAPITRE 3 : LES PROBLEMES RENCONTRES PAR LES COMMUNES  
LORS DE LEURS INTERVENTIONS..... p.376

2.3.1.	LES BLOCAGES FONCIERS.....	p.376
2.3.1.1.	Il y a désaccord sur la détermination actuelle mais aussi potentielle de la valeur du sol.....	p.377
2.3.1.2.	Une rétention volontaire.....	p.378
2.3.1.3.	La gestion et la cession des espaces vacants par les grands propriétaires fonciers.....	p.379
2.3.1.4.	Imbrication habitat-activités.....	p.379

2.3.2. LES BLOCAGES FINANCIERS ET FISCAUX.....	p.380
2.3.2.1. Le budget communal.....	p.380
2.3.2.2. L'efficacité des aides au développement.....	p.381
2.3.2.3. Les particuliers.....	p.381
2.3.3. CONDITIONS DE REALISATION DE L'OPERATION.....	p.381
2.3.3.1. Des études sérieuses et efficaces.....	p.381
2.3.3.2. Disposer de bons outils et d'Hommes ayant le souci de la qualité et unis autour d'une politique.....	p.387
2.3.3.3. Les contraintes physiques du site.....	p.387
2.3.3.4. Les interventions publiques et les aléas de la vie d'entreprise...	p.390
2.3.3.5. Le temps de montage d'une opération.....	p.399
2.3.3.6. Les problèmes de la concurrence...	p.412
2.3.4. LES PROBLEMES DE MARCHE.....	p.416
2.3.4.1. Absence de marché.....	p.416
2.3.4.2. A l'absence de marché s'est parfois ajoutée l'absence de politique affirmée de reconquête...	p.422
2.3.4.3. Une mauvaise appréciation des coûts accroît les difficultés du marché.....	p.422

**TROISIEME PARTIE : UNE AUTONOMIE DES COMMUNES LIMITEE...  
LA NECESSITE D'AUTRES PARTENAIRES...  
SOURCE DE LIBERTES..MAIS AUSSI DE  
DEVOIRS.....** p.431

**CHAPITRE I : UN SAVOIR-FAIRE D'EXCELLENCE DIFFICILE A  
ASSURER A L'ECHELLE DE CHAQUE COMMUNE.....** p.432

3.1.1. LA QUALITE DES ETUDES A L'AMONT..... p.432

3.1.2. DES MONTAGES OPERATIONNELS AUJOURD'HUI  
MAITRISES..... p.436



CHAPITRE 2 : <u>LES INSTITUTIONS TERRITORIALES : NECESSITE D'UNE ORGANISATION DE QUALITE POUR UN REEL PARTENARIAT.....</u>	p. 438
3.2.1. LES MOYENS DE L'ETAT POUR ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX.....	p. 441
3.2.1.1. Une action législative, financière et technique.....	p. 441
3.2.1.1.1. L'Etat et les friches industrielles, un rôle incitateur.....	p. 441
3.2.1.1.2. La réduction des possibilités d'interventions économiques des collectivités publiques...p.	447
3.2.1.2. La persistance d'un contrôle étatique.....	p. 449
3.2.1.3. L'Etat aménageur ou coacteur.....	p. 449
3.2.2. LA POLITIQUE REGIONALE DE LA C.E.E. : VERS UNE APPROCHE GLOBALE DES PROBLEMES ET DES RELATIONS DIRECTES AVEC LES REGIONS.....	p. 481
3.2.2.1. Vers une politique spécifique de la C.E.E.....	p. 483
3.2.2.2. Vers la recherche de plus d'efficacité : la réforme de 1989..p.	484
3.2.3. LA REGION N.P.C., UNE REGION PIONNIERE...p.	486
3.2.3.1. Le bilan régional des "friches"....p.	486
3.2.3.1.1. Les premières étapes.. jusqu'au Contrat de Plan..p.	486
3.2.3.1.2. Dans le cadre du IXème Plan Régional, 1984-1988..p.	489
3.2.3.1.3. Perspectives dans le cadre du Xème Plan.....p.	517
3.2.3.2. Politique urbaine contractuelle Etat - Région.....	p. 529
3.2.4. LES INTERVENTIONS DU DEPARTEMENT.....	p. 532
3.2.5. LES GROUPEMENTS DE COMMUNES.....	p. 539

CHAPITRE 3 : <u>LA QUALITE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT ET LE PARTENARIAT AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS DEPASSENT LE CADRE COMMUNAL</u> .....	p. 546
3.3.1. LA STRATEGIE DES INDUSTRIELS ET LA LIBERATION DES BATIMENTS.....	p. 546
3.3.1.1. La stratégie industrielle, peu liée à l'environnement local.....	p. 547
3.3.1.2. Une stratégie industrielle liée à une politique immobilière.....	p. 548
3.3.2. RAPPORTS DE FORCE INDUSTRIELS - COLLECTIVITES LOCALES.....	p. 550
QUATRIEME PARTIE : UN NOUVEL AVENIR POUR LES CITES DU TEXTILE.....	p. 556
CHAPITRE 1 : <u>LE PATRIMOINE LIBERE... UNE OPPORTUNITE SAISIE OU UNE CHARGE ?</u> .....	p. 557
4.1.1. L'OPPORTUNITE DU PATRIMOINE LIBERE.. UNE SITUATION EVOLUTIVE DANS LE TEMPS.....	p. 557
4.1.1.1. L'intervention de la collectivité locale s'accroît dans le temps.....	p. 557
4.1.1.1.1. De 1955 au milieu des années soixante-dix.....	p. 560
4.1.1.1.2. Du milieu des années soixante-dix aux lois de décentralisation.....	p. 560
4.1.1.1.3. Après 1982 et les lois de décentralisation.....	p. 564
4.1.1.2. Essai de typologie des communes en fonction de leurs interventions dans le temps.....	p. 566
4.1.2. ESSAI DE BILAN 1955-1990.....	p. 570
4.1.2.1. Bilan 1955-1985.....	p. 570
4.1.2.2. Bilan 1985-1990.....	p. 577
4.1.2.3. Situation communale et types d'opérations.....	p. 577
4.1.2.3.1. La reconquête des espaces vacants... une lourde tâche pour les anciennes cités du textile.....	p. 577
4.1.2.3.2. Des types d'acteurs, dépend en partie la restructuration urbaine...	p. 581
4.1.2.3.3. Essai de typologie.....	p. 583

CHAPITRE 2 : <u>MONTAGES OPERATIONNELS ET SITUATIONS</u> <u>COMMUNALES</u> .....	p. 586
4.2.1. COMMUNE LE PLUS SOUVENT "PETITE" A FAIBLE EVOLUTION.....	p. 586
4.2.1.1. "Laisser-faire", exemple de Warneton.....	p. 586
4.2.1.2. Intervention d'acteurs publics.....	p. 587
4.2.1.2.1. Dans toutes les opérations, pour des communes aux sites peu nombreux.....	p. 587
4.2.1.2.2. Une intervention évolutive pour des communes plus "grandes"....	p. 596
4.2.2. COMMUNE LE PLUS SOUVENT "PETITE" A EVOLUTION NOTABLE.....	p. 597
4.2.3. COMMUNE A "BONNE SITUATION ET FORTE EVOLUTION".....	p. 610
4.2.4. DES VILLES-CENTRE ET D'ANCIENNES BANLIEUES A FAIBLE EVOLUTION.....	p. 617
4.2.4.1. Une commune de la C.U.D.L. au contexte moins porteur que celui de la banlieue occidentale de la Métropole.....	p. 617
4.2.4.2. Les communes-centre.....	p. 624
4.2.4.2.1. Une commune-centre à l'environnement porteur : Lille.....	p. 624
4.2.4.2.2. Des communes-centre de la Métropole aux contextes fragilisés : exemple de Roubaix - Tourcoing.....	p. 643
CHAPITRE 3 : <u>NECESSITE D'UN DEVELOPPEMENT GLOBAL LIE A</u> <u>L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE</u> .....	p. 690
4.3.1. COORDONNER UN DEVELOPPEMENT MULTIDIRECTIONNEL.....	p. 690
4.3.1.1. Le non-traitement des espaces vacants, source de disparités.....	p. 690
4.3.1.2. Continuer l'action pour l'amélioration de l'habitat : exemple de Roubaix.....	p. 701
4.3.1.3. Agir sur l'éducation, la formation et les mentalités.....	p. 706



4.3.2. QUEL AMENAGEMENT DE L'ESPACE ?.....	p.709
4.3.2.1. Quel espace aménager ?.....	p.709
4.3.2.2. Quel concept d'aménagement ?.....	p.710
4.3.3. DES HOMMES UNIS PAR UN PROJET AYANT LE SOUCI DE LA QUALITE.....	p.711
4.3.3.1. Des hommes compétents.....	p.711
4.3.3.2. "Favoriser les passerelles".....	p.712
4.3.3.3. Nécessité d'un consensus autour d'un projet.....	p.712
4.3.3.4. Nécessité des programmes "portés".....	p.712
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>p.717</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>p.724</b>
Nomenclature I.N.S.E.E. des communes.....	p.725
Liste références-auteurs.....	p.727
Liste des sigles utilisés.....	p.729
Index des noms de lieux.....	p.733
Bibliographie.....	p.736
Liste des documents.....	p.774
Liste des plans.....	p.786
Légende des plans.....	p.787
Liste des photographies.....	p.789

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

### L'usine abandonnée.

Dans le grand hall muet la nuit était tombée  
 Quand la porte s'est ouverte sur cet immense hall  
 Où toutes ces machines, autrefois fier symbole  
 D'une ruche au travail, étaient là, devant moi,  
 Arrêtées, silencieuses, quel ne fut mon émoi.

Quel est le plus affreux du bruit ou du silence ?  
 L'un annonçant la mort, l'autre la naissance.  
 Dans cet immense hall où la vie avait fui,  
 Les machines dormaient dans l'ombre de l'oubli.

...  
 Maurice d'Hendaye.

**L'usine abandonnée est un produit de la société moderne** ; elle reflète à la fois le passé industriel des cités et les mutations économiques et technologiques du monde contemporain. C'est un phénomène ancien et mondial. Dans la Ruhr, trois mille hectares de friches avaient été recensés en 1980 ; la Grande-Bretagne en dénombrait 45 700 en 1982 et 17 000 avaient déjà été traités. En France, la région Nord-Pas-de-Calais a le triste privilège de posséder la plus grande superficie de sites désaffectés. (cf. document 1 : Les grandes "friches industrielles en France").

En 1987, la D.A.T.A.R. (1) recensait :  
 20 000 hectares de sites abandonnés en France  
 dont 10 000 ha (voire 12 000 ha) dans le N.P.C. (2)  
     2 500 ha en Lorraine  
     1 000 ha en Ile de France  
     450 ha en Région Rhône-Alpes.

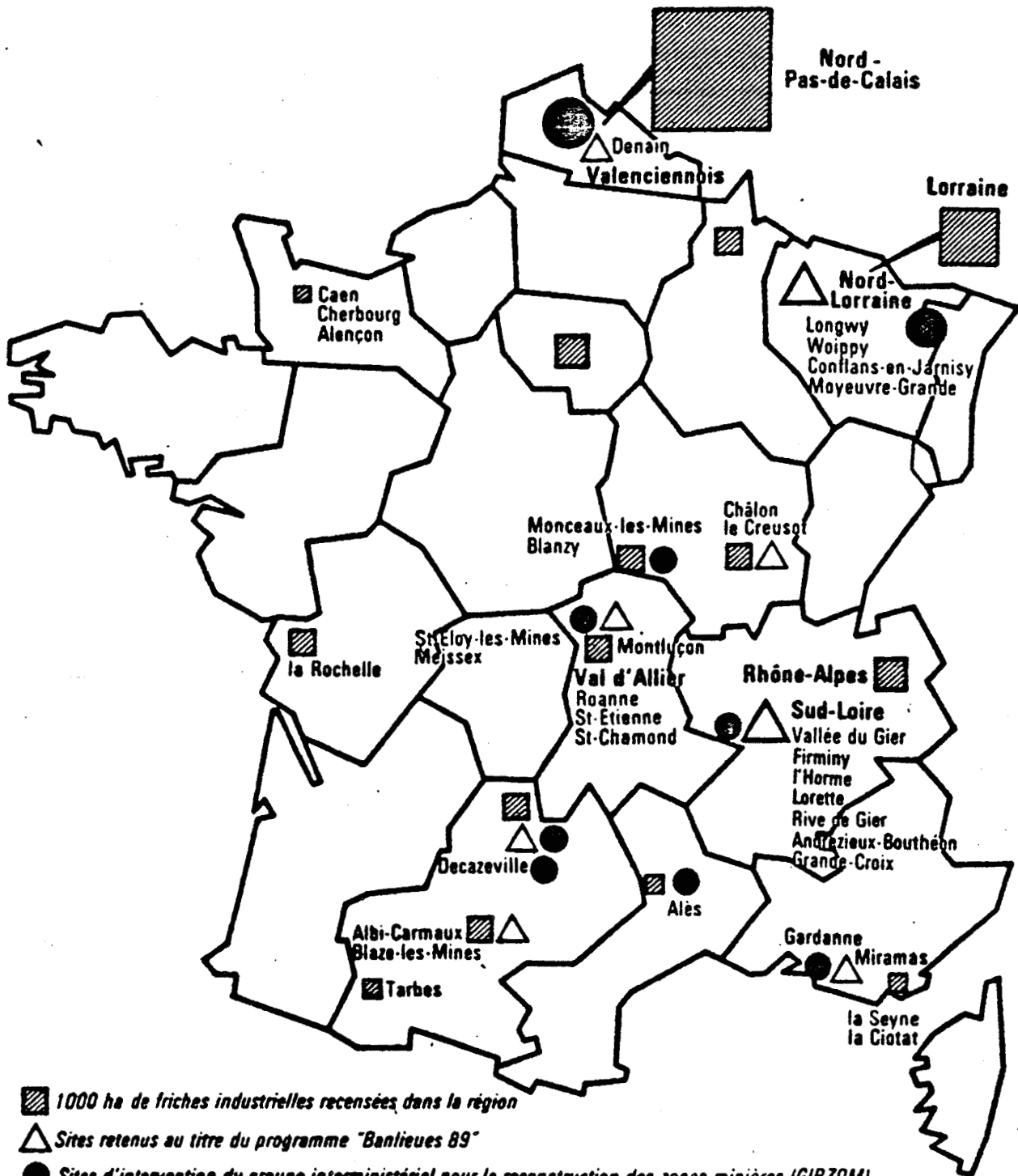
Entre 1984 et 1988, 2 500 hectares auraient été résorbés ou auraient été en cours de réhabilitation soit 12,5% de la superficie recensée. Or, dans le même temps la libération des sites s'est poursuivie. Ce phénomène est ancien car l'existence d'un site vacant résulte :

- de la cessation de l'activité ; une entreprise naît, grandit et meurt.

- du transfert partiel ou total hors d'agglomération vers la périphérie. (pour la conurbation L.R.T. (3), la C.C.I.L.R.T. (4) a estimé que 75% des espaces en zone industrielle étaient occupés par des usines ayant quitté la ville.)

Dans la période de croissance, la fermeture d'une usine était en général une chance pour tout le monde. Pour les salariés, retrouver un travail était aisé ; pour les collectivités, l'espace libéré par l'usine devenait une opportunité pour restructurer, enrichir leurs tissus et leurs fonctions.

# Les grandes « friches industrielles » en France



Source : DATAR

POURQUOI UNE NOUVELLE ETUDE SUR LES ESPACES LIBERES PAR  
L'INDUSTRIE ?

La "digestion" des espaces laissés par les activités s'est bloquée ; à partir du milieu des années soixante-dix, la crise précipita la destruction de la plupart des vieux tissus manufacturiers régionaux et accusa ainsi une remise en cause du développement industriel. Les secteurs industriels perdent des emplois ; l'industrie en crée moins. Ce sont les régions spécialisées dans les secteurs industriels développés au XIXème siècle qui ont le plus souffert, leur tissu économique étant le plus souvent dépendant d'une mono-industrie. Comme la Lorraine ou la région de Manchester, la région Nord-Pas-de-Calais a vécu "une crise dans la crise.", d'où l'intérêt d'une étude menée dans son cadre spatial.

La région N.P.C. (2), seule à constituer une Z.E.A.T. (5) en France, présente une forte cohésion interne, car des traits communs unissent toute la région : un poids industriel majeur marquant la culture régionale, une très forte densité de population (316 habitants par kilomètre carré), une urbanisation polynucléaire étendue à toute la région, une unique métropole régionale, une très forte intensité des flux accompagnée d'une large ouverture sur l'étranger. Depuis 1955, la région vit un déclin industriel ; ce déclin a été relatif jusqu'en 1974 puis absolu depuis 1980. Selon F. Fontaine, le poids industriel de la région Nord-Pas-de-Calais dans l'ensemble français est passé de 9,2% à 7,9% de 1975 à 1985 ; en 1990, la région ne représenterait que 7,1% des emplois industriels français pour un poids démographique de 6,9% . Selon la C.C.I. (6), il y a une "progression d'environ 14% du nombre des établissements, mais une compression de 11% du nombre d'emplois "entre 1974 et 1985. Cette évolution traduit une expansion du secteur tertiaire et un déclin du secteur secondaire comme le révèle le tableau ci-après (cf. document 2 : Evolution du tissu industriel régional de 1976 à 1986).

Le secteur industriel a vu le nombre des salariés chuter de près de 30% lors de la période 1976-1986 ; le nombre d'établissements est, quant à lui, resté quasiment identique. (16 180 contre 16 523).

DOCUMENT 2 : Evolution du tissu industriel régional de 1976 à 1986.

Secteur d'activité	1976		1986		Evolution 1986/1976 en %			
	Etablis- sements	Effectifs salariés	Etablis- sements	Effectifs salariés	Etablis- sements	Effectifs salariés	Etablis- sements	Effectifs salariés
Pêche .....	336	6012	91	2384	-	- 60,4 %	-	+ 46,4 %
Sidérurgie .....	100	56443	88	32221	-	- 42,9 %	-	- 35,1 %
Métallurgie .....	2229	145641	2482	117614	+	+ 11,4 %	-	- 27,5 %
Chimie et FAS .....	306	27755	251	20980	-	- 18,0 %	-	- 7,9 %
Verre, mat. constr. ....	439	33585	404	23006	-	- 8,0 %	-	- 25,6 %
Textile, habillement ..	2029	133679	1439	83278	-	- 39,1 %	-	- 12,2 %
Papiers, cartons .....	580	26599	678	21020	+	+ 16,9 %	-	- 32,4 %
I.A.A. ....	2705	45288	2623	36873	-	- 3,0 %	-	- 16,0 %
Bâtiment, T.P. ....	6733	94769	7121	75799	+	+ 5,8 %	-	- 24,4 %
Autres Industries .....	1066	26817	1003	20693	-	- 5,9 %	-	- 18,0 %
Total .....	16523	596588	16180	433868	-	- 2,1 %	-	- 27,3 %

Source : Assedic (60)

Document 3 : Nombre d'établissements de plus de 50 salariés recensés par tranche de salariés en 1979 et 1989.

	50 / 99	100 / 199	200 / 499	500 / 999	1000 / 1999	+2000	TOTAL
1979	759	531	341	104	42	23	1800
1989	612	396	211	63	21	9	1312
1989-1979	147	135	130	41	21	14	488
%	-19,37	-25,42	-38,12	-39,42	-50,00	-60,87	-27,11

SOURCE : C. C. I.

Entre 1979 et 1989, le nombre d'établissements industriels de plus de cinquante salariés est passé de 1 800 à 1 312 soit une baisse de 27,11%. Ce sont les plus grandes entreprises (plus de 1 000 salariés) qui s'avèrent les plus touchées. (les établissements de moins de cinquante salariés représentent plus des trois quarts des établissements mais à peine 10% des emplois). A l'exception du secteur pêche, la filière textile est celle qui accuse le plus fort recul en nombre d'établissements et de salariés.

**OR, NON TRAITES, LES ESPACES VACANTS CONSTITUENT UNE DESAGREGATION DU MILIEU ENVIRONNANT.**

Dans les régions de tradition industrielle, le secteur secondaire occupait une place majeure de l'activité quotidienne dans le temps et dans l'espace.

La fermeture d'une entreprise rompt l'animation de la rue, du quartier ; la multiplication des cessations d'activités peut toucher un espace plus vaste, voire remettre en cause l'identité sociale et culturelle des villes, et en rompre le sentiment de sécurité. Des situations sont insoutenables : perte de plusieurs centaines d'emplois, apparition de terrains à l'abandon, de carcasses de bâtiments dégradés, de chemins envahis par les herbes. L'espace laissé libre peut non seulement nuire à la perception visuelle de l'environnement mais trop vaste, il engendre une coupure qui brise la continuité urbaine et favorise la violence et l'insécurité. L'entreprise est aussi à l'origine de nombreux flux : main d'oeuvre, revenus, ... et son déclin entraîne celui d'autres activités comme les commerces. La vie économique est très vite déséquilibrée.

La multiplication des espaces abandonnés et dégradés induit une destruction sociale.

Suite à ces cessations ou à ces transferts, la population la plus mobile se déplace. L'absence de possibilité d'emploi, la présence d'un tissu urbain dégradé (sites industriels et maisons vacants) dissuadent souvent d'éventuels nouveaux habitants. Cela provoque donc, pour une zone donnée, un environnement négatif qui agit comme "repoussoir" tant vis-à-vis des salariés que par rapport aux entreprises susceptibles de s'y implanter. Il s'en suit très vite une ségrégation, voire une marginalisation de la population puisque ne restent que les personnes âgées, les familles nombreuses ou défavorisées, les immigrés ou les chômeurs.

Sans traitement, il y a dévalorisation et perte de revenus économiques.

La dévalorisation du patrimoine bâti (industriel, commercial, habitable...) et la sous-utilisation des équipements provoquent une perte des ressources pour la commune : taxe professionnelle et fiscalité immobilière. Or, parallèlement les dépenses augmentent puisqu'il faut corriger les effets :

- spatiaux (traitement des sites ou simple gestion du patrimoine).

- économiques (prospection d'investisseurs, animation du milieu économique).

- sociaux (prise en charge des conséquences des activités disparues ; faire face aux cas de détresse, implication dans l'offre d'emplois et adaptation à l'emploi notamment par la formation ; et souvent, réalisation d'équipements neufs pour répondre à la demande périphérique).

**MAIS TRAITES, LES ESPACES VACANTS CONSTITUENT DES OPPORTUNITES POUR UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ET UNE REORGANISATION SPATIALE.**

Le patrimoine libéré devient alors source d'intérêt par la nouvelle fonction qu'il peut jouer (économique, sociale, culturelle...) et l'amélioration qu'il peut apporter à l'environnement et donc à l'image du territoire dans toutes ses composantes. L'importance que notre époque accorde au cadre de vie impose l'élaboration de sites attrayants. En ville, l'espace libéré offre des capacités d'intervention et d'innovation sur des superficies relativement importantes et permet, selon Mme Claire BUZY-MALAUURIE (D.A.T.A.R. (1)), d'"inventer l'urbanisme des mutations économiques". Il faut repenser la ville à partir de la nécessité de gestion du foncier plutôt qu'en terme de reconversion. Procéder à l'élimination des nuisances visuelles, c'est éventuellement provoquer une conjonction d'actions elles-mêmes porteuses et rétablir une confiance dans l'avenir. Logements, emplois, formation des hommes, culture, mémoire d'un pays ... sont concernés.



**POURQUOI S'INTERESSER PARTICULIEREMENT AU PATRIMOINE  
IMMOBILIER TEXTILE ?**

**L'INDUSTRIE TEXTILE A CONSTITUE UN DES PILIERS DE  
L'INDUSTRIE REGIONALE.**

Les charbonnages, la sidérurgie et l'industrie textile "occupaient en 1954, 53% du total des actifs du secteur secondaire. En 1968, leur poids relatif atteignait encore 45% ... Cette trilogie ne représentait plus que le quart de l'emploi industriel régional en 1988 et se situera bientôt aux alentours de 20%". M. BATTIAU. (A0). Avec 17,5 % (1988) des effectifs français, la région N.P.C. (2) demeure la première région textile en France (document 4).

**Document 4 : Importance du secteur textile-habillement dans la population active des grandes régions françaises (en pourcentage, au 1er janvier 1988).**

	Total	Textile habillement	en %
ILE DE FRANCE .....	4.351.045	51.131	1,2
CHAMPAGNE-ARDENNE .....	422.160	20.775	4,9
PICARDIE .....	524.535	16.507	3,1
HAUTE-NORMANDIE .....	557.834	9.028	1,6
CENTRE .....	743.716	14.087	1,9
BASSE-NORMANDIE .....	406.666	6.147	1,5
BOURGOGNE .....	489.975	9.940	2,0
<b>NORD-PAS-DE-CALAIS ...</b>	<b>1.108.370</b>	<b>66.866</b>	<b>6,0</b>
LORRAINE .....	695.113	20.253	2,9
ALSACE .....	564.916	18.062	3,2
FRANCHE-COMTE .....	332.531	5.136	1,5
PAYS-DE-LOIRE .....	912.763	25.636	2,8
BRETAGNE .....	779.391	7.898	1,0
POITOU-CHARENTE .....	443.631	7.857	1,8
AQUITAINE .....	797.433	7.072	0,9
MIDI-PYRENEES .....	679.015	19.569	2,9
LIMOUSIN .....	207.847	4.449	2,1
RHONE-ALPES .....	1.730.621	52.628	3,0
AUVERGNE .....	377.513	5.882	1,6
LANGUEDOC-ROUSSILLON ..	517.857	7.367	1,4
PROVENCE-ALPES- C.A ..	1.208.578	5.896	0,5
CORSE .....	64.811	15	0,0
<b>TOTAL .....</b>	<b>17.916.321</b>	<b>382.201</b>	<b>2,1</b>

SOURCE : I. N. S. E. E (13)

Ce secteur industriel aux unités de production fortement concentrées, a effectué d'importantes mutations. En 1988, les établissements textiles roubaisiens constituaient encore 16% des établissements industriels et fournissaient 45,41% des emplois industriels contre 80% il y a quinze-vingt ans.

Cette chute des emplois n'est pas liée à la fermeture d'un ou deux monstres mais d'environ deux cents entreprises moyennes ou petites, souvent fortement liées entre elles par des liens familiaux, des liens techniques ou financiers. L'éclatement de ces liens a conduit à une hémorragie aussi importante que dans les régions anciennement houillères ou sidérurgiques. Dans la période 1970-1980, le textile de Roubaix-Tourcoing perdait 3 000 emplois par an. (en 1989, 5 300 emplois pour la région N.P.C. (2)) Aux fermetures d'entreprises, il faut ajouter les restructurations. C'est un espace dans toutes ses composantes qui s'est trouvé affecté ; un mouvement en spirale de récession cumulative s'y est donc manifesté.

#### **LA LIBERATION D'ESPACES PAR LES ENTREPRISES TEXTILES EST UN PHENOMENE DE LONGUE DUREE.**

Amorcé dès l'entre-deux-guerres, il est européen et inachevé. "La compétitivité de l'industrie textile européenne apparaît dans certains secteurs insuffisante, aussi bien vis-à-vis des P.V.D. (7) (d'où l'accord multifibres limitant les importations de la communauté) que vis-à-vis des Etats-Unis et du Japon (délais de fabrication, fréquences et délais de livraison ..., moins performants)". Enquête B.I.P.E. (8), fin des années quatre-vingts. En France, le phénomène est amplifié pour deux raisons :

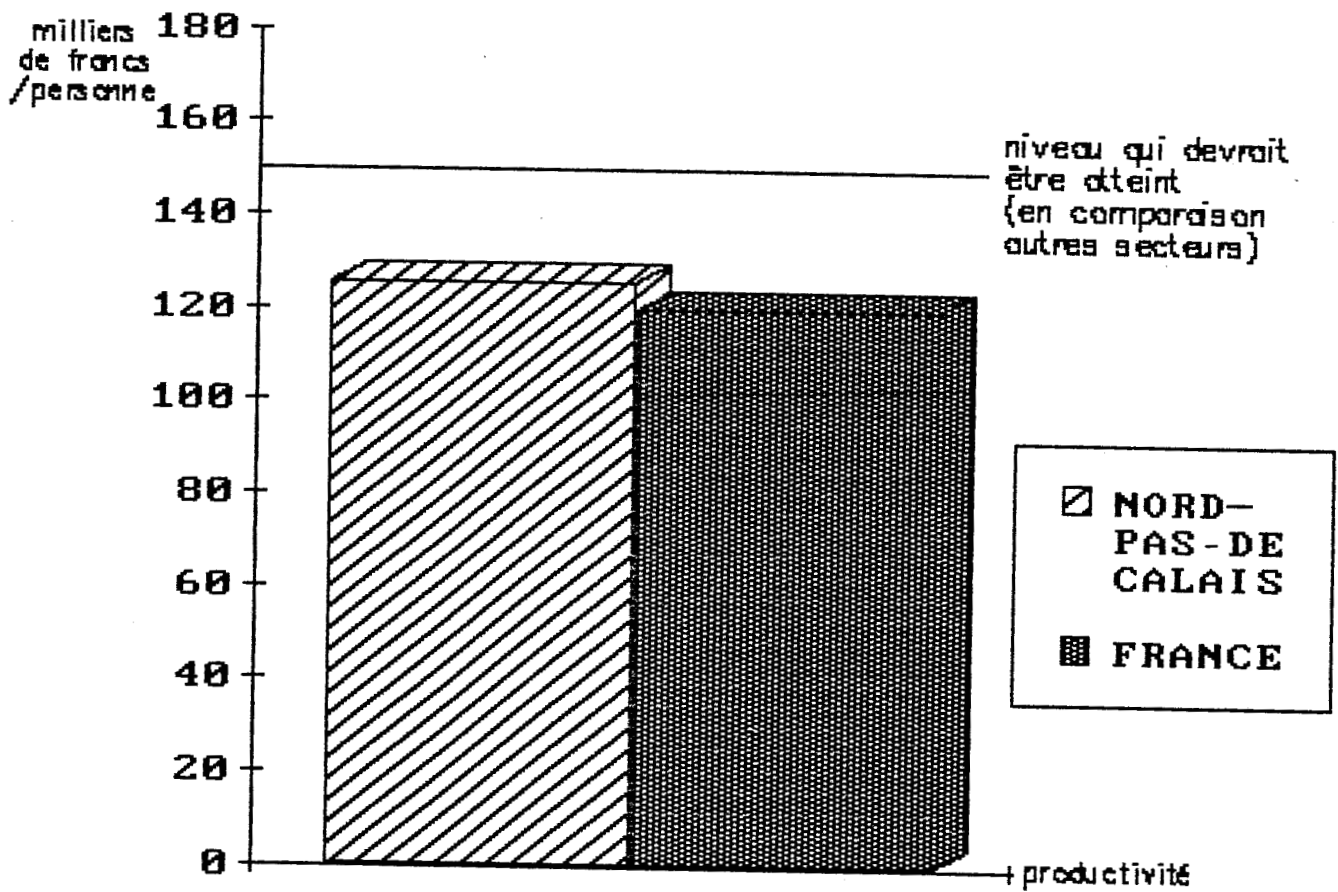
- la restructuration de l'industrie textile doit se poursuivre. La productivité de l'industrie textile est encore inférieure au niveau qu'elle devrait atteindre (en comparaison avec les autres secteurs). (cf. document 5 : La productivité de l'industrie textile).

- Bien que les industries nationales aient engagé un important effort d'investissement, celui-ci apparaît encore insuffisant face aux concurrents :

- + les N.P.I. (9) qui bénéficient d'un coût de main d'oeuvre plus faible.

- + certains pays développés. D'après une enquête du B.I.P.E. (8) : "les entreprises italiennes apparaissent particulièrement performantes pour développer une stratégie de créativité prenant appui sur une industrie bénéficiant de coûts de main d'oeuvre relativement faibles. Parallèlement, les firmes allemandes ont mis en place une stratégie basée sur une recherche de gains de productivité importants et de délocalisation partielle de certaines tâches vers des pays de main d'oeuvre à bas salaires (Europe de l'Est...) qui devrait leur permettre de mieux résister que les firmes françaises." (du moins pour le proche avenir).

Si la libération des espaces par les activités textiles est un phénomène de longue durée, en trouver une nouvelle utilisation s'inscrit également dans une période de longue durée. En décembre 1985, J.P. LACAZE estimait à dix ans la durée nécessaire à la suppression de 20 000 hectares de friches, à raison de 200 millions de francs par an ; cela nécessite une Politique à long terme dépassant les échéances électorales.

**DOCUMENT 5 : LA PRODUCTIVITE DE  
L'INDUSTRIE TEXTILE**

SOURCE : ENQUETE HPE

**CONTRAIREMENT AUX DEUX AUTRES ANCIENS PILIERS DE  
L'INDUSTRIE REGIONALE, LA FIRME TEXTILE EST UN ELEMENT DU TISSU  
URBAIN.**

La région Nord-Pas-de-Calais compte trois industries héritières du XIX<sup>ème</sup> siècle qui ont donné naissance à des paysages mono-industriels : l'extraction de la houille, la sidérurgie et le textile. L'industrie textile se singularise car elle laisse des espaces couvrant le plus souvent 2 000 à 20 000 m<sup>2</sup> en grande partie occupés, (60 à 100% de la parcelle le plus souvent), par des bâtiments industriels anciens intégrés au tissu urbain ; ceux-ci présentent fréquemment plusieurs étages et des salles aux nombreux poteaux. J. DEVEDJIAN soulignait dans Diagonale 52 que "les espaces vacants inférieurs à 50 000 m<sup>2</sup> s'intègrent plus facilement dans les stratégies communales. Or, comme l'écrivait H. PIRENNE, les villes du Nord sont "filles du commerce et de l'industrie" ; et c'est particulièrement vrai pour l'industrie textile. En 1980, les bâtiments textiles occupaient encore :

62,2 %	de la superficie industrielle	roubaisienne
64,7 %	"	"
21,1 %	"	"
		tourquennoise
		lilloise

(Source : Industries du N.P.C., éléments statistiques 1962-1985)

Cette situation résulte du processus d'industrialisation au XIX<sup>ème</sup> siècle qui a engendré une "mixité fine" habitat-industries. L'implantation urbaine d'une usine textile donne au bâtiment d'activités plusieurs dimensions : espace de travail et de production, élément du cadre bâti. Par la vacance de nombreux espaces industriels en centre ou en périphérie, c'est la ville qui est en jeu : son tissu urbain et ses mutations, son environnement dans toutes ses composantes. Or, "la ville devient de plus en plus le lieu où se renouvelle le tissu économique." ... "L'entreprise moderne s'efforce de fournir un couple bien et service... Cette évolution porte en germe une profonde transformation du territoire car la fourniture d'un bien supporte la distance mais la fourniture d'un service exige la proximité "... dans le monde contemporain, la localisation des activités se trouve ainsi fortement déterminée par l'attractivité globale de la ville, qui dépend elle-même de son potentiel de formation, de recherche, d'échanges... mais aussi de sa qualité urbaine, d'habitat, de culture, de loisir et d'accueil" J.F. STEVENS (D)... et du dynamisme de ses habitants ainsi que de l'audience de ses leaders économiques, politiques, intellectuels, culturels... La restructuration crée de nouveaux rapports entre la société et l'espace. J.F. STEVENS (D) constate que le monde vit "trois mutations importantes : celle de l'entreprise et du tissu productif, celle de l'économie et de son environnement, enfin celle de l'espace et des communications." "Plus que la fin des villes, c'est une nouvelle segmentation de leur espace et de leur société, en liaison avec les récentes transformations du système productif qu'il convient de parler... depuis le début des années soixante-dix, on note une parfaite concordance entre la situation de crise économique mondiale et l'émergence de nouveaux enjeux sur la ville, générateur d'une mutation de ses espaces." GUY DI MIO (O).

Pour P. MAUROY, "la ville reste à réinventer". Le patrimoine libéré devient alors source d'intérêt dans le cadre d'une stratégie de développement et d'une réorganisation spatiale. Celles-ci peuvent se concevoir à plusieurs échelles.

POURQUOI CHOISIR L'ECHELLE COMMUNALE POUR OBSERVER  
LE DEFI LANCE AUX ACTEURS ?

Cellule de base de la démocratie, la commune est le lieu privilégié de la participation des citoyens. Or, depuis le début des années quatre-vingts, les communes ont vu leurs compétences s'accroître, notamment pour l'économie et l'urbanisme. Dans le même temps, le concept de développement local a été privilégié ; les interventions des collectivités locales dans le domaine économique se sont donc multipliées. Et la loi du 7 janvier 1983 a délégué aux communes les responsabilités en urbanisme. Par les plans d'occupation des sols, elles définissent la réglementation locale d'urbanisme. Elles ont d'importants pouvoirs d'intervention foncière ; lorsqu'un P.O.S. (15) a été approuvé, les communes ont compétence pour délivrer les autorisations d'utilisation du sol. (notamment, le permis de construire) Elles ont aussi autorité pour déclencher la plupart des opérations d'aménagement urbain (l'existence d'une communauté urbaine ne semble pas remettre en cause tous les pouvoirs d'urbanisme attribués aux communes puisque les instances communautaires ratifient le plus souvent les décisions communales). Ces pouvoirs qui permettent aux municipalités d'exercer leurs responsabilités ne sont pas sans limites : leurs actions sont contrôlées par les instances supérieures, leurs partenaires sont multiples, les moyens à leur disposition sont circonscrits, leurs territoires apparaissent restreints. Le Nord-Pas-de-Calais compte 1 551 communes et avec 898 communes, le Pas-de-Calais est le département le plus pulvérisé de France.

	Superficie moyenne communale
NORD-PAS-DE-CALAIS...	802 hectares
PAS-DE-CALAIS.....	743 "
NORD.....	881 "

La France possède 36 527 communes qui comptent environ 1 500 habitants et s'étendent en moyenne sur 1 507 ha ; c'est le record de petitesse de la communauté : la commune française est cinq fois plus petite que la commune européenne moyenne.

PAYS	NOMBRE DE COMMUNES
France	36 527
R. F. A.	8 514
Italie	8 074
Espagne	8 027
Grèce	6 034
Pays-Bas	702
Belgique	596
Royaume-Uni	481
Portugal	305
Danemark	275
Luxembourg	118
Irlande	84

(SOURCE : les collectivités locales, REMOND et BLANC)

Après avoir montré les nombreuses limites de l'étude, et les contextes dans lesquels les communes ont agi, nous pourrions nous interroger sur le rôle effectif des communes de la région Nord-Pas-de-Calais dans la gestion du patrimoine immobilier libéré par les industries textiles face au défi de la gestion de leur espace, lui-même lié aux défis démographique et socio-économique ?

Comment les autorités municipales dynamisent-elles aujourd'hui les villes où l'activité textile dominait ? ... car ces agglomérations urbaines vivaient dans un régime d'interdépendance socio-économique avec les activités industrielles disparues. L'approche de 1993 nécessite un "coup de rein" car la concurrence se renforcera avec l'ouverture des frontières européennes.

Forte de sa cohésion interne et des contacts privilégiés entre son représentant et la population, la commune a aujourd'hui besoin d'être un système ouvert aux autres partenaires.

Car, en France, si la capacité des communes apparaît identique en droit, la réalité semble différente. Dans notre pays, les acteurs, souvent détenteurs de plusieurs mandats politiques n'éprouvent-ils pas légitimement des difficultés à saisir la multiplicité des sous-ensembles, à les dépasser afin d'aborder un ensemble plus vaste dans l'objectif d'un aménagement global ?

Dans un domaine en mutation constante, ce travail apparaît dépassé ; cette affirmation est la preuve, si besoin en est, des nombreuses initiatives et réalisations de tous les acteurs concernés. A la quête aux données plus ou moins exactes et rapidement périmées, a été préféré la mise en évidence des questions et des dynamismes des phénomènes, fût-ce au prix de lacunes notamment spatiales.

# PREMIERE PARTIE

## OBJET DE L'ETUDE, SOURCES-METHODOLOGIE

### ET CONTEXTES D'INTERVENTION

Les sources utilisées pour mesurer la libération de l'espace par les industries textiles se présentent sous la forme de fichiers, documents statistiques et figurés. En connaître les nombreuses limites paraît essentiel après avoir défini l'objet étudié. Décrire les contextes dans lesquels ont évolué les communes permettra de saisir les atouts et contraintes que les collectivités assument pour mener à bien leur stratégie de reconquête des espaces vacants.

CHAPITRE I : OBJET DE L'ETUDE  
ET DEFINITION

Le patrimoine immobilier libéré par les industries textiles est source de ruptures : spatiales, économiques, sociales... Il y a notamment fourniture d'espace qui doit être géré dans le cadre d'un aménagement et d'une politique globale de développement. Correspondant en partie aux friches industrielles textiles, ces espaces abandonnés ont été étudiés dans quelques secteurs et sur la période 1955-1985 de manière la plus exhaustive possible. Des remises à jour partielles ont ensuite été effectuées.

1.1.1. Qu'entendre par "patrimoine immobilier libéré par l'industrie textile" ?

S'identifie-t-il à la friche textile ou est-ce plus que cela ?

Pour une "friche industrielle", la Région Nord-Pas-de-Calais propose la définition suivante :

- "les friches se caractérisent par leur relation présente ou passée à l'activité industrielle.

- les friches se caractérisent aussi par leur état :

. totalement abandonnées ou inutilisées  
. largement sous-utilisées du fait d'une occupation très partielle (une faible part de l'espace) ou intermittente (une faible part du temps).

. dégradées.

- les friches se caractérisent par leur environnement et leur devenir".

Au terme de friche industrielle, la région Nord-Pas-de-Calais fait donc correspondre un terrain, bâti ou non anciennement tourné vers des activités industrielles dont la réinsertion sur le marché foncier et immobilier, quelqu'en soit l'usage implique nécessairement un nouvel aménagement.



L'étude a également essayé de considérer les espaces largement sous-occupés sans qu'il y ait nécessairement dégradation. Au terme de friche, il a donc été préféré celui d'espace laissé vacant par l'industrie textile.

Le repérage n'a pas été mené systématiquement sur l'ensemble de la Région.

### 1.1.2. Espace géographique étudié.

La région N.P.C. (2) demeure la première région textile de France.

Document 6 : Quelques productions textiles de la Région Nord-Pas-de-Calais et de la France (1988).

(Unité : la Tonne)	FRANCE	REGION	%
FILTERIE.....	6.070	5.260	87
TISSAGE DE LAINE.....	43.470	9.400	22
TISSAGE FAS-COTON-LIN.....	135.575	27.880	20
FILATURE DE LAINE			
PEIGNEE.....	53.030	43.460	82
FILATURE DE COTON.....	191.525	78.530	41
FILATURE DE LIN.....	7.125	7.125	100

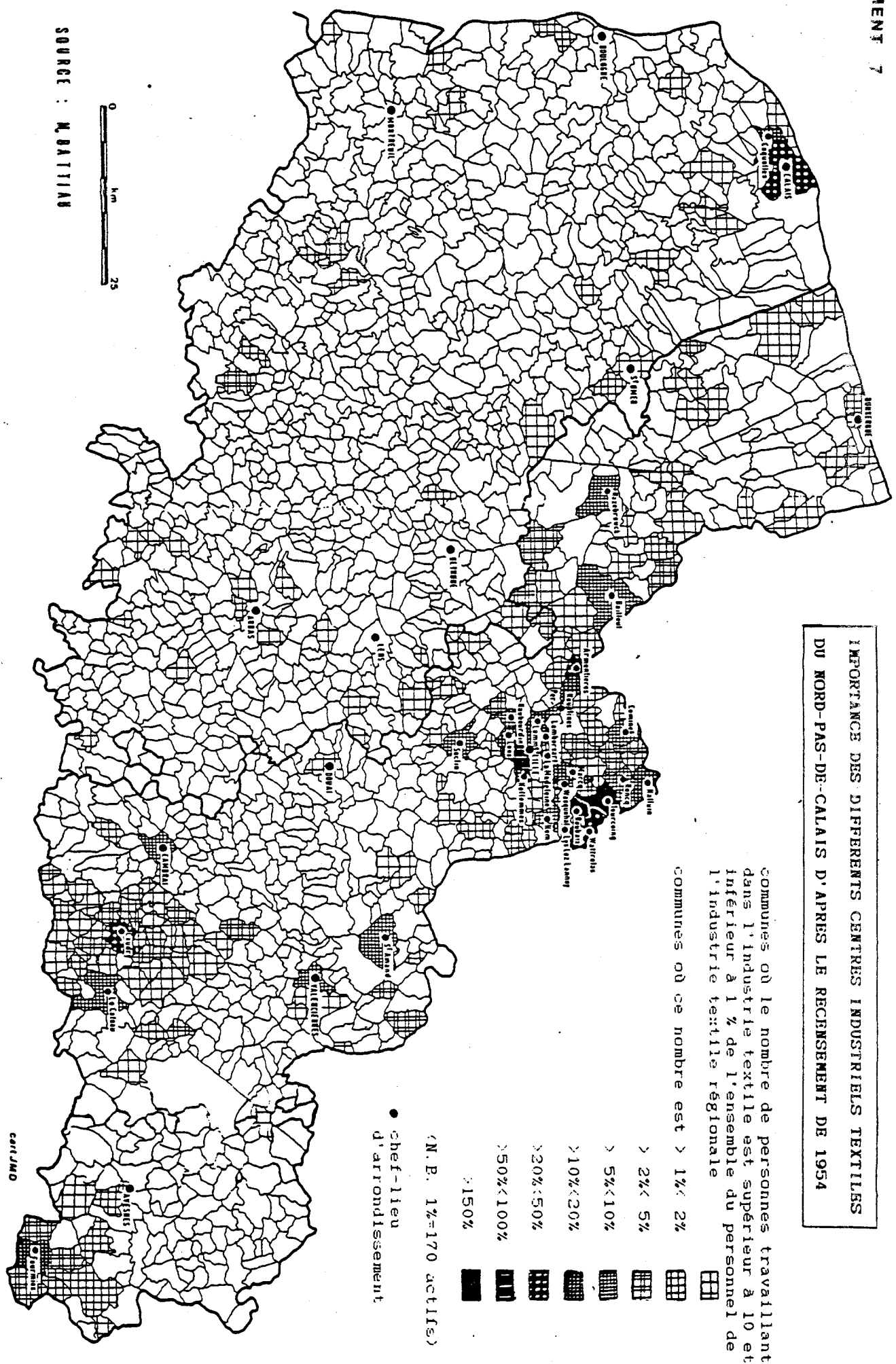
SOURCES : GRIT et INSEE

A l'exception de la fabrication du feutre et de la soie, toutes les activités textiles sont représentées dans la région N.P.C. (2) et la production régionale approche le tiers de la production française. Mais la localisation des centres de production se caractérise par une concentration spatiale comme le montre la carte extraite de la thèse de M. BATTIAU (cf. document 7 : "importance des différents centres industriels textiles du Nord-Pas-de-Calais d'après le recensement de 1954").

Pour déterminer l'importance d'un centre textile, différents critères existent ; dans son travail de recherche, M. BATTIAU en a retenu plusieurs : le nombre d'actifs, l'importance de la production, le parc de matériel. Mais souligne-t-il : "aucun de ces critères n'est vraiment satisfaisant à lui seul." Le critère "nombre des actifs" a été ici retenu car "le nombre des salariés des industries textiles représente assez bien le rôle qu'elles jouent sur le marché de l'emploi d'une région et sur son équilibre social et économique." M. BATTIAU.

La carte identifie les zones textiles importantes.

**IMPORTANCE DES DIFFERENTS CENTRES INDUSTRIELS TEXTILES  
DU NORD-PAS-DE-CALAIS D'APRES LE RECENSEMENT DE 1954**



1.1.2.1. L'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing "représente 36,4 % des emplois textiles recensés" ; Lille et les communes qui l'entourent immédiatement occupent "17 % des actifs textiles." A ce premier groupe s'ajoutent les communes de la vallée de la Lys. (L'étude a pris en compte le seul ruban de communes englobées dans la C.U.D.L. (48). D'après M. BATTIAU, l'importance réelle de cet ensemble est encore plus grande que la carte ne le montre, car les données du recensement ne tiennent pas compte des emplois occupés par les frontaliers et ceux-ci travaillent presque tous dans l'agglomération de Roubaix-Tourcoing ou dans les communes de la Vallée de la Lys". Ce grand foyer textile émet quelques prolongements à sa périphérie mais ceux-ci restent limités.

1.1.2.2. Le second foyer textile que montre la carte est le Cambrésis. La commune la plus importante de cet ensemble est Caudry, placée au coeur de la région. Selon M. BATTIAU, "si cet ensemble est étendu spatialement, il comprend relativement peu de points de forte concentration. Seule la commune de Caudry occupe plus de 1 % des actifs textiles du N.P.C. (2). Au total, l'ensemble du Cambrésis représente 7 à 8 % des emplois textiles de la région ; schématiquement, on peut dire que son importance n'est égale qu'au dixième de celle de l'arrondissement de Lille."

1.1.2.3. Le troisième secteur s'identifie à la zone de Fourmies qui rayonne à partir d'une ville où l'activité textile est relativement modeste puisqu'elle occupe seulement "1,15 % des actifs textiles du Nord-Pas-de-Calais."

1.1.2.4. Enfin, à l'autre extrémité de la région, le Calaisis où l'activité textile apparaît "concentrée à l'intérieur des deux communes voisines de Calais et de Coquelles".

"Aucune autre commune ne dispose à elle seule de plus de 1 % des emplois" en 1954.

Les industries textiles dominent donc dans certains secteurs géographiques ; "quatre ensembles assurent plus de 90 % des emplois" (c'était vrai déjà en 1900) ; ils sont eux-mêmes dominés par quelques noyaux principaux ; ainsi, "en 1954, la moitié de la population active du textile est concentrée dans les villes de Roubaix et de Tourcoing" M. BATTIAU. Cette concentration des industries textiles en quelques secteurs de la région N.P.C (2). signifie que de l'industrie textile, dépendait l'équilibre socio-économique des communes concernées. La ville de Lille présente un cas particulier puisque le textile concernait "moins de 30 % des actifs industriels en 1954". M. BATTIAU.

La situation actuelle présente quelques modifications par rapport à celle du milieu des années cinquante, mais les années 1954-1955 ont été choisies comme temps de référence.

### 1.1.3. Les données temporelles, 1955-1990.

#### 1.1.3.1. Pourquoi débiter en 1955 ?

"...car c'est vers la fin du quinquennat qu'apparaissent des bouleversements techniques et économiques propres à remettre en cause les localisations, et l'importance traditionnelle de ces industries ...La guerre de Corée est l'occasion d'une vertigineuse hausse du prix des matières premières naturelles, suivie d'une baisse très rapide. Cette évolution brutale met en difficultés de nombreuses firmes dont les stocks se trouvent soudainement dépréciés.

Cette crise coïncide avec une évolution plus profonde du marché"...la période de reconstruction est terminée.

"Cette période correspond également à une accentuation de la concurrence internationale."

"Vers 1954-1955, l'industrie textile est à la veille de profonds changements, mais garde encore l'essentiel de ses caractères traditionnels." M. BATTIAU

#### 1.1.3.2. Quelques données sur l'évolution de l'industrie textile depuis 1955.

##### 1.1.3.2.1. Evolution des productions textiles.

Selon l'annuaire des statistiques industrielles "SESSI" 1987-1988, (branche : ensemble des fractions d'entreprises exerçant l'activité 1988. Francs courants), il apparaît que pour la France, tout est en augmentation sauf le nombre de salariés...

Document 8 : Résultats de l'industrie textile française en 1988.

Etablissements.....	3.339 (+25,0 % / 1981)
Employés.....	217.474 (-13,5 % / 1981)
Facturation.....	105.419 (+64,0 % / 1981)
Importations.....	42.697 (+83,0 % / 1981)
Exportations.....	32.054 (+56,0 % / 1981)
Investissements.....	3.822 (+108 % / 1981)

SOURCE : "SESSI" 87-88

A l'échelle régionale, le bilan semble plus nuancé.

Document 9 : Evolution des productions textiles dans le Nord-Pas-De-Calais en tonnes, sauf indication contraire.



Tous les secteurs ont subi une **baisse** relative entre 1962 et 1988 ; beaucoup d'activités régressent depuis le début des années soixante ; certaines depuis la "crise" du milieu des années soixante-dix.

En valeur absolue, les productions régionales diminuent ; la baisse est plus ou moins importante :

- Tissage de couverture..... - 79,06 %
- Filature de lin..... - 75,27 %
- Tissage de coton..... - 65,29 %
- Cordage de laine..... - 56,25 %
- Tissage d'habillement de laine peignée - 54,08 %
- Filature de laine peignée..... - 45,94 %

Quelques secteurs ont été relativement épargnés par la régression :

- L'activité des peignages de laine..... - 21,31 %
- La filature de coton..... - 15,71 %

Le textile régional constitue un **ensemble aux destinées diverses**, ce que vient confirmer l'évolution des exportations régionales textiles.

**Document 10 : Exportations régionales textiles.**

	1973	1987	1988	Variation 1988/87 En %
Tissage coton, lin & F.A.S.....	5.560	5.270	6.085	+ 15,5 %
Filature de coton....	18.270	20.330	20.715	+ 1,9 %
Filature de lin.....	4.040	5.035	5.045	- 0,2 %
Filterie (1).....	1.810	2.210	2.325	+ 5,2 %
Peignage (peignés laine + rubans de cardés de laine)....	46.845	55.975	58.340	+ 4,2 %
Filature de laine peignée.....	28.150	20.180	17.855	- 11,5 %
Tissage Habillement (peigné) (en 1000 m).	9.895	5.920	5.435	- 8,2 %
Tapis (en 1000 m <sup>2</sup> ) moquettes.....	-	11.390	13.195	+ 15,8 %

(1) chiffres nationaux.

SOURCE : GRIT.

Mais de manière générale, il est constaté un recul de la **position régionale**.

Cf. **document 11** : Evolution de la part de la région Nord-Pas-de-Calais dans la production nationale en pourcentage.

Document 11 : Evolution de la part de la région Nord-Pas-De-Calais dans la production nationale en pourcentage.

	1962	1973	1977	1981	1984	1988
Coton et lin						
Tissage.....	31,9 %	26,8 %	26,3 %	24,1 %	21,0 %	20,6 %
Filterie.....	75,4 %	73,9 %	72,9 %	71,5 %	78,8 %	86,7 %
Filature de coton..	32,7 %	32,7 %	31,7 %	34,9 %	36,2 %	41,0 %
Filature de lin....	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Laine						
Tissage.....	30,5 %	32,9 %	29,9 %	26,8 %	23,0 %	21,6 %
Filature de laine peignée.....	86,8 %	81,0 %	81,3 %	81,9 %	81,9 %	82,0 %
Filature de laine cardée.....	24,6 %	19,1 %	22,7 %	17,9 %	19,8 %	19,4 %
Filterie.....	84,8 %	98,7 %	95,3 %	94,2 %	94,5 %	94,4 %
Anoblissement.....	40,3 %	32,2 %	32,1 %	32,6 %	29,9 %	29,2 %
Bonneterie						
Etoffes à maille... mis-bas, chaussettes, vêtements de dessus sous-vêtement.....	18,0 % 21,3 % 12,2 % 9,5 %	21,5 % 13,4 % 14,1 % 18,3 %	24,7 % 8,6 % 10,1 % 20,3 %	34,5 % 6,6 % 12,8 % 22,0 %	23,0 % 4,5 % 13,0 % 23,0 %	6,8 % 3,0 % 11,1 % 15,5 %
En % du C.A						
Textile.....	n.d	30,7 %	30,9 %	30,5 %	30,3 %	29,8 %
Habillement.....	n.d	11,9 %	11,2 %	9,8 %	10,6 %	9,8 %
Total.....	n.d	25,2 %	24,2 %	23,4 %	23,6 %	22,9 %

SOURCE : GRIT et INSEE.

L'importance de la région dans la production nationale a diminué pour de nombreux secteurs. Seuls sont plus ou moins épargnés : la filature de lin, la filature de laine peignée, la filerie mais dans ces branches, le N.P.C (2) exerce une position dominante. L'évolution de l'activité textile-habillement du Nord-Pas-de-Calais apparaît moins bonne que celle du reste de la France.

Conséquence du déclin de l'activité ou de sa restructuration, le nombre des établissements textiles a diminué puisque :

le nombre des établissements textiles de plus de 50 salariés était en :

1979.....	de 520
1989.....	220
soit une perte de	300 (-57,7%)

(Source C.C.I. (6))

Mais c'est essentiellement l'évolution de l'emploi qui pose question.

#### 1.1.3.2.2. Le problème : la chute de l'emploi.

cf. Document 12 : Evolution régionale des effectifs salariés au 31/12 d'après les enquêtes du GRIT.

F. MILLEQUANT remarque que sur "la base des estimations de l'INSEE (13) et des statistiques ASSEDIC (55), on peut avancer que, fin 1987, l'emploi salarié régional dans le textile-habillement s'élevait à environ 66.900 personnes, contre 198.100 à la fin de 1962 et 225.800 à la fin de 1953".

Comme l'indique le document 12, la baisse des effectifs n'est pas un phénomène récent : "- 3.000 par an environ de fin 53 à fin 62, - 5.600 emplois par an de fin 1962 à fin 1981, - 4.000 emplois par an de fin 1981 à fin 1987", un peu plus de 5.000 en 1989. Le rythme de la réduction des effectifs n'a pas été constant. En effet, pour la région, c'est "- 3,3 % l'an de 1962 à 1973 puis - 5 % de 1973 à 1987, avec un léger ralentissement (- 4 %) entre 1981 et 1984", correspondant, semble-t-il aux effets du plan textile. C'est donc essentiellement à compter de 1973-74 que la baisse des effectifs s'est réalisée avec plus de rigueur. Les pertes d'emploi ont relativement moins affecté les industries situées en aval comme la bonneterie (- 40 %).

Passer d'une industrie de main d'oeuvre à une industrie capitaliste a entraîné une perte annuelle des emplois conséquente ; le recul a été plus important dans le Nord-Pas-de-Calais que dans l'ensemble français. Or, l'industrie textile n'a pas achevé sa restructuration puisque J.F. STEVENS note que "40 % des P.M.E - P.M.I du secteur textile ne dégagent pas une capacité d'autofinancement suffisante pour assurer leur développement, voire leur simple survie".



Document 12 : Evolution régionale des effectifs salariés au 31/12, d'après les enquêtes du GRIT.

En nombre

	1962	1973	1981	1984	1988
Coton et lin	48.113	31.879	18.298	15.321	11.580
Tissage coton & lin	19.130	11.830	6.790	5.328	3.937
Filterie.....	3.485	3.230	1.935	1.607	1.399
Filature de coton..	15.492	12.694	6.573	5.453	4.210
Filature de lin.....	7.628	2.800	2.272	2.323	1.470
Rubannerie.....	2.378	1.325	728	610	564
Industrie du jute	6.427	812	82	0	0
Laine	49.367	30.081	16.542	13.830	11.556
Tissage.....	13.279	5.911	2.265	1.985	1.524
Filature de laine	24.363	17.118	10.766	9.095	6.170
Peignée.....	1.912	1.040	336	2.750	2.308
Filature de laine	9.813	6.012	3.175		
cardée.....	2.385	1.991	1.791	1.225	755
Peignage.....	12.180	14.782	10.032	9.285	6.729
Industrie du tapis.	12.135	9.733	6.339	4.720	3.660
Bonneterie.....	130.607	89.278	53.084	44.381	41.222
Enoblissement.....	171.094	157.225	102.807	65.767	51.081
Textile champ GRIT.	33.906	38.500	25.270	21.929	17.693
Textile champ	205.000	195.725	128.077	87.696	68.774
ASSEDIC.....					
Habillement champ					
ASSEDIC.....					
Textile					
Habillement.....					

SOURCE : statistiques professionnelles, GRIT, ASSEDIC.

Par l'importance de l'industrie textile dans les activités régionales et par les caractéristiques de sa localisation, cette régression a déséquilibré l'emploi régional. Certaines villes connaissent de forts taux de chômage : Calais (16,8 %), Fourmies (17,2 %), Roubaix (plus de 20 % à la fin des années quatre-vingts). La sur-représentation régionale d'activités en déclin ou en stagnation par rapport aux activités susceptibles de créer des emplois n'a pas permis l'existence d'amortisseurs.

#### 1.1.3.2.3. Un secteur textile qui a de l'avenir si ...

Le secteur textile demeure suffisamment important pour que les décideurs se préoccupent de son évolution. Depuis trente-trente-cinq ans, la filière textile connaît des mutations économiques, technologiques et financières. La délocalisation de la production s'est développée en fonction d'éléments comme le niveau des salaires, les stratégies de commercialisation... En Europe, une productivité plus grande du matériel et de la main d'oeuvre est plus ou moins recherchée pour faire face à l'internationalisation croissante qui provoque une vive concurrence :

1. Des pays à bas salaires ; dans les "nouveaux pays industriels", la production s'est accrue à un rythme moyen annuel de 2,5 % entre 1980 et 1986. Taïwan, Corée du Sud, Singapour, Hong-Kong représentent désormais 9 % du textile mondial (sur la base de la consommation industrielle de fibres) et la Chine 16 %. Ce mouvement est favorisé par les écarts sensibles de coûts salariaux (de 1 à 100).

2. Des pays développés (R.F.A. (10), Italie, Belgique) dans des produits plus spécialisés.

La concurrence va se renforcer avec l'achèvement du marché intérieur et la volonté de la C.E.E. (11) d'un retour progressif des textiles et de l'habillement aux règles normales du G.A.T.T. (12). Ce dernier dispositif devrait être en lien avec une adaptation des règles aux conditions nouvelles de la concurrence internationale. Dans le même temps, la demande intérieure n'évolue guère : + 0,8 % l'an en volume pour la demande finale entre 1975 et 1988 ; l'évolution est liée à la déformation de la structure des achats du fait de l'élévation du niveau de vie et du ralentissement des dépenses totales de 1973 au milieu des années quatre-vingts. La production a tendance à stagner (voire à régresser) alors que la main d'oeuvre diminue puisque l'industrie textile s'est engagée dans une restructuration d'ensemble reposant sur une technicité croissante du travail, du matériel et des procédés de fabrication (automatisation, robotisation, nouvelle logistique, informatisation, nouveaux procédés et produits, généralisation du travail en plusieurs équipes mais aussi modifications à l'aval des modes de travail de la confection, avec l'apparition des circuits d'approvisionnement du type "sentier"). Un des premiers effets de l'évolution technologique est l'accroissement considérable de la productivité :

- en quinze ans, les onze heures nécessaires pour produire 100 kg de fil cardé ont été ramenées à une heure ; la production annuelle de tissu par métier est passée de 14 300 à 43 700 mètres carrés, celle des filatures de 6 à 16 tonnes par salarié ;

- la vitesse de production des nouveaux types de métiers (à jet d'air, à jet d'eau, à projectiles), déjà de 4 à 6 fois supérieure à celle des métiers à navette, a été accrue de 10 % dans les quatre dernières années...

Le textile constitue désormais un débouché pour les industries de pointe : robotique, électronique, informatique, productique.

Les progrès techniques ont été accompagnés de **modifications dans la conception des bâtiments**. Dans la plus simple expression, l'ancienne usine textile présente une tour accolée à un bâtiment constitué de plusieurs étages. Aujourd'hui, les industries recherchent le plus souvent des bâtiments de plain-pied modulables. Cette nouvelle conception renforce la libération d'anciens bâtiments textiles. Toutes les modifications devaient être accompagnées d'un service **marketing performant** afin de maintenir (voire conquérir) des marchés.

Ces changements répondent au projet émis dès 1971, à la suite d'un travail confié à la S.O.F.R.E.D. (filiale de C.O.F.R.O.R.) sous le titre "étude préparatoire à des actions visant à faciliter l'adaptation et le progrès de l'industrie textile européenne" ; il y était diffusé que l'industrie textile européenne, loin d'être vouée à l'exil dans les pays sous-développés ou à la décrépitude peut trouver des formes d'un "nouvel âge d'or textile". Une **flexibilité** et une **polyvalence** accrue des matériels sont recherchées pour permettre l'**adaptation permanente** à la variété et à la versatilité des **débouchés**, coordonnée à une **organisation** et à une **gestion rigoureuse** des flux de production. Car, à la volonté de réduire les coûts de production, s'est ajoutée la préoccupation de répondre rapidement à une demande de plus en plus diversifiée qui se traduit par un fractionnement des ordres de livraisons en même temps que par des exigences quant aux délais. Malgré de nombreux **regroupements** (Willot-Agache, B.S.F.-Prouvost...), la **trésorerie** a fait souvent défaut pour mener à bien ces transformations. Le coût des équipements s'est fortement alourdi, passant, pour un poste de travail en filature-tissage de 500 000 F à 2 000 000 F en quinze ans. L'**investissement** par salarié textile en francs courants a progressé de 164 % entre 1981 et 1986, contre 86 % pour l'ensemble de l'industrie hors énergie. Son écart relatif par rapport à l'investissement par salarié dans l'ensemble de l'industrie hors énergie s'est notablement réduit : en 1981, le montant textile était à peine la moitié de celui de l'industrie, en 1986 l'écart des sommes investies n'est plus que de 30 %. Pendant cette période, la diminution des effectifs a été de 20 % pour le textile et de 16 % pour l'ensemble de l'industrie hors-énergie. Parallèlement à la baisse du volume d'emploi, les structures de qualifications se sont modifiées en réponse à la restructuration de l'industrie.

Document 13 : Région Nord-Pas-de-Calais, évolution des structures de qualification dans l'industrie textile (en pourcentage).

	1975	1979	1983	1987
Ingénieurs production....	0,9 %	0,9 %	1,0 %	1,6 %
Cadres supérieurs services	2,5 %	2,8 %	3,2 %	3,9 %
Techniciens production...	1,4 %	1,5 %	1,9 %	1,8 %
Techniciens de services..	1,5 %	1,8 %	2,3 %	2,4 %
Encadrement production...	5,6 %	5,6 %	5,3 %	5,4 %
Ouvriers qualifiés.....	42,5 %	42,1 %	41,7 %	41,0 %
Ouvriers non qualifiés...	36,3 %	35,4 %	34,0 %	32,6 %
Encadrement services.....	0,7 %	0,8 %	0,9 %	0,9 %
Employés qualifiés.....	6,1 %	6,7 %	7,2 %	7,9 %
Employés non qualifiés...	2,4 %	2,4 %	2,5 %	2,2 %
Métiers divers.....	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,2 %
Total.....	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

SOURCE : ESE, INSEE (13) et Ministère du travail.

De 1975 à 1987, - les qualifications de haut niveau se sont renforcées (ingénieurs, cadres et techniciens).

- une diminution des emplois ouvriers, notamment dans les qualifications les plus basses.

Mais malgré cette évolution, une récente étude du GRIT (91) estime que "le textile régional va perdre encore 6 à 8 % des emplois chaque année d'ici à 1991, soit environ 20.000 personnes. La moitié de ces pertes d'emplois correspondrait à la régression du marché, l'autre moitié à la poursuite d'une indispensable modernisation".

Pourtant des cartes sont jouables car la consommation de produits textiles devrait croître dans le monde : en 1973, les pays industrialisés à économie de marché représentaient encore 50 % de la consommation finale des fibres alors qu'en l'an 2000, ils ne devraient plus représenter que 35 % de la consommation qui entre-temps aura doublé. "Rapport sur la situation de l'industrie, des textiles et de l'habillement, Commission des Communautés européennes, nov. 1988".

Depuis 1955, de très nombreux espaces anciennement voués à l'industrie textile se sont libérés suite à la conjonction de plusieurs éléments :

- les productions textiles de la région N.P.C. (2) ont globalement diminué.

- parallèlement, la productivité a très fortement augmenté grâce à l'utilisation des nouvelles techniques et à la mise en place d'une nouvelle organisation du travail. Ces mutations ont engendré une inadaptation des locaux traditionnels, à l'architecture très typée et aujourd'hui peu fonctionnelle.

- l'inadaptation des locaux traditionnels est renforcée du fait de l'imbrication habitat-industrie des villes anciennement textiles ; les bâtiments industriels sont enclavés dans le tissu urbain.

- enfin, l'activité textile constituant souvent une activité mono-industrielle, le dynamisme local n'a pas été (n'est pas) en mesure de "digérer" spontanément ces espaces laissés vacants.

De plus, la libération de ces anciens bâtiments industriels s'est effectuée sur quelques sites de la région N.P.C. (2), correspondant aux implantations de l'industrie textile. Malheureusement, l'étude n'a pas été exhaustive car la situation continue d'évoluer et les différents éléments n'ont guère été stockés en mémoire.

CHAPITRE II : LES SOURCES ET METHODES  
UTILISEES

L'objectif de la recherche est d'identifier les établissements industriels textiles libérés par leur activité et d'en connaître l'évolution depuis 1955. Pour repérer les établissements industriels, les sources sont multiples, de présentation diverse ; il en résulte des données variables.

1.2.1. Les sources pour un repérage des établissements textiles laissés vacants.

1.2.1.1. Les informations de l'I.N.S.E.E. (13)

L'INSEE met à la disposition du public :

-> Un fichier des établissements industriels.

Celui-ci fournit :

- le nom des établissements industriels ;
- l'adresse ;
- la nature de l'activité (code A.P.E. ;
- le nombre des salariés selon la nomenclature I.N.S.E.E. (13) ;

Les renseignements sont donnés :

- . par commune ;
- . par type d'activité.

Depuis 1961, ces listings sont théoriquement mis à jour chaque année mais les services de l'I.N.S.E.E. (13) signalent un pourcentage d'erreur "relativement" important. Les informations sont datées et il est impossible de savoir si la disparition de l'entreprise résulte d'une cessation d'activité, d'un transfert ou d'une concentration. Connaître l'évolution est beaucoup plus difficile car en fonction de votre demande, l' I.N.S.E.E. (13) effectue une recherche à partir des banques de données S.I.R.E.T. (14) ; par ce moyen, il est possible de connaître le nombre d'établissements disparus entre 1982 et une année postérieure. Ces services sont payants.

Il a été regretté l'absence de critères qui permettraient d'appréhender avec plus de précisions les réalités industrielles. (exemple : l'emploi par unité de surface) . Selon les propos recueillis, la mise en place de tels recensements est très lourde.

#### 1.2.1.2. Les fichiers consulaires.

1.2.1.2.1. Les Chambres de Commerce et d'Industrie possèdent des listings annuels des établissements industriels. Les données sont fournies de manière diverse, sous la forme de :

- répertoire alphabétique des entreprises ;
- répertoire des entreprises classées par activités ;
- répertoire des entreprises classées par tranches de salariés.

Les listings fournissent les renseignements suivants :

- . le nom du dirigeant ou la raison sociale ;
- . l'adresse ;
- . le numéro de téléphone, télex FAX ;
- . le statut juridique ;
- . le code A.P.E. ;
- . l'activité selon le libellé A.P.E. ;

Les C.C.I. (6) ont elles aussi, signalé un pourcentage d'erreur ; certaines études du début des années quatre-vingts parlent de 10 à 20 % . Olivier CHARRON (E) indique que 20 % des établissements industriels recensés dans le fichier ne sont pas conformes à la réalité.

1.2.1.2.2. Les Chambres de Commerce et d'Industrie ont également la possibilité de sortir des listings évolutifs. Il est possible de connaître les établissements disparus entre 1981 et une année choisie comme référence.

Le listing fournit les données suivantes, classées par type d'activité et par commune :

- . le nom ou la raison sociale du dirigeant ;
- . l'adresse ;
- . le numéro de téléphone ;
- . l'activité selon le code A.P.E. et le libellé A.P.E. ;
- . la date de fermeture ;
- . le nombre de salariés classés selon le code A.P.E. ;
- . la forme juridique, la nature de l'établissement et le nombre de salariés.

Malheureusement, l'inventaire s'est souvent révélé non exhaustif, notamment pour les communes les plus vastes.

1.2.1.2.3. Les Chambres de Commerce et d'Industrie étudient également des **historiques d'occupation des parcelles** sur une période assez longue : huit à dix ans. Sont à la disposition du public :

- l'atlas industriel de Roubaix-Tourcoing (1972) ;
- l'atlas industriel de L.R.T. (3) (1978) ;
- l'atlas industriel d'Hellemmes et Villeneuve d'Ascq (1978) ;
- le recensement des établissements industriels de la Métropole (1988).

En 1972, l'atlas industriel a été établi pour les communes de Roubaix et de Tourcoing. Seule l'industrie a été concernée ; n'ont pas été comptabilisées les activités de négoce, transport et V.P.C. (16). Le travail a été mené auprès de 1.013 chefs d'établissements ; branche d'activité et nombre de salariés sont répertoriés et représentés. L'étude avait été effectuée pour aider à l'établissement des P.O.S. (15) ; ceux-ci devaient s'appuyer sur deux idées :

- encourager au maintien de certains types d'activités industrielles au sein des villes.
- aérer et restructurer le tissu urbain.



A la suite de la crise économique de 1973-1974, un second recensement fut décidé sur un espace un peu plus vaste. Par commune, le répertoire fournit :

- le nom ou la raison sociale de l'établissement
- l'adresse ;
- l'activité selon la classification I.N.S.E.E. (13)-A.P.E. ;
- le type d'établissement ;
- la forme juridique ;
- le nombre de salariés ;
- la surface occupée ;

Pour plus de renseignements, voir document ci-après.

Document 14 : codes alphabétique et numérique pour l'atlas de la C.C.I.L.R.T. (4) 1982 :

Un espace blanc signifie qu'une information n'est pas connue.

A - CLASSIFICATION INSEE (13) - APE.

B - TYPE D'ACTIVITE.

1. Production ;
2. Négoce ;
3. Commerce de détail ;
4. Prestation de services ;

C - NATURE DE L'ETABLISSEMENT.

- A : Usine ou Atelier ;
- C : Chantier ;
- D : Magasin de vente ;
- M : Bureau ou Cabinet ;
- N : Entrepôt ;
- O : Autres.

D - TYPE D'ETABLISSEMENT.

- 1 : Etablissement unique ;
- 2 : Siège Social ;
- 3 : Etablissement principal ;
- 4 : Etablissement secondaire.

## E - FORME JURIDIQUE.

A : S.A.R.L. ;  
 B : Société Anonyme ;  
 C : Société en Nom Collectif ;  
 D : Société en Commandite Simple ;  
 E : Société en Commandite par Action ;  
 K : Société coopérative ;  
 P : Personne Physique ;  
 R : Société Nationale ;  
 S : Société Civile Immobilière ;  
 T : Société Civile Particulière ;  
 X : Société de fait ;  
 Z : G.I.E.

## F - NOMBRE DE SALARIES.

0 : 0  
 1 : 1 à 9  
 2 : 10 à 19  
 3 : 20 à 49  
 4 : 50 à 99  
 5 : 100 à 199  
 6 : 200 à 499  
 7 : 500 à 999  
 8 : 1.000 à 1.999  
 9 : 2.000 et +

## G - SURFACE.

1 : 0 à 499 m2  
 2 : 500 à 999 m2  
 3 : 1.000 à 2.499 m2  
 4 : 2.500 à 4.999 m2  
 5 : 5.000 à 9.999 m2  
 6 : 10.000 à 19.999 m2  
 7 : 20.000 à 99.999 m2  
 8 : 100.000 et +

A partir de ces données, une cartographie fut dressée mais elle présente des différences avec celle de 1972. Une distinction fut faite entre les industries et les commerces de gros. Pour ces derniers, seuls les commerces de plus de 500 m2 furent retenus. La branche "Transports" fut recensée et le secteur V.P.C. (16) inclus dans les industries. Les planches au 1:5000ème donnent les éléments suivants :

. localisation des établissements (certains numéros de voirie sont reportés pour un meilleur repérage) ;

. la branche industrielle est fournie par la trame colorée :

textile et habillement,  
 bâtiment et travaux publics,  
 métallurgie et mécanique,  
 industrie alimentaire,  
 transport,  
 autres industries,  
 vente par correspondance.

Le figuré diffère en fonction d'une industrie ou d'un négoce.

. le nombre de salariés est indiqué par un chiffre :

0 = 0 salarié  
 1 = de 1 à 9 salariés  
 2 = de 10 à 19 salariés  
 3 = de 25 à 49 salariés  
 4 = de 50 à 99 salariés  
 5 = de 100 à 249 salariés  
 6 = de 250 à 499 salariés  
 7 = de 500 à 999 salariés  
 8 = de 1 000 à 1 999 salariés  
 9 = 2 000 et plus

. une lettre indique la nature de l'établissement :

U : usines et ateliers  
 D : entrepôts et dépôts  
 S : sièges sociaux

Les éléments du fichier consulaire de la C.C.I. (6) ayant été complétés par des enquêtes et visites, O. CHARRON (E) estime que les établissements industriels recensés représentent :

95,3 %	de ceux de	Lille-Hellemmes
98,3 %	"	Roubaix
97,5 %	"	Tourcoing
96,6 %	"	Villeneuve d'Ascq"

En 1987, s'avéra le besoin d'une mise à jour. Un recensement fut donc effectué avec les objectifs suivants :

- mise en place d'un fichier informatisé d'entreprises (géographique, opérationnel)
- à moyen terme, réalisation d'un fichier de locaux industriels et commerciaux vacants, accessibles par Minitel.
- et traitement par système de la cartographie automatique.

#### 1.2.1.3. Les autres sources.

- Les tribunaux de Commerce enregistrent les mutations des activités ; mais l'accès ne fut pas permis.
- La même difficulté fut rencontrée auprès des services fiscaux.
- La S.O.R.E.X. (17) dispose également d'un fichier des offres et demandes de bâtiments mais les renseignements étant privés, la consultation ne fut pas autorisée.

- Les inspections du travail et les directions départementales de la main d'oeuvre fournissent les listes nominatives des activités et notamment celles qui font faillite ou ont cessé leur activité.

- L' A.R.I. (20) de la région N.P.C. (2) dispose également d'un fichier qui se présente sous cette forme :

Document 15 : Présentation du dossier A.R.I. (18).

DOSSIER : Référence

INTERMEDIAIRE :

- . Nom - Organisme
- . Téléphone
- . Référence du dossier

RENSEIGNEMENTS SUR LE VENDEUR :

- . Nom
- . Adresse
- . Téléphone
- . Date à laquelle l'information est parvenue

BATIMENT CONCERNE : ADRESSE.

SUPERFICIE

- |                  |             |                     |
|------------------|-------------|---------------------|
| . Terrain        | . Atelier   | . Annexe            |
| . Bâti sol       | . Entrepôts | . Hauteur bâtiment  |
| . Bâti développé | . Bureaux   | . Dâte construction |

EQUIPEMENT

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| . Puissance électrique : | . Pont roulant :        |
| . Eau :                  | . Nbre ponts roulants : |
| . Téléphone-Telex :      | . Autre :               |
| . Chauffage :            |                         |

MODALITES

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| . Vente          | . Prix mini :          |
| . Location       | . Prix maxi :          |
| . Location-Vente | . Dâte disponibilité : |

(indications loyer : prix-durée).

Malheureusement, de nombreuses rubriques ne sont pas complétées.

- Le cadastre d'accès libre offre une cartographie précise, mais pas toujours à jour. Les superficies des parcelles et des bâtiments occupés sont fournies ainsi que le nom des propriétaires (mais non des occupants).

- Pour appréhender le patrimoine immobilier textile, des démarches furent effectuées auprès du **Syndicat Patronal Textile** qui mit à disposition la liste des entreprises affiliées ayant modifié leur localisation et cela entre 1955 et 1985. La liste n'est pas exhaustive, car toutes les entreprises n'adhèrent pas à ce syndicat ; mais selon les propos recueillis, elle concernerait plus de 90 % des entreprises textiles. Les renseignements fournis par année et par commune sont les suivants :

- . nom de l'établissement et adresse ;
- . activité ;
- . nombre de salariés lors de la libération du site ;  
cette donnée s'est révélée peu utilisable  
puisque'elle représentait souvent très imparfaitement  
l'importance de la masse salariale au moment des  
pleines activités.

Malheureusement, la période 1985-1990 n'a pas été  
communiquée.

- Par l'intermédiaire du B.E.T.U.R.E., la Région  
Nord-Pas-de-Calais a effectué un inventaire des friches  
industrielles en 1984. (selon la définition donnée ci-dessus).

Cf. document 16 : Questionnaire pour l'inventaire des  
friches industrielles dans le N.P.C.

Le but de cette étude était de :

- . repérer, de classer et d'évaluer le phénomène des  
friches dans la région.
- . déterminer les modalités et moyens d'intervention  
pour les résorber.

L'accent était mis sur la protection de l'environnement  
et la gestion de l'espace.

Les friches de toutes activités furent recensées mais  
un classement permit de disposer d'un listing des friches  
industrielles textiles. Celui-ci fournit :

- par arrondissement, le nombre de friches et la  
surface totale correspondante exprimée en hectares.

- par commune :

- . situation par rapport à l'environnement  
(zone urbaine, zone industrielle, zone  
naturelle ; pour l'étude menée, seule  
la zone urbaine intervient),
- . la nature de la friche,
- . la surface totale,
- . la surface bâtie au sol,
- . l'activité initiale exercée,
- . le propriétaire,
- . l'appartenance ou non à une  
agglomération urbaine de plus de  
20.000 habitants,
- . la référence de la friche.

**REGION NORD PAS-DE-CALAIS  
INVENTAIRE DES FRICHES INDUSTRIELLES**

*ne rien inscrire dans cette colonne*

Numéro d'ordre de la friche (ne pas remplir)	_____
<b>1 LOCALISATION</b> Département : _____ Commune : _____    Code postal _____ N° _____ voie _____	_____ _____ _____
<b>2 NATURE DE LA FRICHE</b> (si plusieurs réponses, les numéroter par ordre d'importance)	
. Usine <input type="checkbox"/> - Terrain affaissé, délaissé divers <input type="checkbox"/> . Entrepôt <input type="checkbox"/> - Infrastructure : - Carreau de mine <input type="checkbox"/> - route <input type="checkbox"/> - Terril <input type="checkbox"/> - voie ferrée <input type="checkbox"/> - Gravier <input type="checkbox"/> - gare d'eau, bras mort <input type="checkbox"/> - Décharge, zone de dépôt <input type="checkbox"/> - autre (préciser) <input type="checkbox"/> - Carrière, sablière <input type="checkbox"/>	_____ _____ _____ _____ _____
<b>3 DATE D'APPARITION DE LA FRICHE</b> : _____	_____
<b>4 SITUATION PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT</b> : . en tissu urbain <input type="checkbox"/> . en zone industrielle <input type="checkbox"/> . en zone naturelle <input type="checkbox"/>	_____
<b>5 PROPRIETAIRE ACTUEL</b> - Collectivité locale <input type="checkbox"/> - Conpropriété <input type="checkbox"/> - Entreprise nationalisée <input type="checkbox"/> - Syndic <input type="checkbox"/> - Privé <input type="checkbox"/> - Non identifié <input type="checkbox"/>	_____
Nom : _____ Adresse : n° _____ voie _____ commune _____    Code postal _____	
<b>6 PROPRIETAIRE ANTERIEUR</b> sans objet <input type="checkbox"/> Nom : _____ Adresse : n° _____ voie _____ commune _____    Code postal _____	
<b>7 NATURE DE L'ACTIVITE INITIALE PRINCIPALE</b> : _____ Code APE : _____	
. Fabrication <input type="checkbox"/> - Dépôt <input type="checkbox"/> . Extraction <input type="checkbox"/> - Autre (à préciser) <input type="checkbox"/> . Vente <input type="checkbox"/>	_____ _____
La friche est-elle partiellement utilisée aujourd'hui :    oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Si oui, nombre d'activités : _____ Nature de ou des activités (en clair) : _____	_____ _____ _____

\* Mettre une croix dans la ou les cases correspondantes

**8 OCCUPATION DE LA FRICHE**

- Superficie totale (en ha ou en m<sup>2</sup>, préciser) : -----
- Bâtiments :
  - . emprise au sol (en m<sup>2</sup>) : -----
  - . surface développée (en m<sup>2</sup>) : -----
  - . bâti prédominant<sup>o</sup> :
    - ateliers
    - hangars, magasins
    - bureaux
    - installations spécifiques
- état général : bon  médiocre  ruine
- Dans le cas d'une utilisation partielle, superficie actuellement occupée (en ha ou en m<sup>2</sup>, préciser) -----

27 \_\_\_\_\_ 31

33 \_\_\_\_\_ 36

39 \_\_\_\_\_ 44

45

45

47 \_\_\_\_\_ 52

**9 DESSERTE<sup>o</sup>**

- |  | actuelle                 | future                   |
|--|--------------------------|--------------------------|
| - Accès autoroutier à moins de 1 km          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 km   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Voie d'eau                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Embranchement ferré                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Remarques diverses (terrain enclavé, ...): |                          |                          |

53 \_\_\_\_\_ 55

51 \_\_\_\_\_ 54

**10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- . Classement au : - SDAU -----
- POS -----
- PAR -----
- . Classement H.B.N.P.C. : -----
- Régime des carrières : -----
- Autres éléments du droit des sols (ZAD, ZAC, ZIF, ...) : -----
- . Emplacement réservé  . POS opposable
- . non opposable

59

55 \_\_\_\_\_ 61

53

54

55

56

57

**11 PRIX (en francs et date de valeur)**

- Prix demandé par le propriétaire : -----
- Estimation des Domaines : -----
- Coût réel d'acquisition -----
- La friche est-elle en vente? oui  non
- Qui est chargé de la commercialisation : -----

68 \_\_\_\_\_ 72

75 \_\_\_\_\_ 81

82 \_\_\_\_\_ 88

89

91

**12 AVIS SUR LA REAFFECTATION DES BATIMENTS ET DES TERRAINS - PROJETS A L'ETUDE - REMARQUES ET INFORMATIONS DIVERSES (impact sur l'environnement, risques de pollution, difficultés ou intérêts particuliers, ...)**

JOINDRE UN PLAN DE SITUATION AU 1/25000<sup>ème</sup> ET UN PLAN MASSE AU 1/2000<sup>ème</sup>

"Pour toutes ces variables, le taux de réponse a été au moins égal à 92 % ."

L'exploitation du fichier a été faite en plusieurs étapes :

- d'abord, une analyse par variable pour connaître la distribution régionale, le poids de chaque arrondissement au sein de celle-ci et la distribution de la variable pour chacun des arrondissements ;
- ensuite, une analyse par arrondissement : plus détaillée, elle a permis de mettre en évidence les caractéristiques et spécificités de chaque arrondissement ;
- enfin, une analyse par nature de friche.

L'étude présente des limites importantes selon les propres remarques du B.E.T.U.R.E. ; le travail a été complété par des enquêtes comme celle du Versant Nord-Est.

cf Document 17 : Questionnaire de l'Association du Versant Nord-Est pour le recensement des friches industrielles , 1984.

A la suite de son enquête, l'Association pour la promotion du Versant Nord-Est de la Métropole Lille - Roubaix - Tourcoing édita les résultats dans "Etudes préalables à la reconquête des friches industrielles sur les communes du Versant Nord-Est", ARPAN Architecture datée d'octobre 1984. La première partie présente le cadre et les perspectives de l'évolution de l'agglomération puis sont répertoriées les friches dans leur environnement physique. Chaque fiche se présente ainsi :

VILLE	:	NOM DE LA COMMUNE FRICHE BATIE OU NON BATIE
DENOMINATION	:	ADRESSE OU NOM DE REPERAGE
PHOTOGRAPHIES		
SURFACES ET NIVEAUX		
REMARQUES	:	Caractéristiques du site Environnement Contexte de la réflexion

- Enfin, des données ont également été collectées à l'échelle communale.

Dans différentes villes, sont tenus des fichiers d'espaces vacants industriels. Ceux-ci fournissent un état sommaire des lieux (surface au sol, surface développée, P.O.S. (15), éléments techniques) et la personne à contacter.



OFFRE DE LOCAUX ET DE TERRAINS  
POUR DES ACTIVITESASSOCIATION DU  
VERSANT NORD-EST

Commune de : .....

## FICHE SIGNALÉTIQUE

Terrain nu <input type="checkbox"/>		Bâtiment industriel <input type="checkbox"/>	
Dénomination : .....			
<b>LOCALISATION</b>			
Adresse			
Type de localisation	Ville quartier central	Ville quartier périphérique	Zone industrielle artisanale
Règlement d'urbanisme (après révision POS)	Zonage POS :		COS :
<b>STATUT</b>			
Propriétaire actuel	Particulier	Syndic	Organisme public
Dénomination du propriétaire (si connu)	SEM	Autre	
<b>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES</b>			
Surface totale	Terrain	Surf. au sol	Bâtiment Surf. développée
Disponibilité	Totale	Nb m <sup>2</sup> :	Partielle N° étage :
Hauteur	Plain-pied		Etages (nombre)
Mitoyenneté	Bâtiment mitoyen		Bâtiment indépendant
Possibilité lotissement	Non	Oui : taille minimum de lots	
Etat du bâtiment	Neuf	Bon état	Ancien Etat moyen
Caractéristiques particulières	Vétuste		
Desserte	Autoroute	Route	Fer
	Existante		Projetée
Accessibilité	Bonne	Passable	Insuffisante
	Mauvaise		

UTILISATIONUtilisation d'origine  
(activité-branche)Utilisation actuelle  
dominante (préciser)

Vacance totale

Occupation précaire

Occupation partielle

Affectation ultérieure  
souhaitée par la ville  
(1 ou plusieurs)

Activités

Logement

Équipement

Non défini

COMMERCIALISATION

Commercialisation en cours

Non

Oui, depuis quand ?

Commercialisation assurée  
par :  
(1 ou plusieurs)

Agent immobilier

Promoteur

Particulier

Ville

SEM

Dénomination

MODE DE COMMERCIALISATION

Location Vente Location-vente 

PRIX

DELAI DE DISPONIBILITE

DEMARCHES PREALABLES A  
EFFECTUER (Libération  
des terrains, travaux)APPRECIATION

Compléter le

questionnaire

n° 2

Commercialisable en l'état ou après  
simple adaptation par les privés Commercialisable difficilement  
sans intervention publique Réutilisation non souhaitée  
par la ville en raison de l'effet  
nuisible et destructurant de la  
friche sur le quartier DESCRIPTION SOMMAIRE DE  
L'ENSEMBLE INDUSTRIELCOMMENTAIRES DIVERS

Commune de : .....

MODALITES DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

Terrain nu

Bâtiment Industriel

Dénomination : .....

CAUSES DE L'INTERVENTION

a) Causes externes rendant problématique la commercialisation :

- Mauvaise accessibilité du secteur
- Mauvaise accessibilité du terrain
- Problème de stationnement
- Problème d'extension dans site enclavé (menace de transfert)
- Autre

b) Causes inhérentes au bâtiment :

- Trop mauvais état extérieur
- Trop mauvais état intérieur
- Trop grande inadaptation de la conception antérieure du bâtiment/besoins actuels
- Résistance au sol insuffisante
- Absence de tout équipement
- Trop grande taille - difficulté de lotissement
- Nuisances ou problèmes liés à l'activité passée

c) Causes urbanistiques :

- Effets nuisibles et destructurants de la friche sur le quartier  
Lesquels



SOLUTION PROPOSEE

Intervention sur l'environnement

Par exemple :

- Réalisation voirie,
- Curetage de l'ilôt,
- Autres, à préciser

Transformation du bâti (à préciser)

Interventions légères ?

Interventions lourdes ?

Démolition

Totale

Partielle

INTAGE	<u>Existence d'études</u>		
	Oui	Non	Bureau d'étude ?
Mode d'intervention publique	<u>Interventions directes :</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventions publiques diverses (voirie, espaces verts...)</li>   <li>- Maîtrise d'ouvrage complète d'opérations lourdes, par Collectivité ou SEM : (acquisition, travaux, démolitions, rétrocession)</li> </ul>		
	<u>avec déficit prévisionnel</u>		<u>Sans déficit prévisionnel</u>
	<u>Interventions indirectes :</u>		
	- Garanties d'emprunt pour opérations privées :		
	<u>Interventions sous forme de subventions à des opérations privées</u>		
	- Prise en charge de surcoûts :		
	- Subventions d'équipements :		
Montant de l'intervention publique	Précis si étude :		
	Approximatif :		
Répartition des financements publics	Commune		
	CUDL		
	Département		
	Région		
	FEDER (max. 50 % dépense publique)		
	Autre		
SOLUTION DEFINITIVE OPTEE	- Idem solution proposée		
	- Autre solution		
	- Motif du changement (technique et/ou financier)		

DEMANDES D'IMPLANTATIONS D'ACTIVITES

ASSOCIATION DU  
VERSANT NORD-EST

Coordonnée du demandeur : .....  
Date du 1er contact : .....

COMMUNE DE : .....

TYPE D'IMPLANTATION RECHERCHEE	Terrain nu pour construction neuve	Bâtiment plain pied		Bâtiment à étages Pour client unique		Plusieurs lots		
		Neuf	Ancien	Neuf	Ancien			
LOCALISATION / VILLE	En ville	En périphérie		en Zone Industrielle				
TAILLE RECHERCHEE	Terrain	Bâtiment (surface développée)						
		< 500	500/1500 m <sup>2</sup>	1500/3000 m <sup>2</sup>	3000/5000 m <sup>2</sup>	> 5000 m <sup>2</sup>		
TYPE D'ACTIVITE	Industriel (branche ?)	Tertiaire			Entrepôt			
		Bureau	Commerce	Artisanat				
ORIGINE DU PROJET	Création	Extension		Transfert (provenance)				
MODALITES JURIDIQUES	Location			Vente				
PRIX MAXIMUM ACCEPTE	Prix total			Prix au m <sup>2</sup>				
CONTRAINTES TECHNIQUES EMISES	Quai	Desserte	Fluides	Trames	Divers, autres			
EXIGENCES OU CONDITIONS PARTICULIERES								
JUSTIFICATION CHOIX LOCALISATION	Zone géographique			Commune				
OBSERVATIONS GENERALES								
DEMANDE SATISFAITE  (préciser)	Délai :							
	Sans réhabilitation préalable			Avec réhabilitation préalable légère				Avec réhabilitation préalable lourde
	Sans intervention financière publique			Avec intervention financière publique				
DEMANDE NON SATISFAITE	Compléter le questionnaire n° 2							

ASSOCIATION DU  
VERSANT NORD-EST

Commune de .....

## DEMANDES NON SATISFAITES : MOTIF DE L'INSATISFACTION

Coordonnée du demandeur : .....

MOTIF	COMMENTAIRE
LOCAUX DISPONIBLES NE POUVANT CONVENIR AUX BESOINS	Motif :
MAUVAISE ACCESSIBILITE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- du secteur en général,</li> <li>- des implantations proposées en particulier</li> </ul>
PRIX	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecart/prix jugé acceptable (en F.)</li> <li>- Prix vente trop élevé :</li> <li>- Prix travaux trop élevé :</li> </ul>
MOTIF FISCAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taxe professionnelle élevée</li> <li>- Autre</li> </ul>
DELAIS TROP LONGS	
PROBLEME IMAGE DE MARQUE	
MOTIFS DIVERS	
INDICATION, SI POSSIBLE, DU LIEU D'IMPLANTATION FINALE DU DEMANDEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commune :</li> <li>- Versant Nord-Est :</li> <li>- Métropole :</li> <li>- Autre :</li> </ul>

ASSOCIATION POUR LA PROMOTION DU VERSANT NORD-EST  
DE LA METROPOLE LILLE-ROUBAIX-TOURCOING

Siège social : Hôtel de Ville ROUBAIX

Roubaix le 17 Mai 1984

LE VERSANT NORD-EST ET LES IMPLANTATIONS D'ACTIVITE

REMARQUES PRELIMINAIRES

L'objectif général de notre démarche est le redéveloppement économique du secteur et la mise en oeuvre des conditions matérielles à la création d'emplois nouveaux.

Il faut rappeler que la capacité d'accueil d'une ville ou d'une zone est constituée d'une part par les sites à vocation d'activité inutilisés et, d'autre part, par des sites qui pourraient être dégagés en vue d'y implanter des activités.

METHODE

1) Dresser un état des lieux quantitatif, qualitatif et spatial de la capacité d'accueil du Versant Nord-Est pour des activités nouvelles.

2) Analyser et apprécier quantitativement et qualitativement les besoins en matière de locaux (demandes exprimées ou souhaitées, demandes satisfaites ou non) depuis 2 ou 3 ans.

OBJECTIFS

1) Objectifs généraux

\*\* Améliorer la connaissance du marché des locaux et terrains pour activités sur le Versant Nord-Est en vue de :

- mieux assurer sa promotion,
- avoir des bases solides pour plaider des dossiers et obtenir des stratégies,
- création ultérieure d'un tableau de bord.

\*\* Améliorer l'adéquation offre/besoins afin de réduire le nombre de demandes non satisfaites (porteuses d'emplois).

\*\* Renforcer l'attractivité économique du Versant Nord-Est par une diversification des produits offerts.

\*\* Améliorer l'image de marque du secteur par élimination progressive des "friches" au sens propre du terme.

## 2) Objectifs immédiats

Définir, dénombrer et quantifier les points durs ou points de blocage nécessitant une intervention financière publique afin de sélectionner les priorités en matière d'intervention publique et de les clarifier pour la durée du Plan.

Les premières conclusions de cette enquête seront vérifiées, développées et affinées par une étude plus approfondie et les dossiers jugés comme prioritaires pourront faire l'objet d'une étude de diagnostic (E.P.R.).

Ces données permettront de disposer de premiers dossiers d'une part, et d'une idée d'une enveloppe sur 5 ans d'autre part, à préciser très rapidement,

- soit pour un financement FEDER (50 % dépense publique),
- soit éventuellement pour un co-financement FEDER/Région.
- soit par un financement spécifique Région.



- Photographies aériennes, plans multiples, diverses études (C.E.T.E. (19), Région, Communes, S.E.M.V.N.E (26)), permis de construire, extraits de délibérations municipales, communautaires.. ont également été consultés pour approcher les mutations.

Comme l'atteste le tableau récapitulatif, (cf. : document 18), les sources sont multiples ; cette diversité provoque un gaspillage : d'argent, de temps et de compétences. Cependant, là où les espaces vacants se sont multipliés, les sources sont plus nombreuses. La fiabilité du travail ne peut qu'en être améliorée. Mais les données ne sont pas exactes et souvent insuffisantes. La constitution de banques de données régionales rigoureuses, à échelle fine, et évolutives serait souhaitable ; encore faudrait-il qu'un compromis soit établi avec le secteur privé pour la communication des informations. Cela ne signifie pas que les observations et études doivent toutes être menées à l'échelle de la région. Pourtant, il semblerait que celle-ci propose l'échelle la plus adéquate pour jouer un rôle fédérateur ; les autres niveaux d'étude pourraient s'y emboîter comme une pyramide, le rôle de chacun ayant été défini. Travailler ainsi suppose rigueur scientifique et transparence ainsi que la dépolitisation de certains rouages administratifs. (Ce qui ne signifie pas un non-engagement des Hommes en poste).

Il est en tout cas nécessaire de s'enraciner dans le passé pour comprendre le présent, l'interpréter et adopter les mesures Politiques adéquates, porteuses d'avenir.

### 1.2.2. Méthodes utilisées.

La recherche étant thématique et évolutive, d'importantes difficultés furent rencontrées en plus des limites des sources.

#### 1.2.2.1. Difficultés d'une étude thématique et évolutive.

Elles résultent de l'histoire de la région, de la multiplicité des partenaires en cause et d'éventuels enjeux ; elles proviennent aussi du fait que les espaces laissés vacants par les industries textiles ont été considérés comme un élément marginal dans le phénomène "friches industrielles" et cela jusque dans un passé très récent.

##### 1.2.2.1.1. Difficultés liées à l'histoire de la région.

Les termes de "patrimoine immobilier textile" s'enracinent dans l'histoire industrielle du Nord et du Pas-de-Calais ; les évoquer dans un objectif scientifique relève parfois du domaine de la provocation.

TYPES DE SOURCE	ESPACE CONCERNE	PERIODE	PRINCIPALES INSUFFISANCES
<b>1. REPERAGE DES ESPACES VACANTS</b>			
Fichier I.N.S.E.E.	Nord - Pas-de-Calais	1961 à aujourd'hui	- difficultés pour la mise à jour - difficultés pour saisir une évolution (à moins de faire appel à des services payants) - cause de la disparition de l'entreprise non donnée
Fichiers consulaires . listings des établissements industriels	Périmètre des C.C.I.	annuel	- toute la réalité n'est pas saisie
. listings évolutifs	C.C.I. - L.R.T.	depuis 1981	- non exhaustif, notamment pour les communes les plus vastes
. historiques d'occupation des parcelles	Roubaix - Tourcoing	1972	- négoce - transport et V.P.C. ) difficulté non concernés ) à saisir
	Lille - Roubaix - Tourcoing Hellemmes-Villeneuve d'Ascq	1978	- seuls les commerces de +500 m2 retenus ) toute la ) réalité
	Métropole	1988	
Fichier A.R.I.	Région Nord-Pas-de-Calais		- souvent incomplet / étude envisagée
Cadastré			- difficulté de saisir une évolution pas toujours à jour
Fichier du syndicat patronal textile	Périmètres de leurs interventions	1955-1985	- toutes les industries textiles ne sont pas adhérentes
Etude B.E.T.U.R.E.	Région Nord-Pas-de-Calais	1984	- toutes les friches textiles n'ont pas pu être recensées
Enquête du Versant Nord-Est	Versant Nord-Est	1985	- Besoin d'une connaissance des anciennes activités car non indiquées
Fichiers des espaces vacants à l'échelle communale	commune	décennie 1980	
Tribunaux de commerce SOREX - Services fiscaux			- accès difficile
<b>2 - LE DEVENIR DES ESPACES VACANTS</b>			
Dossiers communaux	commune	en théorie toute période	
Dossiers SAEM Versant Nord-Est	Versant Nord-Est Métropole	depuis 1979	
Extraits de délibérations municipales	commune	en théorie toute période	
. communautaires	C.U.D.L.	depuis la fin des années soixante	) textes ) officiels
Etudes diverses (CETE, REGION)			Variable

L'étude se situant à la jonction des domaine public et privé et s'intéressant au rôle de plusieurs institutions, les personnes rencontrées émirent dans certains cas, tout à fait légitimement des réserves voire davantage.

Les rétentions d'informations, les barrages, les vérités à géométrie variable..., sont venus encore limiter une étude déjà entravée par les problèmes résultant de l'éparpillement des sources.

1.2.2.1.2. Un phénomène longtemps considéré comme marginal à l'échelle régionale.

Le recensement régional de 1984 ayant pour but la connaissance des friches régionales, le montre clairement.

Sur 8.234 hectares de friches recensées (total estimé de 9.400 ha), la part des friches textiles est la suivante :

- friches bâties (usines et entrepôts) : 123 ha, soit 1,5 % du total ; la taille moyenne s'élève à 3,8 ha (mais seulement 1,5 ha pour Calais, Lille et Cambrai).

- friches en tissu urbain : les friches textiles constituaient 21,22 % des friches en tissu urbain.

Cf. Document 19 & 19 BIS : Répartition des friches industrielles par activité initiale.

Ces deux tableaux montrent que deux activités regroupaient 79 % de la surface en friche et trois activités représentaient près des trois quarts de cette surface :

- l'extraction de combustibles avec 4 599 ha soit 56 %
- les travaux de génie civil avec 1 139 ha soit 14 % ;
- l'extraction des matériaux de carrière avec 758 ha soit 9 % qui correspondent aux carreaux et terrils, zones de dépôts et carrières.

Parmi les surfaces restantes, 417 ha sont affectés à la sidérurgie (5 %), 267 ha à l'industrie énergétique, 248 ha aux activités de transformation des matériaux de carrière ; soit au total 88 % des friches recensées. Les friches textiles représentaient qu'un pour cent et demi des surfaces recensées.

D'autre part, les arrondissements concernés par l'étude ne représentent que 12 % de la superficie recensée.

DOCUMENT 19 : REPARTITION DES FRICHES INDUSTRIELLES PAR  
ACTIVITE INITIALE (ha).

ACTIVITE INITIALE	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	00	TOTAL
591 AVESNES.....	5		5	104	173	20		49	14	1	12	5	40	1	45	474
592 CAMBRAI.....	48				10		3	2	23		47		16	3	1	153
593 DOULAI.....	3	972	2	1	30	34		1	1	2	55	3	22	5	10	1141
594 DUNKERQUE.....	2				114	8			2	23	106	1	29	1	4	290
595 LILLE.....		28	11		18		36	31	47	6	58	1	17	11	43	307
596 VALENCIENNES	2	948	205	305	37	129	5	28	32	1	511	1	21	1	28	2254
NORD.....	60	1948	223	410	382	191	44	111	119	33	789	11	145	22	131	4619
621 ARRAS.....	2	246			155	10				13	1		22		0	449
622 BETHUNE.....		966	28		10	2	3	2		1	185		12		1	1210
623 BOULOGNE.....	1			5	24	20		2			1				0	53
624 MONTREUIL.....	1				58	10							2		2	73
625 SAINT-OMER...				1	75	5		33	2	9	117				0	242
626 CALAIS.....		1439	14	1	12	1				2	46		1		3	20
627 LENS.....		2651	44	7	42	9	9	37	2	2	350		3		2	1568
PAS-DE-CALAIS...	4				376	57	12		4	25			40		8	3615
REGION.....	64	4599	267	417	758	248	56	148	123	58	1139	11	185	22	139	8234

01 Ind. agricole et alimentaire  
 02 Extraction combustibles  
 03 Energie  
 04 Sidérurgie  
 05 Extractions de matériaux-carrières  
 06 Transformation matériaux de "  
 07 Industrie chimique  
 08 Construction mécanique  
 09 Industrie textile  
 10 Imprimerie, industrie du bois  
 11 Bâtiment, génie civil  
 12 Commerce de gros, négoce  
 13 Transports  
 14 Autres

SOURCE : ENQUETE BETURE

DOCUMENT 19B : REPARTITION DES SURFACES DE FRICHES INDUSTRIELLES  
PAR ACTIVITE INITIALE (% par arrondissement).

ACTIVITE INITIALE	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	00	TOTAL
591 AVESNES.....	1		1	22	37	4	2	10	3		3	1	8	2	10	100
592 CAMBRAI.....	31				7	3		1	15		31		10		1	100
593 DOUAI.....		85			3	3					5		2		1	100
594 DUNKERQUE.....	1		4		39	3	12	10	1	8	37		10	3	1	100
595 LILLE.....		9	4		6					2	19		6		14	100
596 VALENCIENNES		42	9	14	2	6		1	15		23		1		1	100
NORD.....	1	42	5	9	8	4	1	2	3	1	17		3		3	100
621 ARRAS.....		55			35	2				3			5			100
622 BETHUNE.....		60	2		1						15		1			100
623 BOULOGNE.....	2			9	45	38		4			2					100
624 MONTREUIL.....	1				79	14							3		3	100
625 SAINT-OMER..					31	2		14	1	4	48					100
626 CALAIS.....			10	5	60	5							5		15	100
627 LENS.....		92	1		2	1		1		1	3					100
PAS-DE-CALAIS...		73	1		11	2	1			1	10		1			100
REGION.....	1	56	3	5	9	3	1	2	1	1	14		2		2	100

01 Ind. agricole et alimentaire  
02 Extraction combustibles  
03 Energie  
04 Sidérurgie  
05 Extractions de matériaux-carières  
06 Transformation matériaux de "  
07 Industrie chimique  
08 Construction mécanique  
09 Industrie textile  
10 Imprimerie, industrie du bois  
11 Bâtiment, génie civil  
12 Commerce de gros, négoce  
13 Transports  
14 Autres

SOURCE : ENQUETE BETURE

Document 20 : Recensement B.E.T.U.R.E., 1984.  
Répartition des friches industrielles de  
la région N.P.C. par arrondissement.

Région Nord-Pas-de-Calais - 9400 ha de friches dont  
8234 ha recensés.

NORD.....	4.619....	56 %	PAS-DE-CALAIS..	3.615....	44 %
AVESNES.....	474....	6 %	ARRAS.....	449....	5 %
CAMBRAI.....	153....	2 %	BETHUNE.....	1.210....	15 %
DOUAI.....	1.141....	14 %	BOULOGNE.....	53....	1 %
DUNKERQUE....	290....	3 %	MONTREUIL.....	73....	1 %
LILLE.....	307....	4 %	SAINT-OMER....	242....	3 %
VALENCIENNES.	2.254....	27 %	CALAIS.....	20....	-
			LENS.....	1.568....	19 %

Bien qu'une certaine **marginalité du phénomène** ne puisse être reniée à l'échelle régionale, il en est **autrement à l'échelle locale** ; les bâtiments textiles représentent encore une part importante des bâtiments industriels dans le Nord-Est de la métropole ; aujourd'hui près de 20 % des bâtiments industriels à Tourcoing et plus de 15 % à Roubaix.

Document 21 : Part des établissements industriels textiles dans le Nord-Est de la Métropole L.R.T. (3) en 1988.

COMMUNES	ETB TEXTILE (E. T)	ETS INDUS. (E. I)	% E. T / E. I
ROUBAIX.....	89	569	15,64
CROIX.....	3	70	4,29
FOREST/MARQUE.....	-		-
HEM.....	8	55	14,55
LANNOY.....	2	6	33,33
LEERS.....	3	40	7,50
LYS-LEZ-LANNOY.....	3	52	5,77
SAILLY.....	-		-
TOUFFLERS.....	-		-
WASQUEHAL.....	3	90	3,33
WATTRELOS.....	18	138	13,04
WILLEMS.....	3	14	21,43
TOURCOING.....	101	547	18,46
BONDUES.....	2	25	8,00
MOUVAUX.....	4	53	7,55
NEUVILLE-EN-FERRAIN...	9	47	19,15
HALLUIN.....	20	104	19,23
BOUSBECQUE.....	2	19	10,53
COMINES.....	21	59	35,59
DEULEMONT.....	-		-
LINSELLES.....	5	28	17,86
RONCQ.....	6	69	8,70
WARNETON.....	1	4	25,00
WERVICQ-SUD.....	7	25	28,00
VILLENEUVE D'ASCQ.....	4	188	2,13
MARCQ-EN-BAROEUL.....	10	145	6,90
ANSTAING.....	1	5	20,00
BAISIEUX.....	2	25	8,00
CHERENG.....	1	11	9,09
GRUSON.....	-		-
TRESSIN.....	-		-

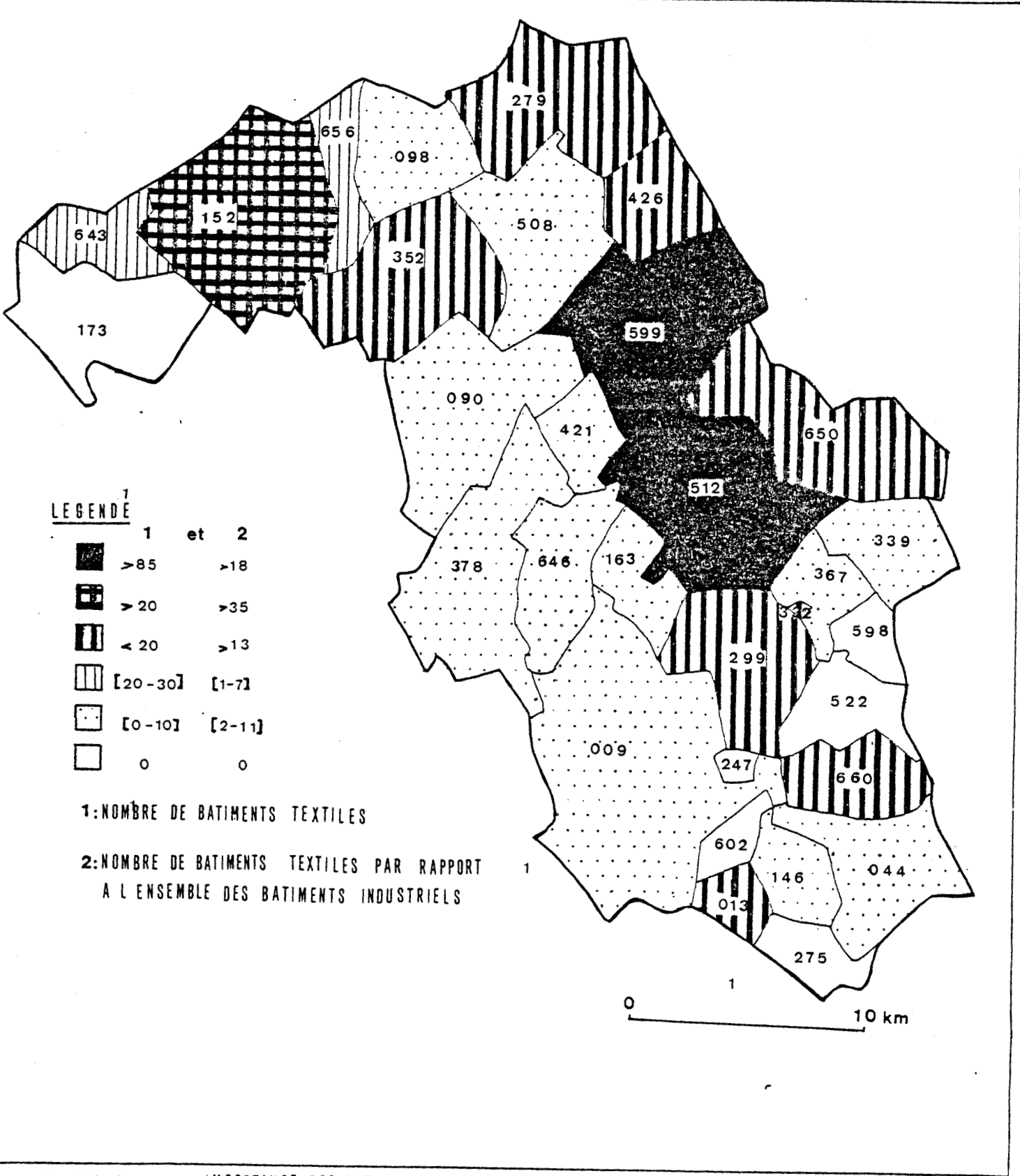
SOURCE : CIRCONSCRIPTION DE L'ASSEDIC DE ROUBAIX-TOURCOING ET ENVIRONS.

DOCUMENT 21 BIS : IMPORTANCE DES BATIMENTS TEXTILES DANS LA PARTIE NORD-EST DE LA METROPOLE (cf. Carte).

La recherche a donc été menée à l'échelle communale ; mais les données ne sont pas uniformisées et leur accès a parfois été impossible.

1.2.2.1.3. Les difficultés d'une étude évolutive.

Essayer d'appréhender le phénomène dans son évolution fut une autre source de difficultés puisque les fichiers sont le plus souvent datés. Quant au suivi des mutations économiques et de l'espace, elles ne sont saisissables que par recoupement.



**LEGENDE**

	1	et	2
	>85		>18
	>20		>35
	<20		>13
	[20-30]		[1-7]
	[0-10]		[2-11]
	0		0

1: NOMBRE DE BATIMENTS TEXTILES  
 2: NOMBRE DE BATIMENTS TEXTILES PAR RAPPORT A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS INDUSTRIELS

0 1 10 km



Pourtant, des techniques ont été mises au point mais elles ne sont pas utilisées en tout lieu.

L'étude présente donc de nombreuses limites par les lacunes dues aux sources et par les difficultés rencontrées pour mener à bien ce travail ; ce dernier a pourtant, comme seule prétention, d'être un simple exercice universitaire.

#### 1.2.2.2. Moyens utilisés pour contourner quelques difficultés.

Les informations fournies par le Syndicat Patronal Textile furent répertoriées et repérées sur plans. Les données furent comparées, voire complétées à l'aide des autres sources et notamment des fichiers et cartes des C.C.I. (6). Disposant des bâtiments qui avaient été l'objet de mutation entre 1955 et 1985, il fallut en rechercher l'histoire. Aucune source fiable n'a pu être trouvée, même auprès des services des permis de construire ; les enquêtes sur le terrain auprès d'acteurs locaux publics et privés furent donc menées. Une fiche fut ainsi établie pour chaque opération selon le modèle suivant :

##### COMMUNE

- (1) nom du dirigeant ou raison sociale de l'entreprise
- (2) adresse
- (3) activité textile (code A.P.E.)
- (4) année(s) de libération du site
- (5) nombre de salariés ( au moment de la libération du site).
- (6) distance par rapport au centre-ville
- (7) classement au P.O.S. (15)
- (8) C.O.S. (21)
- (9) superficie
- (10) part de la parcelle occupée par les bâtiments
- (11) nombre d'étages
- (12) nombre de réutilisations
- (13) type de réutilisation
- (14) destination
- (15) propriétaire
- (16) transformateur

##### REMARQUES :

(4) : Quand plusieurs mutations se succédèrent, il fut souvent difficile de reconstituer l'histoire. Connaître avec rigueur et de manière exhaustive le temps pendant lequel le patrimoine est demeuré libre s'avéra impossible. (le pourcentage d'erreur était beaucoup trop important)

(5) : Le nombre des salariés est peu significatif puisqu'il est donné au moment de la mutation. Dans le cas fréquent d'une cessation, ce nombre peut être inférieur à dix alors que quelque temps auparavant, il dépassait la centaine.

(16) : Le transformateur ne fut pas systématiquement donné d'où un pourcentage d'erreur plus important

L'ensemble des données fut codifié.

Si des tendances "lourdes" pouvaient être démontrées à partir de ce recensement général, l'enquête demandait à être approfondie pour quelques opérations-types. A partir des fiches de renseignements établies par la Région N.P.C. (2), la D.R.E. (22) ou l'A.V.N.E. (23), il fut établi un questionnaire qui servit de base aux entretiens.

**Document 22** : Questionnaire pour la connaissance d'opérations-types sur les espaces vacants industriels.

Les difficultés étant nombreuses, la qualité de la recherche est donc redevable des informations fournies par les différents acteurs qui ont pris sur leur temps pour répondre aux questions posées et mis à disposition les dossiers demandés. Il semble évident que sous une forme ou une autre, doit être envisagée la mise en place d'un système d'observation des mutations. Pour agir, il faut prévenir. Or, prévoir l'avenir suppose de connaître le présent de manière la plus fiable possible ; ce n'est pas une tâche simple, étant donné la complexité des situations contemporaines, comme en témoignent les contextes dans lesquels s'inscrivent les actions communales.

Numéro de la friche :

1) Localisation :

département :

commune :

N° :

code postal :

voie :

2) Nature de la friche :

usine

entrepôt

terrain vague :

3) Date d'apparition de la friche :4) Situation par rapport à l'environnement :4.1) La friche est-elle en :

tissu urbain mais isolée

tissu urbain en quartier industriel

périphérie

zone rurale

autre

4.2) Desserte de la zone par les infrastructures par :

existante: prévue: possible: impossible

accès autoroutier à moins de 1 KM:  
5 KM

:

:

:

:

:

:

:

:

:

accès routier

:

:

:

fer

:

:

:

voie d'eau

:

:

:

embranchement ferré

:

:

:

assainissement

:

:

:

électricité

:

:

:

gaz

:

:

:

eau

:

:

:

téléphone

:

:

:

éclairage public

:

:

:

4.3) Existe-t-il en outre : (préciser la distance à la mairie en km)

- des zones industrielles en commercialisation ou en projet

- des zones d'habitation en construction ou en projet

- des secteurs d'habitat insalubres ou vétustes en rénovation

- des espaces verts ou parcs de loisirs existants ou en projet

- des infrastructures importantes en réalisation ou prévues

- autres

Quel est leur dynamisme ? (rythme, retards, difficultés) ?

4.4) La friche est-elle l'objet d'une fréquentation "sauvage" ?

- fréquentée par une population importante spontanément

- fréquentée par une population particulière (enfants...)

- peu fréquentée

- désertée

Précisez les caractéristiques de fréquentation :

5) Importance et forme :

- superficie du terrain
- dimensions
- est-elle en un seul tenant et compacte
  - linéaire
  - morcelée et découpée
  - autre

6) Occupation actuelle :6.1) Le propriétaire actuel :

Collectivité locale :	Etat	Département	Commune
Entreprise publique			
privé			
copropriété			
Syndic			
Non identifié			
Autre			

Nom			
Adresse	N°	Voie	Code postal
	Commune		

6.2) Est-elle (ou était-elle?)

Totalement abandonnée  
 Partiellement utilisée  
 Dans ce cas, précisez par quoi ?

Part utilisée en %

6.3) Présente-t-elle un bâtiment industriel?

Part d'occupation en %  
 Est-elle un terrain vague ?

6.4) Etat du sol :

- Pollué :           oui           non
- Nature des pollutions
- Problèmes hydrauliques           oui           non           Précisez
- Contraintes du site           oui           non           Précisez

7) Origine :7.1) Activité textile à préciser :7.2) Propriétaire antérieur :   - question sans objet :  
- multiple

- unique			
Nom			
Adresse	No	Voie	Code postal
	Commune		

7.3) Préciser pour les bâtiments :

- l'emprise au sol (en m2)
- la surface développée en m2
- le bâti prédominant : ateliers
  - hangars, magasins
  - bureaux
  - installations spécifiques

7.4) Quelle est la raison qui semble avoir provoqué la friche ?

	ANNEE:	NOMBRE d'EMPLOIS	CIRCONSTANCES
	:	PERDUS PAR COMMUNE	DE L'EVENEMENT
- cessation d'activité	:	:	:
- transfert total d'activité	:	:	:
- transfert partiel d'activité	:	:	:
- blocage réglementaire ou juridique	:	:	:
- pollution	:	:	:
- enclavement- inaccessibilité	:	:	:
- réserve pour industrie	:	:	:
ou infrastructures futures	:	:	:
- autre	:	:	:
	:	:	:
	:	:	:

8) Impact de la friche sur le milieu :

- La friche a-t-elle eu ou a-t-elle un impact sur le milieu environnant ?
- Décrire et expliquer

Y-a-t-il eu notamment :

- Modifications de la population      à préciser :
- Dégradation ou abandon d'immeubles
- Insécurité, violence
- Autres effets néfastes

La friche est-elle source de pollution ?      Laquelle ?

9) Prix : (en francs et date de valeur)

- Prix demandé par le propriétaire :
- Estimation des Domaines :
- Coût réel d'acquisition :
- La friche est-elle en vente ?
- Qui est chargé de la commercialisation ?

10) Réutilisation :

10.1) Une réutilisation est-elle

- effectuée (terminée)
- entreprise (en cours)
- envisagée
- non prévue

SI UN REAMENAGEMENT EST ENVISAGE OU EN COURS OU TERMINE

10.2) Qui en est l'instigateur principal ?

- le propriétaire ?
- la commune ou un groupe de communes ?
- le département ou la région
- l'état
- une autre entreprise publique
- un acteur privé

IO.3 Les documents d'urbanisme en prévoient-ils un ?

quel document ? SDAV  
 POS  
 autre (à préciser)

autres éléments du droit des sols (ZAD,ZAC,ZIF,COS...)

Quelle a été ou quelle pourrait être l'option de réaménagement ?  
 (industrialisation, urbanisation, logements, équipements, zones de loisir...  
 avec atouts- handicaps)

IO.4 Quelle est ou serait la nature des travaux à réaliser pour réaménager la friche selon l'option retenue ou désirée ?  
 ( existe bâtiments à détruire )

Leur coût estimé en francs ? en I9..

IO.5) Quels problèmes particuliers ou imprévus, ont été rencontrés ?

Dans quelle mesure ont-ils modifié, retardé, empêché le réaménagement ?  
 (ex/ travaux- problèmes de nature juridique, appropriation, accès  
 estimation du temps : études, travaux, commercialisation)

IO.6) Quels financements et procédures ont été retenus ?

IO.7) Description des réalisations

Nature des activités :  
 Y-a-t-il eu division parcellaire ?  
 Si oui combien de lots ? Superficie  
     à qui  
     activité  
     nombre d'emplois créés  
 Occupation des locaux comme propriétaire  
     locataire  
     en leasing  
 A quel prix ? achat  
                   location  
 A quel moment la commercialisation a-t-elle été engagée ?  
 Coût maintenance

SI RIEN N'A ETE ENVISAGE

IO.8 Pourquoi le propriétaire laisse-t-il cet espace en friche ?

elle est trop récente (nombre de mois :  
 celà risquerait d'être trop coûteux  
 celà paraît difficile techniquement  
 par ignorance ou négligence  
 parce qu'il n'en a pas les ressources  
 il n'y a pas de marché pour cet espace

CHAPITRE III : CONTEXTES DANS LESQUELS S'INSCRIVENT  
LES ACTIONS COMMUNALES

Suite à l'évolution des contextes socio-économiques et institutionnels, les collectivités locales ont été amenées à intervenir de plus en plus dans les opérations ; une date charnière semble s'imposer : 1982, les lois de la décentralisation. Cités développées dès le XIX<sup>ème</sup> siècle par l'industrie textile, les communes doivent faire face depuis plusieurs décennies aux mutations économiques et à une déstructuration d'un tissu urbain originellement monotone puisque caractérisé par une répétition du couple habitat-industrie.

1.3.1. Le contexte législatif et institutionnel :  
une liberté d'action accrue.

1.3.1.1. De la centralisation à la décentralisation

Jusqu'en 1982, les contextes législatifs et institutionnels sont caractérisés par la centralisation. Pourtant, dès le milieu des années soixante-dix, des signes d'évolution apparaissent. Facteur de dynamisme des territoires, le nouveau pouvoir donné aux élus en 1982 peut-il se substituer entièrement à celui des instances supérieures... ou doit-il chercher la complémentarité ? Trois périodes peuvent être décelées.

1.3.1.1.1. Jusqu'aux difficultés économiques des années soixante-dix : un contexte de centralisation

Jusqu'en 1955, les **communes** sont essentiellement préoccupées de l'administration et de la gestion du patrimoine communal puisque la loi de 1886 leur interdisait toute intervention dans le domaine économique, réservé à l'initiative privée. Selon la tradition libérale de la France, la liberté du commerce et de l'industrie ne devait pas être entravée.

Après la seconde guerre mondiale, des nouveaux services sont créés tels les transports, la distribution d'eau ... mais l'intervention devait être d'intérêt public. Les communes n'agissaient que pour remédier aux déséquilibres du secteur privé. D'autre part, les objectifs étaient fixés par les services

parisiens ; l'action économique et l'action d'aménagement du territoire sont l'apanage de l'Etat. Effectivement, à un moment où des pays européens mettaient en place des systèmes décentralisés, l'Etat français instituait un schéma politico-administratif centralisé dans différents domaines dont l'urbanisme. Selon les juristes, c'est le début du système très centralisé des plans d'urbanisme. Toute participation active est retirée aux communes. Les servitudes d'urbanisme ne sont plus indemnisées et le **permis de construire est généralisé et accordé par le Préfet**. L'autorité étatique, seule, désigne ou agréé les urbanistes compétents et finance, à la place des communes, les travaux d'élaboration. **Ces plans seront effectués par les services de l'Etat** à partir du décret du 31 décembre 1958. Les conseils municipaux ne seront consultés que sur quelques opérations importantes. De même l'Etat jugeait légitime de posséder le monopole de l'action d'aménagement du territoire puisqu'elle lui permettait d'assurer les solidarités nationales. Il met d'ailleurs en place d'importants moyens. Les longs siècles de la centralisation ne pouvaient que renforcer ces prises de position.

Mais, de manière concomitante, **les élus s'impliquent davantage** dans la vie de leurs communes et notamment par l'intermédiaire de la construction de logements. C'est ainsi qu'en mai 1943, Roubaix-Tourcoing virent naître des initiatives qui aboutirent en 1946 à la constitution officielle des **Comités Interprofessionnels du Logement** : C.I.L. (le maire de Roubaix V. Provost y joua un rôle important ; les C.I.L. sont des organismes associant paritairement les syndicats patronaux et les organisations ouvrières pour la construction, la répartition et la gestion des logements neufs financés par un versement patronal de 1. % sur les salaires payés. Ceci fut appliqué dans toute la France en 1953.) Effectivement, vers 1950-1960, le problème essentiel qui se posait à la ville était le cadre de vie et le logement. Dans la région N.P.C. (2), un plan d'urbanisme directeur est conçu pour la ville de Roubaix dès 1960 et à partir de 1963, c'est au niveau de toute l'agglomération lilloise que commencèrent à être conçus les plans d'aménagement. (notamment le plan dit Schéma Bernard 1964)

Dans un contexte d'**urbanisation et d'industrialisation consommatrices d'espace**, l'aménagement consiste surtout à aménager des mètres carrés supplémentaires de zone industrielle, de logements et d'équipements. Les communes avaient alors le rôle de soigner l'espace susceptible d'accueillir les entreprises : zones industrielles, infrastructures. Mais toute la politique d'incitation (primes, subventions, prêts bonifiés) étaient aux mains de l'Etat. La logique de l'aménagement du territoire était de canaliser la **croissance** de manière à ce qu'elle profite à **l'ensemble du territoire**. L'objectif de l'Etat n'était-il pas alors de rééquilibrer le territoire français en suscitant un développement de la province et tout particulièrement de la partie occidentale du pays ? La Région Nord-Pas-de-Calais accueillit d'importantes firmes automobiles et profita de la décision prise pour développer le port de Dunkerque. Au début des années soixante-dix, de nombreuses entreprises s'étaient effectivement installées en province. Mais dans ce bilan, quelle est la part effective jouée par la D.A.T.A.R. (1) et celle correspondant à l'objectif des entreprises de trouver en province de la main d'oeuvre moins coûteuse qu'en région parisienne ?



Dès les années soixante, l'Etat met en place des structures, des organismes, des procédures, des sources de financement comme en 1966, le Ministère de l'Equipement. C'est aussi en 1966 qu'est prise la décision de créer la C.U.D.L. (48) En 1967, lors de l'adoption de la Loi d'Orientation Foncière est amorcée "la planification urbaine participative" ; est donc permise la concertation avec les élus locaux, préalablement à la prise des décisions.

Celà signifie que les collectivités locales vont être associées aux études d'urbanisme ; les élus locaux pourront notamment exprimer leur volonté d'aménagement du territoire qu'ils administrent. "Mais la Loi d'Orientation Foncière a été limitée du fait de l'encadrement juridique de l'Etat et du manque de pouvoir d'expert propre aux communes." JAILLARDON et COMTE. La loi met en place une planification urbaine :

- . à long terme par l'intermédiaire des S.D.A.U. (64) qui définissent les prévisions d'urbanisme sur une échelle plus large que la commune.
- . à moyen terme, par l'intermédiaire des P.O.S. (15) ; ceux-ci précisent les mesures d'application qui définissent les règles d'urbanisme applicables dans la commune. D'autres mesures compléteront la L.O.F. comme l'adoption des Z.A.C. (35). La localisation des emplois, les paysages urbains apparaissent moins comme la conséquence de l'action des communes et de la volonté de leurs habitants que de la réalisation au niveau local des décisions venues d'ailleurs : Etat, départements, communes-centre, entreprises.. Quelle organisation institutionnelle proposer afin d'accroître la démocratie et de concilier les différents niveaux de décision ? Les difficultés économiques des années soixante-dix accélèrent les mutations.

#### 1.3.1.1.2. De 1973-1974 à 1982 : les difficultés économiques.

Celles-ci amplifient le mouvement de récession des industries traditionnelles ; de nombreuses entreprises ferment et parallèlement, les nouveaux entrepreneurs se font rares. De même, l'emploi devient un bien rare. Dans ces conditions, il est difficile d'imposer des contraintes. Les pays développés vivent des difficultés conjoncturelles mais également structurelles. Le développement des technologies et l'internationalisation de l'économie modifient la problématique de la localisation industrielle : en reprenant les propos de la D.A.T.A.R. (1), cette période est marquée par :

- . "l'obsession de l'égalitarisme : toutes les régions, atteintes par la crise, réclament des mesures spécifiques et revendiquent un développement uniforme et un traitement égal ;
- . la politisation de l'action administrative, faute d'instruments précis pour mesurer la crise ;
- . la superposition des procédures et des structures."

Les actions menées ont été essentiellement effectuées sous la forme "CANADAIR". Les évolutions économiques et technologiques provoquent la dévalorisation d'un certain nombre de secteurs (industriels et géographiques) et parallèlement la valorisation d'autres, plus sélectionnés et plus rares ; ainsi, pour les implantations de firmes de prestige, les villes de province ne sont plus opposées entre elles ; le choix est effectué à l'échelle des grandes métropoles internationales. (les limitations à implantations de bureaux ont été levées à Paris au début des années quatre-vingts pour plusieurs années) Préoccupé par l'emploi, le développement, l'Etat accorde peu de moyens à l'aménagement. (à l'exception des régions en difficultés) A la période d'extension périphérique, succède un début de reconquête des anciens tissus et friches industrielles.

C'est dans ce contexte qu'est envisagé le projet de développement local ; dès le milieu des années soixante-dix, des premiers signes d'évolution de contexte législatif apparaissent.

En urbanisme, le Sénat accorde en avril 1980, une décentralisation des autorisations d'occupation des sols aux communes de plus de 10 000 habitants dont le P.O.S. (15) a été approuvé. Les communes constituent en effet, l'échelon institutionnel de "base" où le maire et les élus municipaux sont les interlocuteurs les plus proches et les responsables les plus immédiats de la situation locale. Mais si l'espace communal est un lieu privilégié de rencontre entre l' élu et les citoyens, les collectivités locales peuvent-elles assurer le développement ? La somme des développements locaux aboutit-elle au développement le plus harmonieux possible d'un ensemble ?

Lors de la décennie soixante-dix, les communes situées dans des bassins industriels en reconversion, doivent participer à la gestion des traumatismes sociaux et s'impliquent plus activement dans la création d'emplois ; il leur faut aussi trouver des ressources financières nouvelles sous peine de mise en tutelle budgétaire. Elles sont d'autre part confrontées à la multiplication des espaces laissés vacants par les activités. D'où une très forte pression des communes pour obtenir l'élargissement de leur maîtrise et de leurs compétences dans le domaine économique, longtemps bridé par l'Etat. Le mouvement est accéléré par ces communes où de nombreux espaces vacants trouent le tissu urbain. Celles-ci mettent en place une politique nouvelle qui évolue en fonction de leur expérience. Ayant la volonté de réinsérer des activités en milieu urbain, elles s'appuient sur le savoir-faire acquis précédemment. Elles s'engagent dans l'aménagement des terrains de bâtiments-relais ou "en blanc" et parallèlement, elles effectuent les premières explorations en mettant sur pied des services techniques locaux comme la Délégation Générale au Développement à Lille, le Secrétariat au Développement à Roubaix ou encore le Service d'Action Economique et Urbaine pour Tourcoing. A partir de 1975, les communes intervinrent davantage dans le secteur économique :

en essayant d'améliorer l'environnement physique  
 " " " fiscal-financier

Mais, lors de cette période, les communes se sont heurtées à de nombreux problèmes ; leurs moyens et possibilités d'intervention légale dans le domaine économique étaient limités. Les lois de la décentralisation permettent d'y remédier en partie.

1.3.1.1.3. Les années quatre-vingts :  
Les lois de la décentralisation

B. REMOND et J. BLANC notent que "l'élargissement croissant des compétences et des missions de la commune apparaît dans le temps" ; en 1983, les compétences ont été confirmées et élargies. En dehors des tâches de toujours que mènent les collectivités (état civil, listes électorales, élections professionnelles, organisation du recensement en vue du service national, police locale, aide sociale, entretien de la voirie communale, réalisation d'actions éducatives), l'aménagement de la cité est devenu un domaine d'intervention des municipalités depuis la loi d'orientation foncière de 1967. (logement social, développement industriel, patrimoine architectural, environnement). Les lois du 7 janvier et du 22 juillet 1983, puis celle du 25 janvier 1985 ont permis à la commune d'accroître ses compétences dans le domaine de la culture, en matière d'éducation, pour le financement et la gestion des ports de plaisance et pour l'urbanisme. C'est ce dernier domaine qui sera explicité. En 1982, la commune s'était vue accorder de nouvelles possibilités d'intervention économique : l'Etat a accordé aux communes, comme aux départements et aux régions, une capacité d'action économique afin de favoriser le développement économique.

Avec les lois de décentralisation de 1982 et 1983, les collectivités territoriales officialisent des interventions qu'elles pratiquaient auparavant par le biais d'associations ; elles donnent aussi aux collectivités locales des possibilités d'intervention beaucoup plus grandes : elles peuvent accorder primes, subventions, garantir des emprunts ou intervenir sur les marchés immobiliers.

\* UN NOUVEAU CONTEXTE

- EN URBANISME.

Avec la loi du 3 janvier 1983, sont confiées aux communes non seulement la gestion, mais surtout l'élaboration des documents d'urbanisme. Le caractère très urbanisé de la région N.P.C. (2) et la présence d'un littoral ont favorisé l'élaboration des documents d'urbanisme et accéléré leur mise en oeuvre dès avant 1983. L'idée maîtresse de la décentralisation de l'urbanisme est de confier aux communes la responsabilité et la maîtrise de la gestion de leurs sols selon l'article L.110 du Code de l'Urbanisme : "Le Territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences"... Est ainsi affirmée la responsabilité des collectivités publiques qui sont amenées à coordonner leurs actions.

La décentralisation est aussi un moyen pour l'Etat :

- . de **modernisation** de la politique économique, industrielle et sociale ;
- . de **démocratisation** ("pouvoir identifier clairement qui est responsable, le mandater, le contrôler et éventuellement le sanctionner") ;
- . de **transformation sociale** ("changer le schéma qui place l'économie au centre, le social à la périphérie", le C.R.A.P.S. (72)).

Mais ce transfert de pouvoir aux collectivités locales ne peut aboutir "qu'à la condition expresse qu'elles se soient dotées d'une politique en la matière, qu'elles l'aient affichée et que chacun s'y tienne en solidarité avec l'équipe en place... la liberté, ce n'est pas l'anarchie, c'est la responsabilité clairement assumée.. l'Urbanisme ne peut se réduire à la juxtaposition de 36 000 politiques communales." G. DEFFERRE (J.O., débats à l'Assemblée Nationale ; n°135-136-137- (30 novembre 1982- 1er-2 décembre 1982). Contrairement aux Belges, la France n'a pas admis que la fusion autoritaire de communes était un préalable nécessaire à la décentralisation. L'intervention des Assemblées modifia quelque peu ces objectifs et les lois de décentralisation donnèrent à chaque niveau de collectivité le droit de définir ses objectifs d'aménagement, sans garantie qu'ils concordent tous. Quels nouveaux pas effectuer pour éviter l'émiettement des pouvoirs ?

#### - MODIFICATIONS DU ROLE DES COMMUNES PAR RAPPORT A L'ECONOMIE.

En 1981, a été votée une loi qui permet aux collectivités locales de prendre toute mesure pour assurer la protection des intérêts économiques et sociaux de la population communale. Deux restrictions ont cependant été formulées : les collectivités locales ne peuvent pas participer au capital des sociétés commerciales ou industrielles, ni aller contre l'aménagement du territoire. Cette possibilité nouvelle des communes d'agir à la fois pour le **développement** (emplois, formation,...) et l'**espace** (conditions de vie..) suppose une autre utilisation du budget municipal. (à Wattrelos, "avant 1984, le secteur économique ne recevait aucun investissement ; en 1989, il a représenté 1/3 du budget").

Dans le contexte des difficultés économiques, a été mis en avant le **développement local auto-centré** : valorisation du milieu local grâce aux moyens locaux ; c'est-à-dire "mise en oeuvre de ressources locales, appel à des moyens de financement alimentés par l'épargne locale et régionale, la force d'une solidarité fondée sur le sentiment d'appartenir à un même "pays", liant les acteurs et ceux-ci à la population." LIMOUZIN. Les **responsables locaux** ne sont donc plus de simples gestionnaires. Suite à cette analyse, un rôle fondamental est donné à la commune ; elle est amenée à agir sur toutes les composantes de l'environnement mais aussi à jouer le rôle de **catalyseur des énergies locales**. Et tout naturellement, ces politiques de développement local concernent prioritairement les P.M.I. (54) - P.M.E. (31). La ville est le lieu du développement local et le

patrimoine libéré devient source d'intérêt par la nouvelle fonction qu'il peut jouer, son intégration dans l'environnement et son rôle dans l'image de la ville.

Ces responsabilités données aux communes ne sont pas simples à exercer dans un contexte de mutations car les phénomènes ne sont guère mesurés. Comment agir sans une connaissance correcte et évolutive du "terrain" ? N'y a-t-il pas alors risque de politisation de l'action administrative ?

Une concurrence parfois effrénée a lieu entre les collectivités locales et cela aux dépens de l'ensemble. Dans un premier temps, les élus ont adopté une stratégie de défense passive de l'emploi en aidant financièrement les entreprises "en difficulté". Ces pratiques, rendues nécessaires par la pression sociale face aux débauchages massifs, se sont avérées le plus souvent coûteuses et peu efficaces. Cette concurrence est accrue par l'évolution des facteurs de localisation des entreprises. Les entreprises se concentrant, leur logique d'installation est à l'échelle nationale, européenne voire mondiale. Leurs liens se distendent avec le milieu local géographiquement et socialement. La multiplication des moyens de transport et d'informations renforce la mise en concurrence de multiples territoires. Parallèlement, les créations de nouveaux établissements par les grandes entreprises se sont raréfiées ; les grandes entreprises sont même amenées à abandonner certains sites dans leur stratégie de restructuration. Les régions, les villes doivent aujourd'hui séduire. La région N.P.C. (2) ne peut pas rivaliser avec les régions méditerranéennes pour le climat ou la proximité de hautes montagnes. Par contre, elle peut offrir la proximité de trois grandes capitales européennes : Londres, Paris et Bruxelles grâce aux infrastructures mises en place, une vie sociale et culturelle de qualité et une main d'oeuvre qualifiée si les efforts de formation sont poursuivis. D'autre part, le cadre de vie peut être amélioré. La concurrence entre les lieux oblige "les villes à s'interroger sur leur vocation, leurs créneaux, leur image de marque." J.F. CARREZ, délégué à la D.A.T.A.R. (1)". "Elle définit aussi la priorité numéro un de toute politique de développement économique pour une collectivité locale : d'abord bien faire son métier de base, c'est-à-dire améliorer la qualité globale des prestations offertes aux habitants." GUY MAURAU. 84 % des maires des communes de plus de 4.000 habitants se donnent pour priorité d'attirer des entreprises dans leur commune. Un critère domine : l'emploi. Puisque la dynamique de croissance des grandes entreprises s'est modifiée et que l'aide aux entreprises "en difficulté" s'est avérée de peu de profits, les collectivités locales s'ingénient à aider la création d'entreprises (3 millions d'emplois ont été créés en 1989 par des P.M.I. (54)). Plus que d'espace, ce sont des conseils, des études, de bonnes infrastructures, de la main d'oeuvre qualifiée que recherchent les entreprises.

Ces données sont renforcées par la mise en place d'une nouvelle politique d'aménagement. Alors que depuis 1975, les régions atteintes par les problèmes de reconversion réclament des mesures spécifiques et revendiquent un développement uniforme et un traitement égal, s'affirme sur le terrain "un aménagement plus intensif, plus sélectif, aidant à répartir sur le territoire les points d'ancrage d'un nouveau développement fondé sur la

transformation des systèmes techniques, des modes de production, du poids respectif des secteurs d'activités, et des règles de localisation des activités.. L'adaptation de la France ne pourrait être nationalement réussie si elle n'était pas territorialement équitable, ce qui ne veut pas dire homogène." (DATAR (1)) Selon les propos de M. BATTIAU (T), des lieux spécialisés, originaux se créeraient mais ils seraient complémentaires et s'inscriraient dans des réseaux. Ainsi le phénomène de centralité qui semblerait devoir s'accroître serait tempéré par la mise en place des communications entre les lieux pour véhiculer les informations. L'Etat, la C.E.E. (11) doivent cependant avoir le souci permanent d'éviter les fractures car tout ne peut pas être effectué partout et en même temps... une situation difficile à gérer pour certains élus.

Depuis les lois de décentralisation, les collectivités locales disposent :

- d'un **contrôle de l'utilisation des sols** et d'une **maîtrise de l'aménagement urbain** accrus. Or, de l'affectation des sols dépend la mise en oeuvre d'une politique, en matière de logements, transports, loisirs, équipements, action sociale...
- de possibilités d'intervention économique.

#### 1.3.1.2. Contrôle de l'utilisation des sols et maîtrise de l'aménagement urbain

##### 1.3.1.2.1. Les règles et autorisations d'urbanisme

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Afin d'aménager le cadre de vie... les collectivités publiques **harmonisent**, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs **prévisions** et leurs **décisions d'utilisation de l'espace**". (loi 9.1.1983, art. 35).

Pour répondre à ces besoins, les règles et autorisations d'urbanisme sont nombreuses.

##### 1.3.1.2.1.1. Les plans

La loi du 7 janvier 1983 a confié l'élaboration des **plans** (plan d'occupation des sols et schéma directeur) aux **communes**. Mais lorsque le conseil municipal élabore un P.O.S., ou lorsque des conseils municipaux élaborent ensemble un schéma directeur, les élus doivent **tenir compte** des "opérations d'intérêt national" (O.I.N.) d'une part, et, d'autre part, des "programmes d'intérêt général" (P.I.G.) conçus et élaborés par les services de l'Etat, par la **Région** ou par le **Département**. Il y a, en toute occasion, **contrôle de la Préfecture** (les directives nationales affirment les grandes options d'aménagement du territoire qui s'imposent aux autres documents d'urbanisme).

Les **schémas directeurs** issus de la loi d'orientation foncière de 1967 ne sont plus désormais de compétence d'Etat mais l'initiative en revient désormais aux communes ou **groupement de communes** (ayant les mêmes intérêts économiques et sociaux) avec

contrôle des services de la Préfecture et liberté des communes d'y participer ou non. Ils prennent en compte les programmes de l'Etat, s'imposent aux P.O.S. et déterminent l'utilisation générale des sols sur le territoire de plusieurs communes : extensions urbaines, activités agricoles, autres activités économiques, sites naturels... ainsi que le tracé des grands équipements.

Le P.O.S. (plan d'occupation des sols), conçu comme complément du schéma directeur est désormais confié aux communes (ou aux C.U.D.L. [48]) qui sont responsables de la procédure en association avec l'Etat et à leur demande région et département (cf. document 23 : le plan d'occupation des sols). Les P.O.S. sont soumis à enquête publique auprès des habitants. Ils organisent l'évolution du territoire communal à court terme en délimitant des zones d'utilisation du sol. Pour les modifications peu importantes des P.O.S., une délibération du conseil municipal, après enquête publique est suffisante (cf. document 24 : procédure de modification du P.O.S.). Jusqu'aux modifications législatives de ces dernières années, le P.O.S. est fréquemment apparu mal adapté car le zonage montrait des espaces trop larges ; le P.O.S. entérinait et renforçait souvent la dynamique économique d'éviction des activités industrielles du tissu urbain... mais le P.O.S. est un choix de la municipalité. Sauf en Z.A.C. (29), la mixité des activités apparaît difficile. Les collectivités locales ont reproché au P.O.S. d'être un document manquant de souplesse. Dans le cadre de la C.U.D.L., les collectivités locales ont parfois manifesté le regret que les modifications ne soient pas de leur propre ressort et qu'il faille attendre les élections municipales suivantes pour la révision des P.O.S. (cf. document 25 : procédure de révision du P.O.S.).

Cette rigidité a parfois eu des conséquences néfastes : rue Damartin à Roubaix, la C.U.D.L. avait en propriété une parcelle pour l'aménagement d'un carrefour. Il ne fut pas possible de modifier le P.O.S. et le bâtiment fut laissé à l'abandon. Si une collectivité locale désire réaliser une Z.A.C., elle doit passer par les instances de la C.U.D.L. et le temps est apparu souvent trop long par rapport aux exigences économiques.

Quant au C.O.S. (21), sa valeur élevée pour un bâtiment à réhabiliter profite davantage aux équipements ou à l'habitat qu'aux activités économiques.

Les plans de sauvegarde et de mise en valeur. Elaborés par la commune à son initiative ou sur l'initiative de l'Etat, ils assurent la protection et la mise en valeur du patrimoine immobilier dans le périmètre d'un secteur sauvegardé (ils remplacent le P.O.S. dans ce périmètre).

# décentralisation de l'urbanisme

## le plan d'occupation des sols

Son contenu et ses effets ?  
Comment s'élabore t'il ?  
Qui le réalise ?  
Qui le contrôle ?  
les réponses  
apportées par la loi  
du 7 janvier 1983

### son élaboration

La Commune est désormais seule responsable de l'élaboration, de la modification ou de la révision de son P.O.S.

- 3 délibérations du Conseil Municipal, 2 décisions du Maire. (Art. 50 et suivants).

- ▷ Le Conseil Municipal prescrit l'élaboration du P.O.S. et fixe les conditions de concertation avec les autres partenaires. L'Etat est obligatoirement associé.
  - ▷ Le Conseil Municipal arrête un projet de P.O.S. et consulte les partenaires associés et éventuellement les communes limitrophes.
  - ▷ Le Maire rend public le P.O.S. qui devient opposable aux tiers. Il est exécutoire immédiatement s'il existe un Schéma Directeur approuvé, sinon 1 mois après la consultation du Commissaire de la République.
  - ▷ Le Maire soumet le P.O.S. à Enquête Publique.
  - ▷ Le Conseil Municipal approuve définitivement le P.O.S.
  - ▷ La modification ou la révision permettent de transformer le document en fonction des évolutions nouvelles de la Commune. Un P.O.S. ne peut être abrogé.
- La prise en compte des intérêts supra-communaux (Art. 48)
    - ▷ Le P.O.S. doit intégrer par exemple les options d'aménagement définies par le Schéma Directeur.
    - ▷ Le P.O.S. doit respecter les intérêts nationaux :
      - Lois d'Amenagement et d'Urbanisme,
      - Prescriptions nationales,
      - Servitudes d'utilité publique,
      - Programmes d'intérêt général.
    - ▷ L'Association de l'Etat et les contrôles qu'il exerce constitue moins une contrainte que la garantie d'éviter des actions contentieuses.
    - ▷ Le P.O.S. doit également respecter les orientations d'aménagement relevant de la Région et du Département.



## son contenu et ses effets

- La Commune choisit son devenir  
(Art. 48)

Le P.O.S. n'est pas obligatoire mais son élaboration permet :

- ▷ de définir une règle de référence simple pour les décisions quotidiennes d'utiliser le sol : c'est le seul document d'urbanisme opposable aux tiers.
- ▷ d'organiser et d'économiser un bien rare : l'Espace.
- ▷ de planifier et de réserver les conditions de mise en œuvre des opérations améliorant le cadre de vie.

- La Loi subordonne le plein exercice des responsabilités communales en matière d'urbanisme à l'élaboration d'un P.O.S.

- (Art. 59)
- ▷ Les autorisations et permis de construire sont délivrés par le Maire au nom de la Commune quand le P.O.S. est approuvé et exécutoire, et au nom de l'Etat dans tous les autres cas.

- (Art. 38)
- ▷ La règle de la constructibilité s'applique en dehors des zones actuellement urbanisées quand un P.O.S. n'est pas prescrit et dont le projet n'est pas arrêté (Art. L 111.12) à compter du 1.10.84.

- La Commune adapte le contenu de son P.O.S. à ses besoins et à ses caractéristiques propres.  
(Art. 48)

- ▷ Il est possible d'élaborer un P.O.S. simplifié avec un contenu minimal - zonage et règles précisant la nature et la destination des constructions autorisées.
- ▷ Il est nécessaire d'enrichir le contenu quand la commune veut élargir ses objectifs d'aménagement - secteurs protégés, emplacements réservés, coefficient d'occupation des Sois.

## sa réalisation et son contrôle

- Le Conseil Municipal confie le travail technique aux prestataires de son choix.  
(Art. 50)

- Ses propres services,
- Bureau d'Etudes privés ou para-publics,
- Services extérieurs de l'Etat (D.D.E., etc...)
- Autres divers.

- Les moyens mis à la disposition de la Commune.  
(Art. 30)

- ▷ Attribution par l'Etat d'une compensation financière.
- ▷ Mise à disposition gratuite des Services de l'Etat pour accomplir les missions confiées par la collectivité.

- Le P.O.S. reste soumis au contrôle de légalité.

- (Art. 52 - 53)
- ▷ Le contrôle est exercé par le représentant de l'Etat ou par un service extérieur désigné par lui.

- (Art. 35 - 36 - 37)
- ▷ Le contrôle permet de garantir la légalité du P.O.S. dans le respect des intérêts nationaux - Le P.O.S. doit participer à la bonne gestion du patrimoine commun de la nation.

- Une Commission de conciliation est créée par la Loi.  
(Art. 39)

- ▷ Elle agit à un niveau départemental pour résoudre par des propositions, les conflits suscités par l'élaboration des documents d'urbanisme.
- ▷ Elle n'a pas de pouvoir de décision.
- ▷ Elle est composée de façon paritaire par des élus désignés par les Maires et par des personnes qualifiées désignées par le Commissaire de la République.

- ▷ Elle est présidée par un élu.



**ENQUETE PUBLIQUE (suite)**

L'INITIATIVE DE LA MODIFICATION APPARTIENT AU MAIRE (suite)

74

Objet	Nature des documents (actes, lettres, compte-rendus)	Dates Délais
<p align="center"><b>Suite des Art. R. 123-34 et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Il examine les observations recueillies et les soumet à la Commission Technique Municipale .....</li>   <li>● Le Maire met au point le projet de P.O.S. modifié .....</li> </ul>	<p align="center">Compte-rendu (s) .....</p> <p align="center">.....</p>	<p align="center">.....</p> <p align="center">.....</p> <p align="center">.....</p>

**APPROBATION (Art. R. 123-34 du Code de l'Urbanisme)**

<p align="center"><b>Art. R. 123-34 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Le Conseil Municipal approuve le plan modifié .....</li> <li>● Le P.O.S. devient exécutoire après les mesures de publicité :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- immédiatement si la commune est couverte par un Schéma Directeur Approuvé,</li> <li>- 1 mois après consultation du Commissaire de la République dans les autres cas .....</li> </ul> </li> <li>● Le Maire prend en considération les observations éventuellement formulées par le Commissaire de la Répub.</li> <li>● Il affiche la délibération approuvant le plan modifié délai imparti (1 mois)</li> <li>● Il fait paraître un avis dans deux journaux régionaux ou locaux .....</li> </ul>	<p align="center">Délibération - Doc. DDE 11.003 et 11.004</p> <p align="center">Lettre de transmission .....</p> <p align="center">.....</p> <p align="center">.....</p> <p align="center">Texte à insérer - Doc. DDE 11.005</p> <p align="center">Journal X .....</p> <p align="center">Journal Y .....</p>	<p align="center">.....</p> <p align="center">.....</p> <p align="center">.....</p> <p align="center">du ..... au .....</p> <p align="center">.....</p> <p align="center">.....</p> <p align="center">.....</p>
--	--	---

**LE PLAN MODIFIE APPROUVE EST OPPOSABLE AUX TIERS**

# TABLEAU DE BORD DU P.O.S. <sup>75</sup>

## de

### PROCEDURE DE LA REVISION DU P.O.S.

**PRESCRIPTION (Art. L. 123-4 et R. 123-35 du Code de l'Urbanisme)**

#### MESURES A L'INITIATIVE DU MAIRE

Oojet	Nature des documents (actes, lettres, compte-rendus)	Dates Délais
<p><b>Art. R. 123-3, R. 123-4 du Code de l'Urba.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le <u>Conseil Municipal</u> ordonne la <u>révision</u> du P.O.S. approuvé et fixe les modalités d'association des Personnes Publiques autres que l'Etat</li> <li>Il <u>arrête</u> le principe de confier l'étude à un organisme chargé de la révision du P.O.S. approuvé</li> <li>M. le Maire <u>transmet</u> la délibération au Commissaire de la République</li> <li>Il <u>affiche</u> la délibération en Mairie</li> <li>Il <u>fait paraître</u> un avis dans deux journaux régionaux ou locaux</li> </ul>	<p>Délibération - Doc. DDE 2012 et 2013</p> <p>Lettre - Doc. DDE 2021</p> <p>Lettre - Doc. DDE 2021</p> <p>Texte à insérer - Doc. DDE 2031</p> <p>Journal X</p> <p>Journal Y</p>	
<p><b>Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le Maire <u>notifie</u> la délibération aux : <ul style="list-style-type: none"> <li>Président du Conseil Général</li> <li>Président du Conseil Régional</li> <li>Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie</li> <li>Président de la Chambre des Métiers</li> <li>Président de la Chambre d'Agriculture (en précisant qu'ils ont 2 mois pour faire connaître au Maire leur intention d'être associés ou non à la révision du P.O.S. approuvé) Délai de réponse :</li> <li>Maires des communes limitrophes</li> <li>Présidents des Ets Pub. de Coopération Intercommunale (en précisant qu'ils ont deux mois pour faire connaître au Maire leur volonté d'être consultés sur le projet de P.O.S. mis en révision) Délai de réponse :</li> </ul> </li> </ul>	<p>Lettre - Doc. DDE 2022</p> <p>Lettre - Doc. DDE 2023</p> <p>Lettre - Doc. DDE 2023</p>	

#### MESURES A L'INITIATIVE DU COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE

<p><b>Art. R. 123-4 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le Commissaire de la République <u>accuse réception</u> de la délibération</li> <li>Le Commissaire de la République <u>procède</u> à la consultation des Services de l'Etat</li> <li>Il <u>envoie au Maire</u> la liste des Services de l'Etat associés à la révision du P.O.S. approuvé</li> </ul>	<p>Lettre rappelant la suite de la procédure à laquelle est jointe la délibération comportant le cachet de la Préfecture et la date de réception en Préfecture</p> <p>Lettre + liste</p>	
---	--	--

## ENQUETE PUBLIQUE (suite)

Objet	Nature des documents (actes, lettres, compte-rendus)	Dates Délais
<p><b>Art. R. 123-11 du Code de l'Urbanisme (suite)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il <u>fait paraître</u> un avis dans deux journaux régionaux ou locaux ..... 15 jours avant l'ouverture de l'Enquête .....</li> <li>et dans les 8 premiers jours de l'Enquête .....</li> <li>• Il examine les observations recueillies et les soumet à la • Commission Technique Municipale .....</li> <li>• Il transmet au Commissaire de la République la copie du rapport du Commissaire-Enquêteur .....</li> </ul> <p><b>Art. R. 123-12 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si la nature et l'importance des modifications résultant de l'Enquête Publique le justifient, le <u>Maire consulte</u> les personnes publiques associées et les Services de l'Etat (délai de réponse fixé conjointement) .....</li> <li>• Il <u>examine les observations</u> résultant de cette consulta- tion et éventuellement les propositions de la Commis- sion de Conciliation et les soumet à la Commission Technique Municipale .....</li> <li>• Le <u>Maire</u> met au point le projet de révision</li> </ul>	<p>Texte à insérer - Doc. DDE 7005</p> <p>Journal X .....</p> <p>Journal Y .....</p> <p>Journal X .....</p> <p>Journal Y .....</p> <p>Compte-rendu(s) .....</p> <p>Lettre .....</p> <p>.....</p> <p>Compte-rendu(s) .....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

## APPROBATION

<p><b>Art. R. 123-12 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le <u>Conseil Municipal approuve</u> le P.O.S. mis en révision .</li> <li>• Le P.O.S. devient exécutoire après les mesures de publicité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- immédiatement si la commune est couverte par un Schéma Directeur Approuvé,</li> <li>- 1 mois après consultation du Commissaire de la République dans les autres cas .....</li> </ul> </li> <li>• Le <u>Maire apporte</u> au P.O.S. mis en révision approuvé les modifications éventuellement demandées par le Commis- saire de la République</li> <li>• Il <u>affiche la délibération</u> approuvant le P.O.S. mis en révision Délai imparti (1 mois)</li> <li>• Il <u>fait paraître un avis</u> dans deux journaux régionaux ou locaux .....</li> </ul>	<p>Délibération - Doc. DDE 8003 .....</p> <p>Lettre de transmission .....</p> <p>.....</p> <p>Texte à insérer - Doc. DDE 8004</p> <p>Journal X .....</p> <p>Journal Y .....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>du ..... au .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--	---	---

LE P.O.S. MIS EN REVISION APPROUVE EST OPPOSABLE AUX TIERS

**PRESCRIPTION (suite) Art. L. 123-4 et R. 123-35 du Code de l'Urbanisme**

**MESURES PRISES CONJOINTEMENT PAR LE MAIRE ET LE COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE**

Objet	Nature des documents (actes, lettres, compte-rendus)	Dates Délais <span style="float: right;">77</span>
<p align="center"><b>Suite de l'Art. R. 123-4 du Code de l'Urba.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Le Commissaire de la République définit avec le Maire les modalités d'association de l'Etat à la révision du P.O.S. approuvé</li> <li>● Dans le cas de la mise à disposition des Services de l'Etat :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparation d'une convention entre la commune et l'Etat :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>prestations intellectuelles et administratives</li> <li>prestations matérielles</li> <li>dispositions financières</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>Convention - Doc. DDE 4005 signée par les parties</p>	

**MESURES PRISES A L'INITIATIVE DES PERSONNES PUBLIQUES AUTRES QUE L'ETAT (P.P.A.E.)**

<p align="center"><b>Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● P.P.A.E. à associer :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseil Régional</li> <li>- Conseil Général</li> <li>- Chambre de Commerce et d'Industrie</li> <li>- Chambre des Métiers</li> <li>- Chambre d'Agriculture</li> </ul> </li> <li>● P.P.A.E. à consulter :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes limitrophes</li> </ul> </li> <li>- Etablissements publics de Coopération Intercommunale</li> </ul>	<p>Réponses : Association <u>souhaitée</u> ou non</p> <p>Réponses : Consultation <u>souhaitée</u> ou non</p> <p>Réponses : Consultation <u>souhaitée</u> ou non</p>	
--	---	--

**MESURES A L'INITIATIVE DU COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE**

<p align="center"><b>Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme</b></p> <p>Dans un délai de trois mois qui suit la transmission de la délibération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● le Commissaire de la République porte à la connaissance du Maire tous les éléments nouvellement intervenus depuis l'approbation du P.O.S. et qui concernent :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>les prescriptions nationales</li> <li>les servitudes d'utilité publique</li> <li>les projets d'intérêt général</li> <li>les dispositions nécessaires à leur mise en œuvre et relatives au contenu du P.O.S.</li> <li>les orientations du S.D.A.U. ou du Schéma Directeur</li> <li>toute autre information utile à la révision du P.O.S.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Rapport du «Porter à Connaissance»</p>	
---	---	--

MESURES A L'INITIATIVE DU MAIRE

Objet	Nature des documents (actes, lettres, compte-rendus)	Dates Délais
<p><b>Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Le Maire</u> conduit la procédure de révision du P.O.S. approuvé</li> <li>• <u>Il publie par arrêté</u> .....                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la liste des Services de l'Etat associés</li> <li>- la liste des personnes publiques associées</li> <li>- la liste des communes limitrophes et établissements publics ayant demandé à être consultés</li> <li>- le service ou organisme chargé de la révision du P.O.S. approuvé .....</li> </ul> </li> <li>• <u>Il affiche l'arrêté</u> pendant 1 mois en Mairie .....</li> <li>• <u>Il fait paraître</u> un avis dans deux journaux régionaux ou locaux .....</li> <li>• <u>Il lance la révision</u> du P.O.S. approuvé réunion(s) de la Commission Technique Municipale .....</li> </ul>	<p>Arrêté - Doc. DDE 4003 .....</p> <p>Convention de mise à disposition des Services de l'Etat - Doc. 4005 .....</p> <p>Texte à insérer - Doc. DDE 4004</p> <p>Journal X .....</p> <p>Journal Y .....</p> <p>Compte-rendu(s) .....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>du ..... au .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

**INSTRUCTION**

MESURES A L'INITIATIVE DU MAIRE

**CONSULTATION**

<p><b>Art. R. 123-9 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le <u>Conseil Municipal</u> arrête le projet de révision du P.O.S. approuvé</li> <li>• Le <u>Maire communique pour avis</u> ce projet :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Général, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture) ..</li> <li>• aux Services de l'Etat associés .....</li> <li>• aux communes limitrophes et établissements publics (sur leur demande) .....</li> </ul> <p style="text-align: center;">Délai de réponse 3 mois :</p> <li>• <u>Le Maire examine les avis reçus</u> et les soumet à la Commission Technique Municipale .....</li> <li>• <u>Le Conseil Municipal arrête</u>, après modification, le nouveau projet de révision du P.O.S. ....</li> </li></ul> <p style="text-align: center;">La Révision d'un P.O.S. ne fait pas l'objet d'une publication : elle est directement soumise à enquête publique</p>	<p>Délibération - Doc. DDE 5002 .....</p> <p>Lettres d'envoi .....</p> <p>Lettres d'envoi .....</p> <p>Lettres d'envoi .....</p> <p>Compte-rendu(s) .....</p> <p>Délibération .....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--	---	---

**ENQUETE PUBLIQUE**

<p><b>Art. R. 123-11 du Code de l'Urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Le Maire procède</u> à l'enquête publique du projet de révision arrêté</li> <li>• <u>Il saisit le Président</u> du Tribunal Administratif en vue de désigner le Commissaire-Enquêteur .....</li> <li>• Lorsque le Commissaire-Enquêteur est désigné, <u>le Maire ordonne la mise à l'Enquête Publique</u> du projet de révision arrêté .....</li> <li>nom du Commissaire-Enquêteur .....</li> <li>.....</li> <li>déroulement de l'Enquête .....</li> <li>• <u>Il affiche l'arrêté d'Enquête Publique</u> (15 jours au moins avant l'ouverture de l'Enquête et pendant l'Enquête)</li> <li style="text-align: right;">Délai imparti :</li> </ul>	<p>Lettre au Président du Tribunal Adminis. ....</p> <p>Arrêté - Doc. DDE 7004 .....</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>du ..... au .....</p> <p>du ..... au .....</p>
---	--	---

### 1.3.1.2.1.2. Les outils réglementaires

Ils définissent les règles d'utilisation de l'espace.

#### \* Les règles générales de l'urbanisme

D'origine législative ou réglementaire, elles sont applicables sur l'ensemble du territoire. Les règles locales s'imposent sauf en ce qui concerne les prescriptions d'intérêt général (sécurité-salubrité, risques naturels, conservation du patrimoine naturel ou archéologique, respect des directives nationales).

#### \* Les règles locales

Elaborées par la commune, elles sont définies par les documents de planification et sont applicables au territoire communal. Elles se traduisent par un règlement fixant l'aspect, le volume, l'implantation des constructions, les espaces de voirie, de stationnement, les espaces verts... les possibilités maximales d'occupation du sol. Elles conditionnent les autorisations de permis de construire ou de détruire, certificat d'urbanisme ou de conformité qui sont, dorénavant, de compétence municipale (cf. document 26 : le certificat d'urbanisme, de compétence municipale) ; les documents délivrés par le maire le sont au nom de la commune et non plus au nom de l'Etat, à l'exception des actes qui concernent l'Etat, les services publics nationaux ou les entreprises publiques. Le permis de construire constitue une autorisation d'urbanisme importante. Par la loi du 15 juin 1943, le maire exerçait une autorité compétente comme agent de l'Etat mais soumis comme tel au pouvoir hiérarchique. Depuis 1983, le maire est désormais autorité compétente sauf exceptions mais l'instruction reste souvent aux mains de la D.D.E. (62).

### 1.3.1.2.1.3. Une commission départementale créée.

Il peut exister des différends lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ; une commission de conciliation, composée à parité de maires et de personnalités qualifiées désignées par le représentant de l'Etat, a été créée pour résoudre par des propositions, les conflits. Elle est composée de façon paritaire par les élus nommés par les Maires et par des personnes qualifiées désignées par le Préfet. Présidée par un élu, elle examine les dossiers qui lui sont soumis par les personnes publiques concernées et formule des propositions de solution, propositions qui sont publiques. Les lois de décentralisation sont donc bien venues renforcer le rôle des collectivités locales en urbanisme. A elles d'utiliser ou non les possibilités qui leur sont offertes.

### 1.3.1.2.2. La maîtrise de l'aménagement urbain.

Elle est rendue possible par les moyens mis à disposition des communes.

\* Les moyens scientifiques destinés à rationaliser l'aménagement urbain à partir d'études préalables non exigées par la loi.



# Decentralisation de l'Urbanisme

## Le Droit des Sols

### Le Certificat d'Urbanisme

### 1<sup>er</sup> Avril 84

- Communes disposant d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé depuis plus de 6 mois
- Communes ne disposant pas d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé

**Communes disposant d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé depuis plus de 6 mois**

les Certificats d'Urbanisme sont délivrés par le Maire au nom de la commune sauf cas particuliers \*

- LE DEPOT DE LA DEMANDE (articles R. 410-1 à R. 410-3) du Code de l'Urbanisme :

- Les dossiers établis en 4 exemplaires sont déposés ou envoyés en Mairie.
- Le Maire affecte un numéro d'enregistrement.
- Dans la semaine du dépôt, il transmet 1 formulaire de la demande au Commissaire de la République.

- QUI INSTRUIT ? (articles L. 421-2, L. 421-2.6)

L'instruction des dossiers peut être confiée :

- aux services communaux,
- à un établissement public de coopération intercommunale,
- à une autre collectivité publique,
- au service de l'Etat chargé de l'Urbanisme (DDE) mis gratuitement à disposition.

- LE ROLE DU SERVICE INSTRUCTEUR (articles R. 410-4 à R. 410-7)

Le Service Instructeur procède au nom de la Commune à l'instruction des dossiers et notamment aux consultations des services intéressés.

## **Communes ne disposant pas d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé**

**les Certificats d'Urbanisme sont délivrés  
par le Commissaire de la République  
au nom de l'Etat**

### ● LE DEPOT DE LA DEMANDE (articles R. 410-1 à R. 410-3) du Code de l'Urbanisme

Les dossiers, établis en 4 exemplaires sont déposés ou envoyés en Mairie.

- Le Maire affecte un numéro d'enregistrement.
- Dans la semaine du dépôt il transmet 3 exemplaires au Service de l'Etat chargé de l'Urbanisme (DDE) et conserve 1 exemplaire.

### ● QUI INSTRUIT ? (articles R. 410-4 et R. 410-8)

- La DDE procède à l'instruction du dossier, notamment aux consultations des services intéressés.
- Le Maire dispose d'un mois à compter du dépôt pour faire connaître son avis à la DDE.

### ● QUI DELIVRE ? (articles R. 410-22 et R. 410-23)

- Le Certificat d'Urbanisme est délivré par le Commissaire de la République au nom de l'Etat.
- La durée de validité du Certificat d'Urbanisme est portée de 6 mois à 1 an (R. 410-14).

### ● QUI DELIVRE ? (articles R. 410-19 à R. 410-21)

- Le Certificat d'Urbanisme est délivré par le Maire au nom de la Commune sauf cas particuliers\*.
- Il est notifié à l'intéressé avec mention certifiant la transmission d'un dossier complet au Commissaire de la République pour l'exercice du contrôle de légalité.
- La durée de validité du Certificat d'Urbanisme est portée de 6 mois à 1 an (article R. 410-14).

### \* Cas particuliers : (article L. 421 - 2.1)

Les Certificats d'Urbanisme peuvent être délivrés par le Président de l'Etablissement Public de coopération intercommunale, lorsque le Maire lui a délégué sa compétence.

Les Certificats d'Urbanisme sont délivrés au nom de l'Etat par le Commissaire de la République lorsqu'il s'agit de constructions pour le compte de l'Etat, de la Région ou du Département, d'ouvrages relatifs à l'Energie et de Constructions à l'Intérieur des Périmètres d'Intérêt National.

### **MISE A DISPOSITION GRATUITE DES SERVICES DE L'ETAT (articles L. 421- 2.6 et R. 490-2)**

*Lorsque l'instruction est confiée à la D.D.E. elle fait l'objet d'une convention entre le Maire et le Commissaire de la République ; cette convention concerne l'ensemble des autorisations d'occuper le sol.*

*Le Maire peut déléguer, par arrêté, sa signature pour l'instruction des dossiers.*

Des études pré-opérationnelles sont menées pour éclairer les choix à effectuer mais leur contenu n'est pas déterminé de façon rigide. Les études analysent l'ensemble des conditions (physiques, techniques, sociales, économiques et financières) qui déterminent les **perspectives d'aménagement**. Les moyens fonctionnels, la programmation et l'ordonnancement de la ou des opérations envisagées doivent être établis. Les municipalités importantes ou les C.U.D.L. (48) disposent de services suffisamment étoffés pour mener à bien ces études ; très souvent, il est fait appel à des bureaux d'études. Pour suivre l'évolution du territoire communal, des outils existent mais les collectivités locales ne semblent pas prêtes à les utiliser.

\* Les financements à la disposition des communes.

Ils sont **nombreux** mais ce sont les collectivités locales qui, pour l'essentiel, assument aujourd'hui la charge financière de l'urbanisme :

- . les compétences de l'Etat qui ont été transférées aux collectivités locales sont accompagnées d'un transfert de moyens financiers (subventions globales) ;
- . des financements relèvent des fonds interministériels.
- . les communes peuvent faire aussi appel aux financements des contrats Etat-Région et européens. Les départements interviennent également.

Les collectivités locales bénéficient d'un certain nombre de participations exigées des constructeurs et de certains aménageurs comme la participation pour dépassement du coefficient d'occupation.

\* L'action foncière.

Les problèmes fonciers échappent en partie aux politiques urbaines, car de nombreux éléments extérieurs interviennent . Les collectivités locales ont désiré avoir un regard sur le marché foncier ; elles se sont ainsi pourvues d'instruments d'action foncière dont des outils statistiques, d'information et d'intervention directe sur le marché.

- Les formes de l'action foncière.

Les collectivités locales agissent de trois manières sur la disponibilité des sols :

- . elles ont une action sur la disponibilité physique des sols en agissant sur la configuration parcellaire de ceux-ci ou en développant les équipements qui conditionnent le caractère urbanisable des sols.
- . par l'intermédiaire de la fiscalité, elles agissent sur la disponibilité économique des sols.
- . enfin, elles ont une action sur la disponibilité juridique des terrains ; elles peuvent par exemple étendre des zones constructibles dans les documents d'urbanisme.

Mais le temps a accru fortement les interventions directes des collectivités publiques sur le marché foncier.

- Les actions directes des collectivités publiques sur le marché foncier.

L'administration peut se porter directement sur le marché foncier, acquérir des terrains : acquisitions accidentelles qui peuvent être effectuées à l'amiable, utilisation du droit d'expropriation pour cause d'utilité publique et du droit de préemption urbain. (cf. document 27 : les nouveaux outils de la maîtrise foncière)

Dans les villes textiles, habitat et industries sont imbriqués, les communes rencontrent des difficultés. La législation ne permet pas jusqu'à ce jour de résorber globalement habitat et industrie. Les règlements ne sont pas les mêmes ; plusieurs dossiers sont nécessaires. Il devient alors difficile de coordonner les deux calendriers : habitat insalubre et économie. Le traitement des dossiers de R.H.I. (50) peuvent demander jusqu'à quatre ans ; or, le secteur économique exige des délais plus rapides car les besoins sont plus immédiats. La ville peut utiliser une D.U.P. (51) mais un intérêt public doit exister. Quand l'opération est à but économique, cela pose problème. Le droit de préemption peut être utilisé mais le temps nécessaire est long ; il y a alors dégradation et phénomène de "boule de neige". Pour lever ces contraintes de délais, de financement et effectuer une opération rapidement, des solutions ont été recherchées dans un cadre intercommunal.

L'évolution urbaine est régie par les règles du Code de l'Urbanisme. L'action foncière s'efforce de rendre des sols disponibles pour des usages urbains pertinents. L'urbanisme opérationnel, lui, modèle la ville.



## LES NOUVEAUX OUTILS DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Depuis le 1er juin 1987, chaque commune a la faculté de se doter d'un droit de préemption pour se porter prioritairement acquéreur de certains biens mis en vente, en vue de réaliser des opérations d'intérêt général. Ce droit permet également de mieux maîtriser le marché foncier.

1) Deux types de droit de préemption sont proposés, leur choix est déterminé par l'état d'avancement du Plan d'Occupation des Sols.

- Le DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (D.P.U.) est réservé aux communes dont le P.O.S. est opposable au tiers (P.O.S. publié ou approuvé).
- La ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (Z.A.D.) est réservée aux communes sans P.O.S. opposable.

2) Le DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN est une procédure décentralisée. Son institution relève de l'initiative communale et nécessite une Délibération du Conseil Municipal. Ce droit est sans limitation de durée.

La ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ est créée par arrêté préfectoral. Sa durée reste limitée à 14 ans.

3) Les droits existants au 1er juin 1987 sont maintenus :

- Ceux issus de la Zone d'Intervention Foncière se poursuivent au titre du Droit de Préemption Urbain, après délibération du Conseil Municipal.
- Les Z.A.D. en vigueur sont maintenues jusqu'à leur terme normal.

### LES CAS D'APPLICATION

- Si la commune dispose d'un P.O.S. opposable
- Si la commune n'a pas de P.O.S. opposable

LA COMMUNE DISPOSE  
D'UN P.O.S. PUBLIÉ OU APPROUVÉ  
au 1er juin 1987

A) Si une Zone d'Intervention Foncière (Z.I.F.) a été délimitée (sur tout ou partie des zones urbaines) : la commune doit obligatoirement délibérer avant le 22.01.1988 pour maintenir ce droit (sauf pour les communes ayant déjà délibéré à ce sujet entre le 26.04 et le 21.07.87).

La commune conserve le droit de préemption qu'elle détenait au titre de la Z.I.F., il devient D.P.U.

Elle peut modifier le périmètre (ou le supprimer ou l'étendre sur les zones N.A.) par délibération du Conseil Municipal.

B) Si aucune Z.I.F. n'a été délimitée, ou si des secteurs urbains ont été exclus de cette Z.I.F.

La commune peut instituer le D.P.U., par délibération du Conseil Municipal, sur les zones urbaines et d'extensions urbaines (N.A.) dans leur totalité ou partiellement.

C) Si une Zone d'Aménagement Différé est toujours en vigueur au 1er juin 1987, elle est maintenue jusqu'à son échéance normale, avec les mêmes dispositions.

Si la commune est titulaire du droit de préemption dans la Z.A.D., elle peut solliciter son abrogation. Dans ce cas, elle peut bénéficier du D.P.U. sur les secteurs U et N.A. de cette Z.A.D. après délibération du Conseil Municipal.

Aucune nouvelle Z.A.D. ne pourra plus être créée sur le territoire communal.

LA COMMUNE  
NE DISPOSE PAS ENCORE  
D'UN P.O.S. OPPOSABLE

- Il ne lui est pas possible d'instaurer le Droit de Prémption Urbain.
- Si une Z.A.D. est en vigueur, ses effets sont maintenus jusqu'à son échéance normale.
- De nouvelles Z.A.D. peuvent être créées par arrêté préfectoral, après accord ou demande de la commune.

Lorsque le P.O.S. est publié

- Le Conseil Municipal peut, par délibération, instituer le D.P.U. sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'extensions urbaines (N.A.).
- Les Z.A.D. en vigueur créées avant le 1er juin 87 peuvent être maintenues.
- Les Z.A.D. en vigueur créées après le 1er juin 87 sont, lors de la publication du P.O.S., de plein droit :
  - transformées en zones soumises au D.P.U. pour leurs secteurs inscrits en zones U et N.A. au P.O.S.
  - supprimées pour leurs parties reprises dans les autres zones du P.O.S. (N.B., N.C., N.D.)

Les régimes du D.P.U. et de la Z.A.D. ne peuvent se superposer.

#### COMMENT INSTITUER LE D.P.U.

Une Délibération du Conseil Municipal crée le D.P.U.  
Cette délibération, motivée, doit être accompagnée d'un plan délimitant précisément les zones concernées.

Le D.P.U. exerce ses effets après :

- les mesures de publicité
  - Affichage de la délibération en Mairie (1 mois).
  - Insertion dans la presse (2 journaux).
- les transmissions (avec plan de la zone) :
  - à la Direction des Services Fiscaux,
  - au Conseil Supérieur du Notariat,
  - à la Chambre Départementale des Notaires,
  - au Tribunal de Grande Instance de la circonscription (Barreau et Greffe),
  - au Commissaire de la République.

#### LES EFFETS DU D.P.U. ET DE LA NOUVELLE Z.A.D.

Pour la commune : elle dispose d'un droit d'acquisition prioritaire lors de chaque mise en vente d'un bien immobilier soumis à ce D.P.U. Elle peut faire une offre de prix différente du montant annoncé par le propriétaire.

Toute décision de préemption doit être motivée.  
Les acquisitions réalisées par voie de préemption devront être portées sur un registre public.

Pour les propriétaires : ils doivent déposer en mairie une Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) à l'occasion de toute mise en vente, sous peine de nullité de cette vente.

Ils peuvent proposer à la commune d'acquiescer leur bien.  
Dans les deux cas, la commune dispose d'un délai de réponse de deux mois (accord, renonciation, offre de prix différente).

#### TEXTES DE REFERENCE

- Loi du 18 juillet 1985, Décret du 14 mars 1986
- Loi du 23 décembre 1986, Décret du 22 avril 1987
- Code de l'Urbanisme : Articles L. 210-1 à L. 213-18  
Articles R. 211-1 à R. 213-20.
- Loi du 17 juillet 1987.

\* Les opérations d'aménagement.

Les collectivités locales peuvent les mener selon divers processus :

. la Z.A.C. (29), issue de la loi foncière de 1967 et définie par l'article L. 311-1 C. urb. comme "des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquiert en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés." La Z.A.C. est de maîtrise publique ; il y a concertation entre toutes les parties intéressées et une très grande diversité d'objectifs. La procédure de ZAC permet de négocier le programme de l'opération, de garder la maîtrise du projet, de garantir son exécution. Elle traduit un projet global d'organisation urbaine.

La ZAC doit être compatible avec le schéma directeur. Le projet de ZAC est soumis à enquête publique ; la décision de ZAC relève de l'Etat.

. le lotissement, technique ancienne qui consiste à diviser un terrain en parcelles destinées à être cédées à des constructeurs. Le lotissement permet de contrôler les opérations de construction et de les orienter dans un souci d'intérêt public. C'est la mairie qui délivre le permis de lotir. Dans l'objectif d'une vente par lots, le découpage de l'emprise d'un espace vacant en plus de trois parties, nécessite le recours à la procédure de lotissement (arrêté-plan-masse). Celle-ci constitue un handicap pour la réutilisation des espaces laissés vacants par l'industrie dans la mesure où elle oblige à figer la délimitation des lots voire à préfinancer les aménagements alors que les acquéreurs et les besoins spécifiques ne sont pas toujours connus. L'acquisition rapide d'un des lots peut ensuite perturber le montage d'une opération. Lors de la réhabilitation de l'usine Motte-Dewavrin à Roncq, la S.E.M. (26) dut tenir compte de l'entreprise d'embouteillage-conditionnement de produits cosmétiques installée à l'arrière de la parcelle ; la commercialisation initiale du bâtiment libéré par la filature de laine Euromotte ayant été préalablement confiée à la S.O.R.E.X.

. l'aménagement des quartiers anciens, dont l'objectif essentiel vise l'habitat, grâce aux opérations :

- de réaménagement urbain : la rénovation urbaine supprimée par la loi du 18 juillet 1985 ; (mise en place par le décret du 31 décembre 1958, la rénovation urbaine consistait" dans la réfection globale d'un quartier ancien, comportant l'acquisition des immeubles, leur démolition, l'établissement d'un plan d'ensemble, et, sur la base de ce plan, l'équipement des terrains et la reconstruction des logements et des équipements collectifs." L. 312-1 et s., R. 312-1 et s. C. urb.)

la résorption de  
l'habitat insalubre.

- de restauration immobilière ; ce régime peut être utilisé pour des opérations "comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles." C. Urb. L. 313.4.

- de réhabilitation de l'habitat depuis 1976.

Dans ces quartiers peuvent être délimités des secteurs sauvegardés. Un secteur sauvegardé est un périmètre défini dans un quartier à caractère historique où toute opération doit être soumise à autorisation spéciale, soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Parallèlement au transfert des compétences en urbanisme, les collectivités locales ont été autorisées à intervenir dans le domaine économique.

1.3.1.3. Des possibilités d'intervention économique.

Les articles 5 et 6 de la loi du 2 mars 1982 accordent à la commune de nouvelles possibilités d'intervention pour favoriser le développement économique. Dès le plan intérimaire de deux ans (1982-1984), des objectifs généraux que peuvent poursuivre les collectivités locales en matière économique sont recensés :

- faciliter le développement économique local, c'est-à-dire :
  - . favoriser la création ou l'extension d'entreprises privées (primes à la création d'entreprises, aides directes ou indirectes, bonifications de taux d'intérêt);
  - . protéger les intérêts économiques et sociaux de la population.
- oeuvrer en faveur du maintien de l'emploi.
- rééquilibrer la localisation des activités au profit des zones les plus défavorisées.

Mais B. REMOND et J. BLANC constatent que les interventions des collectivités locales dans le domaine économique se diversifient de plus en plus. La répartition des aides accordées par les collectivités locales confirme les propos.

(Le montant des aides accordées par les collectivités locales aux entreprises du secteur privé : 8,7 milliards de francs en 1987.



les dépenses des régions : 27,8 %  
 les dépenses des départements : 24,7 %  
 les dépenses des communes : 47,4 %  
 réparties comme suit :

. industrie, commerce, artisanat : 45,9 %  
 . aides logement (H.L.M.) : 18,6 %  
 . agriculture : 11,4 %  
 . tourisme : 8 %  
 . B.T.P. (83) : 3,5 %  
 . divers : 12,6 %

98,1 % des aides vont au développement économique  
 1,9 % " aux entreprises en difficulté.

L'essentiel des fonds est consacré à des subventions et à des garanties d'emprunts destinées à accompagner l'implantation ou le développement d'entreprises.

Les collectivités locales disposent de cinq cents milliards de francs par an ; les aides ne représentent que 8,7 milliards de francs (= 1,74 %).

Le montant des dépenses engagées n'est pas forcément synonyme de qualité de l'action : un service communal de développement économique dynamique peut faire plus de bien que des subventions. De plus, il existe de profondes différences entre les collectivités locales.

Document 28 : Répartition des aides entre les collectivités locales.

AIDES DIRECTES (millions de F)		AIDES INDIRECTES ( M. de F )	
Subventions.....	3.132	Rabais sur prix de	
Primes.....	418	vente.....	420
Prêts et avances.....	1.478	(et de location de	
Bonification		terrains bâtis)	
d'intérêts.....	81	Fonds de garantie.....	96
Achats de bâtiments		Prises de participation	263
& terrains (Z.I).....	498	Divers.....	2.271
	-----		-----
	5.607	TOTAL AIDES :	8.657

SOURCE : NOTES BLEUES, MINISTERE DES FINANCES - DONNEES 1987.

Les collectivités locales interviennent aussi en garantissant des emprunts et en accordant des cautions à des entreprises. (en 1987 : 181,5 milliards)

Pourtant, face aux difficultés, la réforme législative de 1988 "ne laisse les communes intervenir que dans des conditions telles que leurs interventions soient proportionnelles à leur surface financière d'une part, et d'autre part, d'éviter que l'intervention communale n'entraîne des distorsions de concurrence.

Le budget communal n'est pas la seule limite que les communes rencontrent dans leurs interventions. L'obstacle du droit de mutation en fournit un autre exemple.

Quand une acquisition est effectuée pour une réhabilitation, elle est soumise au régime de la T.V.A. (49) lorsque l'achat de l'immeuble peut être assimilé à celui du terrain à bâtir. Le régime de la T.V.A. donne droit à déduction et évite le paiement des mutations si la construction s'effectue dans un délai de quatre ans après l'acquisition (dans le cas inverse, il y a une augmentation de 20 % du prix de revient du terrain). Quand il n'y a pas de démolitions, l'acquéreur doit payer des droits d'enregistrement dont le taux varie en fonction de l'usage. Les droits d'enregistrement peuvent être réduits au titre de "l'adaptation à l'évolution économique des structures des entreprises industrielles et commerciales". En qualité de marchands de biens, l'aménageur est soumis au régime de la T.V.A. (49). Il bénéficie aussi de cinq ans d'exonération des droits de mutation. C'est avantageux si la revente est effectuée dans un délai de cinq ans. Les collectivités locales récupèrent la T.V.A. sur les travaux-investissement qu'après deux ans. Elles doivent donc emprunter à la C.D.C. (36) pour couvrir le paiement. La déclaration d'utilité publique fiscale permet l'exonération des droits de mutation mais pas pour les S.E.M. (la collectivité peut donc céder à la S.E.M. après achat).

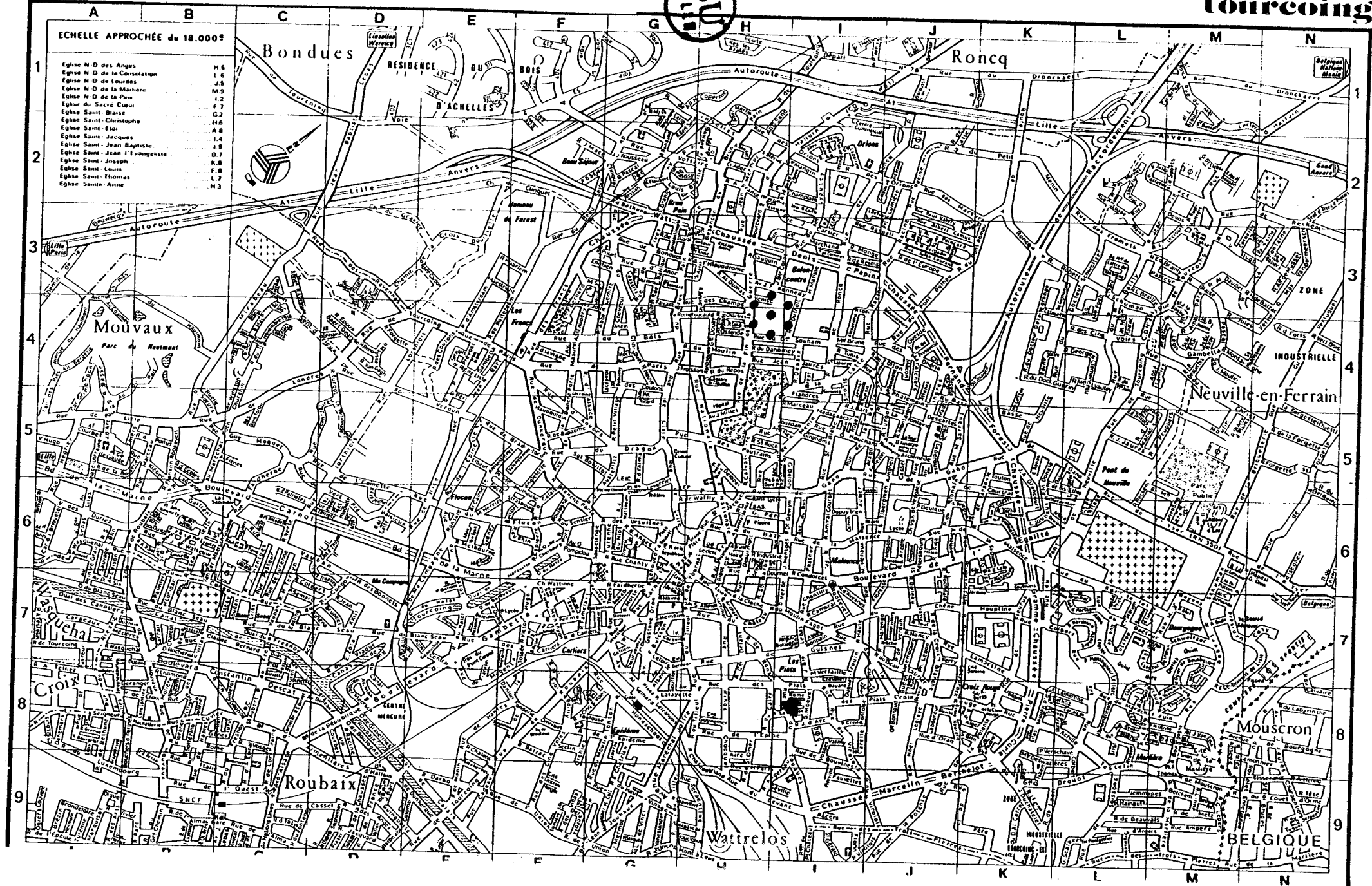
L'opération effectuée au 156 rue Fin de la Guerre à Tourcoing, à 1 500 m du Centre-Ville peut illustrer ces remarques.

La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt du tissage des établissements Tiberghien, en 1989.

Une parcelle de 30.000 m<sup>2</sup> occupée à 80 % par un bâtiment rez-de-chaussée ou à un étage est classée en zone UG (47) au P.O.S. (15). 10.000 m<sup>2</sup> sont donc en parking ou forment des réserves foncières.

En novembre 1985, l'imprimerie CROMMELINCK du boulevard Descats et de la rue de Roncq à Tourcoing déposait son bilan et annonçait le licenciement de deux cents salariés. Un mois plus tard, 120 salariés étaient réemployés par une nouvelle société conservant uniquement les activités brochage et façonnage : "CROMMELINCK FACONNAGE". Cette nouvelle structure est créée avec l'appui de la S.D.R. (35).

Née à Roubaix en 1926, l'entreprise avait déménagé en 1959 au boulevard Descats à Tourcoing et créé en 1966 un département façonnage, qui s'installe rue de Roncq en 1979. Les locaux de la rue de Roncq étendus sur 6.000 m<sup>2</sup> sont devenus trop petits ; aussi, la société commence la quête d'un nouveau siège. Les propositions ne manquent pas : Lens offre par exemple, des terrains à bas prix et des exonérations fiscales...



ECHELLE APPROCHÉE de 18.000<sup>e</sup>

- |   |                                 |     |
|---|---------------------------------|-----|
| 1 | Eglise N-D des Anges            | M.5 |
|   | Eglise N-D de la Consolation    | L.6 |
|   | Eglise N-D de Lourdes           | M.5 |
|   | Eglise N-D de la Madeleine      | M.6 |
|   | Eglise N-D de la Paix           | L.2 |
|   | Eglise du Sacre Cœur            | F.7 |
|   | Eglise Saint-Blaise             | G.2 |
|   | Eglise Saint-Christophe         | M.6 |
|   | Eglise Saint-Éloi               | A.8 |
|   | Eglise Saint-Jacques            | L.4 |
|   | Eglise Saint-Jean Baptiste      | L.9 |
| 2 | Eglise Saint-Jean l'Évangéliste | O.7 |
|   | Eglise Saint-Joseph             | K.8 |
|   | Eglise Saint-Louis              | F.8 |
|   | Eglise Saint-Thomas             | L.7 |
|   | Eglise Sainte-Anne              | M.3 |



PHOTOGRAPHIE I

156, RUE DE LA FIN DE LA GUERRE  
TOURCOING





Plusieurs raisons amenèrent la société à rester sur Tourcoing : le chef d'entreprise est tourquennois et est attaché à la ville ; le personnel était à 70 % tourquennois et à 30 % roubaisien ou des communes environnantes et le principal débouché de la firme demeure la vente par correspondance concentrée sur Roubaix-Tourcoing. En 1989, la société a donc déménagé pour venir s'installer sur le site rue de la Fin de la Guerre. Elle a investi d'importantes sommes, tant dans le matériel utilisé que dans l'usine elle-même :

29,40 % pour l'achat des lieux ;

23,53 % pour les travaux ;

47,07 % pour le rachat récent d'une nouvelle chaîne de fabrication américaine dotée d'un système informatisé.

La ville mit en relation l'entreprise avec P.J.T. ; elle participa aux travaux pour 1.500.000 F soit 9.000F/emploi pour l'investissement-ville c'est-à-dire l'équivalent de trois ans de taxe professionnelle ; mais l'investissement privé a été de vingt-deux fois supérieur. La société employait 180 salariés en septembre 1989 ; il n'y eut pas d'intervention de la S.E.M. (26) car selon les services de la ville, les droits de mutation auraient été multipliés. En septembre 1989, les établissements CROMMELINCK ont été remplacés par la Société Européenne du brochage industriel (SEBI).

Les lois de la décentralisation ont modifié les procédures et les structures. Ainsi, l'élaboration du P.O.S. (15), est confiée aux communes et communautés alors que la politique de développement économique est essentiellement menée par la région car elle a les moyens. (la loi du 22 septembre 1981, "Droits et Libertés" donne la possibilité à la région d'accorder des primes régionales à l'emploi, des bonifications d'intérêt, des aides aux bâtiments industriels).

Dans leur ouvrage "les collectivités locales", B. REMOND et J. BLANC rappellent que le rapport élaboré par la commission présidée par O. GUICHARD sur le développement de l'aménagement du territoire proposait à cet égard de "laisser les régions libres de faire évoluer la politique des interventions économiques directes". Les auteurs commentent ainsi les propos : "on n'en est pas encore là pour l'instant, même si le retour à une conception restrictive des interventions des communes peut constituer les prémisses d'une extension des missions régionales."

L'action sur le développement ne se réalise donc guère par le biais de la procédure P.O.S. (15) mais plutôt dans le cadre de contrats de plan Etat-Région. Pourtant la région ne peut pas ignorer les communes car elles représentent une assise spatiale pour la mise en place d'une politique. Un aménagement à l'échelle des 36.000 communes est par contre difficilement envisageable sans provoquer l'anarchie.

Aussi, les lois de la décentralisation encourageaient **intercommunalité** et association des partenaires à l'élaboration des documents d'urbanisme. D'après les études du C.R.A.P.S. (72), l'association des partenaires à l'élaboration des documents d'urbanisme est un quasi-échec, du moins jusqu'à la fin de la décennie quatre-vingts. Quant à l'intercommunalité, la législation de 1982/1983 donne "pleine liberté" aux communes ; "on assiste dans la région à un repli de la conscience intercommunale et à une désaffectation de la planification globale, tant pour la commune que pour le groupement des communes. Les difficultés engendrées par la crise économique semblent être la principale cause de cette situation. La décentralisation a davantage favorisé un "esprit de clocher", empreint de **défense à court terme** et de **concurrence**." C.R.A.P.S.

Mais la décentralisation **accuse** la différence entre les communes ; les **différences** se creusent entre les communes urbaines qui peuvent se doter de services techniques et les autres. Ainsi, pour les permis de construire, si la décision revient maintenant juridiquement et en dernier lieu au maire, dans les petites communes, les dossiers, faute de moyens financiers et de personnel sont souvent instruits par les services de la D.D.E. (62) mis à disposition gratuitement. Seules les communes importantes ont les moyens de gérer elles-mêmes leur urbanisme mais elles les avaient souvent mis en place avant la décentralisation. C'est davantage le service des affaires économiques qui est développé.

Après avoir recherché une solution à l'échelle de la commune, les collectivités locales **multiplient** les accords **intercommunaux** : S.I.V.U. (66), S.I.V.O.M. (69)... L'enchevêtrement doit pourtant être évité sous peine d'accroître la lourdeur administrative et d'empêcher la conception de développement et d'aménagement à une échelle suffisamment vaste.

Une suite aux lois de décentralisation de 1982 permettra sans doute de répondre aux questions suivantes : comment assurer une certaine solidarité entre les différents acteurs : locaux, départementaux, régionaux, nationaux et européens tout en permettant un développement de la démocratisation ? Comment organiser un développement le plus harmonieux possible et à une échelle suffisamment vaste ? Comment définir alors les nouvelles formes d'intervention des différentes collectivités territoriales ?...

Par la loi, toutes les communes disposent des mêmes moyens mais leur diversité peut se transformer en disparité.

1.3.2. Atouts et contraintes des communes étudiées.  
 (cf. document 30 : liste des communes étudiées)

Les communes citées ont , à des degrés divers, leur économie et leur tissu urbain concernés par le développement puis la restructuration de l'activité textile.

La libération d'anciennes usines textiles permet aux communes de disposer d'espaces qu'elles peuvent aménager pour leur développement.

Les collectivités locales disposent du même droit pour gérer leurs territoires ; mais, placées dans des conditions diverses, elles n'ont pas les mêmes problèmes ni les mêmes possibilités pour restructurer leurs espaces libérés.

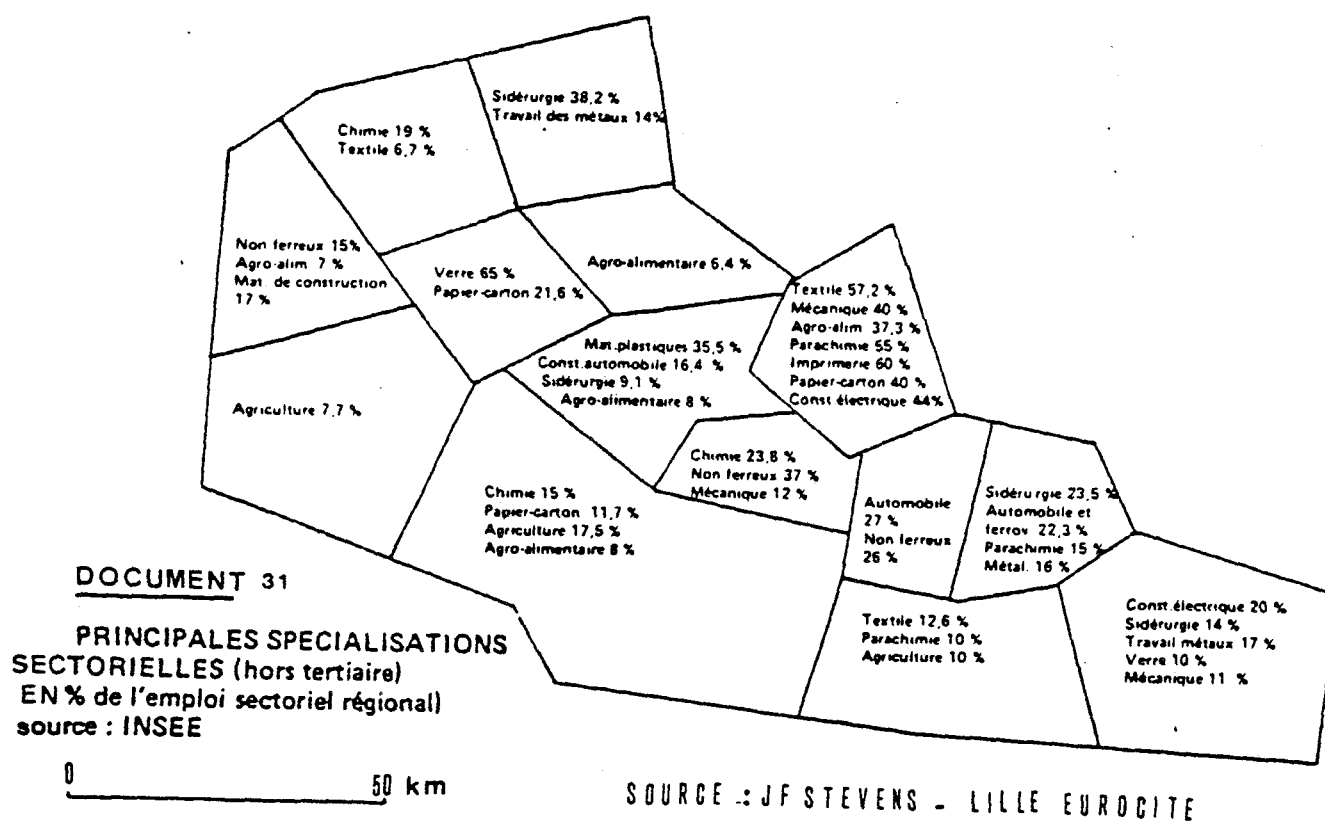
DOCUMENT 30 : LISTE DES COMMUNES ETUDIEES

017 ARMENTIERES  
 098 BOUSBECQUE  
 122 CAMBRAI  
 136 CATEAU-CAMBRESIS  
 139 CAUDRY  
 152 COMINES  
 163 CROIX  
 173 DEULEMONT  
 193 CALAIS  
 249 FOURMIES  
 252 FRELINGHIEN  
 279 HALLUIN  
 299 HEM  
 317 HOUPLINES  
 332 LANNOY  
 339 LEERS  
 350 LILLE  
 367 LYS-LEZ-LANNOY  
 368 LA MADELEINE  
 378 MARCQ-EN-BAROEUL  
 508 RONCQ  
 512 ROUBAIX  
 599 TOURCOING  
 643 WARNETON  
 646 WASQUEHAL  
 650 WATTRELOS  
 656 WERVICQ-SUD  
 659 WIGNEHIES

(communes dont sites étudiés : BONDUES  
 LINSELLES  
 LOOS  
 MOUVAUX)

### 1.3.2.1. Des communes caractérisées par l'activité textile

Que représentent aujourd'hui les grands foyers textiles mis en évidence lors du recensement de 1954 ? Une première réponse peut être fournie par les études de J.F. STEVENS (document 31), de l'INSEE (document 32) et de Frs MILLEQUANT (document 33).



La spécialisation sectorielle d'une zone est mesurée par l'emploi dans un secteur de la zone par rapport à l'emploi dans le secteur régional".



**Document 32** : Effectifs totaux (salariés et non salariés) et effectifs employés dans le textile - habillement - Nord-Pas-de-Calais. En nombre et en pourcentage, au 1er janvier 1988.

	Total	Textile habillement	en %
ROUBAIX-TOURCOING.....	141.133	23.642	16,8
LILLE.....	303.361	13.793	4,5
DUNKERQUE.....	89.676	1.458	1,6
FLANDRE-LYS.....	31.409	2.467	7,9
DOUAI.....	68.072	1.563	2,3
VALENCIENNES.....	96.827	943	1,0
CAMBRESIS.....	55.566	8.346	15,0
SAMBRE-AVESNOIS.....	67.700	1.882	2,8
ARTOIS-TERNOIS.....	78.751	1.189	1,5
LENS-HENIN.....	88.763	2.862	3,2
BETHUNE-BRUAY.....	77.547	3.857	5,0
SAINT-OMER.....	40.144	1.725	4,3
CALAISIS.....	41.338	3.861	9,3
BOULONNAIS.....	50.028	402	0,8
BERCK-MONTREUIL.....	31.365	558	1,8
TOTAL REGION.....	1.261.680	68.548	5,4

SOURCE : INSEE, observatoire régional Nord-Pas-De-Calais.

cf **Document 33** : Part du textile-habillement dans la population active occupée (01/01/88).

A l'exception de la région Fourmisiennne, les anciens foyers sont retrouvés : la Métropole Lille-Roubaix-Tourcoing, le Cambrésis, le Calaisis et la Vallée de la Lys. Mais comme les autres régions anciennement industrialisées, la région Nord - Pas-de-Calais a vu son secteur secondaire diminuer ; la branche textile a particulièrement été touchée. Celle-ci voit ses effectifs diminuer dès la seconde guerre mondiale.

1.3.2.1.1. La "Métropole" L.R.T. (3), qui apparait comme le foyer le plus important n'échappe pas à cette évolution.

cf . **Document 34** : Evolution des effectifs inscrits au syndicat patronal de la Métropole.

. **Document 35** : Evolution de la main-d'oeuvre textile 1970-1972.

**Région Nord Pas-de-Calais**  
 Découpage selon les zones A INSEE

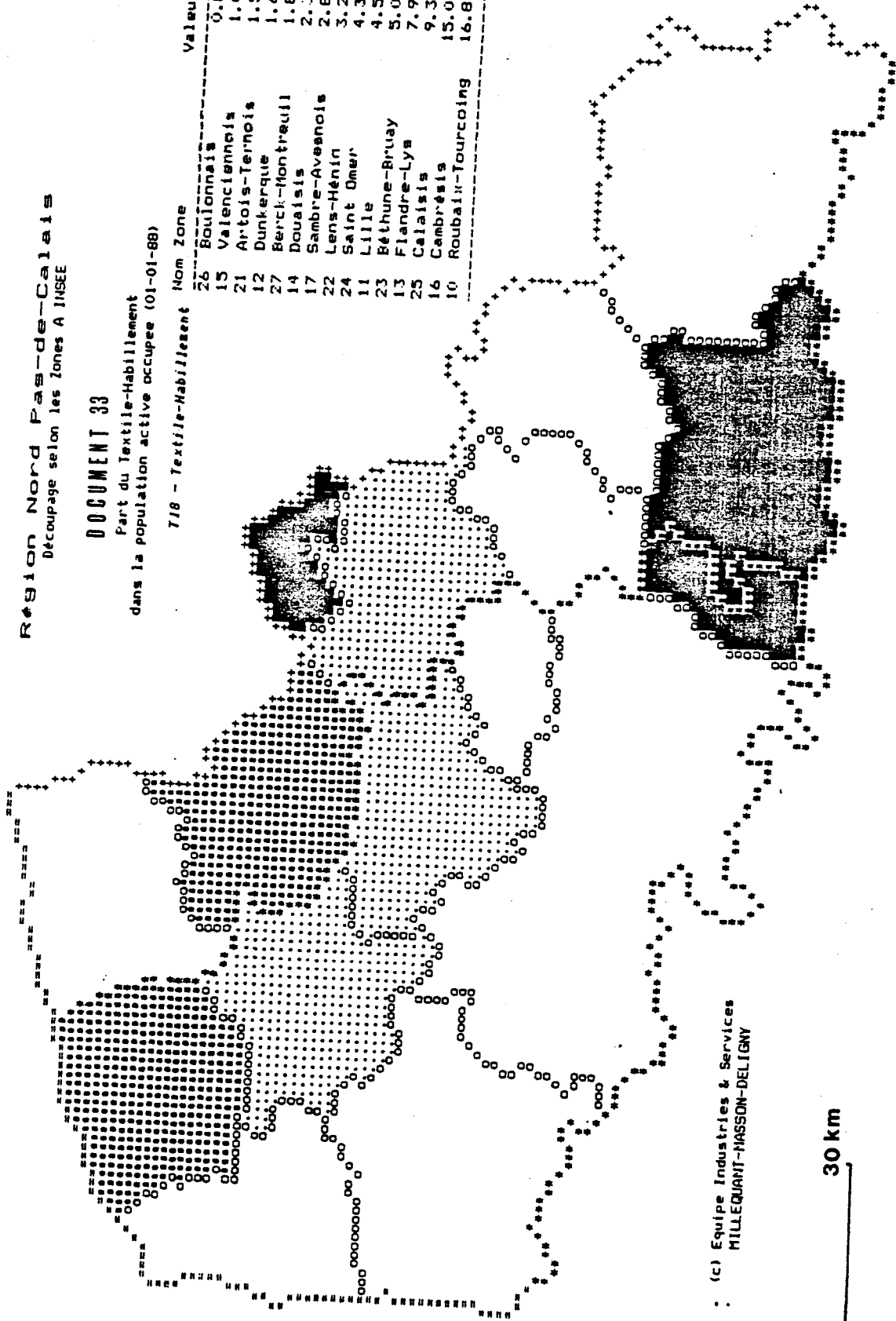
**DOCUMENT 33**

Part du Textile-Habillement

dans la population active occupée (01-01-88)

718 - Textile-Habillement

Nom Zone	Valeur	No Zone	Code Carte
26 Boulonnais	0.8	0	
15 Valenciennais	1.0	0	
21 Artois-Ternois	1.5	0	
12 Dunkerque	1.6	0	
27 Berck-Montreuil	1.8	0	
14 Douaisis	2.3	0	
17 Sambre-Avesnois	2.8	0	
22 Lens-Hénin	3.2	0	
24 Saint Omer	4.3	1	
11 Lille	4.5	1	
23 Béthune-Brûay	5.0	1	
13 Flandre-Lys	7.9	2	
25 Calaisis	9.3	2	
16 Cambrésis	15.0	3	
10 Roubaix-Tourcoing	16.8	3	



SOURCE : (c) Equipé Industries & Services  
 MILLEQUANT-MASSON-DELEIGNY



LES EFFECTIFS FRANÇAIS  
RESIDENTS

( Source : Syndicat Patronal, enquête  
sur l'emploi au 31 Décembre 1972 )

Année de référence Effectifs au 31 Déc. Totaux		1970	1971	1972
FRANÇAIS Domiciliés dans l'agglomération		36.053 (60%)	35.557 (60%)	34.295 (59%)
Dont	Hommes	21.087 (58%)	20.961 (58%)	20.216 (58%)
	Femmes	16.966 (42%)	14.596 (42%)	14.079 (42%)
TOTAL AGGLOMERATION		59.302	59.179	57.402

Année de référence Effectifs au 31 Déc. Ouvriers		1970	1971	1972
FRANÇAIS Domiciliés dans l'agglomération		24.209 (52%)	23.771 (51%)	22.587 (51%)
Dont	Hommes	12.723 (52%)	12.701 (53%)	11.947 (53%)
	Femmes	11.486 (48%)	11.070 (47%)	10.590 (47%)
TOTAL AGGLOMERATION		45.893	45.863	44.188

LES EFFECTIFS FRANÇAIS  
NON RESIDENTS

Source : Syndicat Patronal, enquête  
sur l'emploi au 31 Décembre 1972



Année de référence Effectifs Totaux au 31 Déc.		1970	1971	1972
FRANÇAIS Non domiciliés dans l'agglomération		6 299 (10%)	6 306 (10%)	6 094 (10%)
Dont	Hommes	2 299 (36%)	2 337 (37%)	2 186 (35%)
	Femmes	4 000 (64%)	3 969 (63%)	3 908 (65%)
TOTAL AGGLOMERATION		59 302	59 179	57 402

Année de référence Effectifs Ouvriers au 31 Déc.		1970	1971	1972
FRANÇAIS Non domiciliés dans l'agglomération		6 085 (13%)	6 105 (13%)	5 919 (13%)
Dont	Hommes	2 183 (35%)	2 196 (35%)	2 068 (34%)
	Femmes	3 902 (65%)	3 909 (65%)	3 851 (66%)
TOTAL AGGLOMERATION		45 893	45 863	44 188

### LES EFFECTIFS FRONTALIERS

Source : Syndicat Patronal, enquête  
sur l'emploi au 31 Décembre 1972

Année de référence Effectifs au 31 Déc. Totaux		1970	1971	1972
FRONTALIERS		6 989 (11%)	6 311 (10%)	5 674 (9%)
Dont	Hommes	4 128 (59%)	3 755 (59%)	3 322 (59%)
	Femmes	2 861 (41%)	2 556 (41%)	2 352 (41%)
TOTAL AGGLOMERATION		59 302	59 179	57 402

Année de référence Effectifs au 31 Déc. Ouvriers		1970	1971	1972
FRONTALIERS		5 868 (12%)	5 227 (11%)	4 595 (10%)
Dont	Hommes	3 195 (54%)	2 855 (54%)	2 428 (53%)
	Femmes	2 673 (46%)	2 372 (46%)	2 167 (47%)
TOTAL AGGLOMERATION		45 893	45 863	44 188

LES EFFECTIFS NON FRANCAIS BELGES EXCEPTES

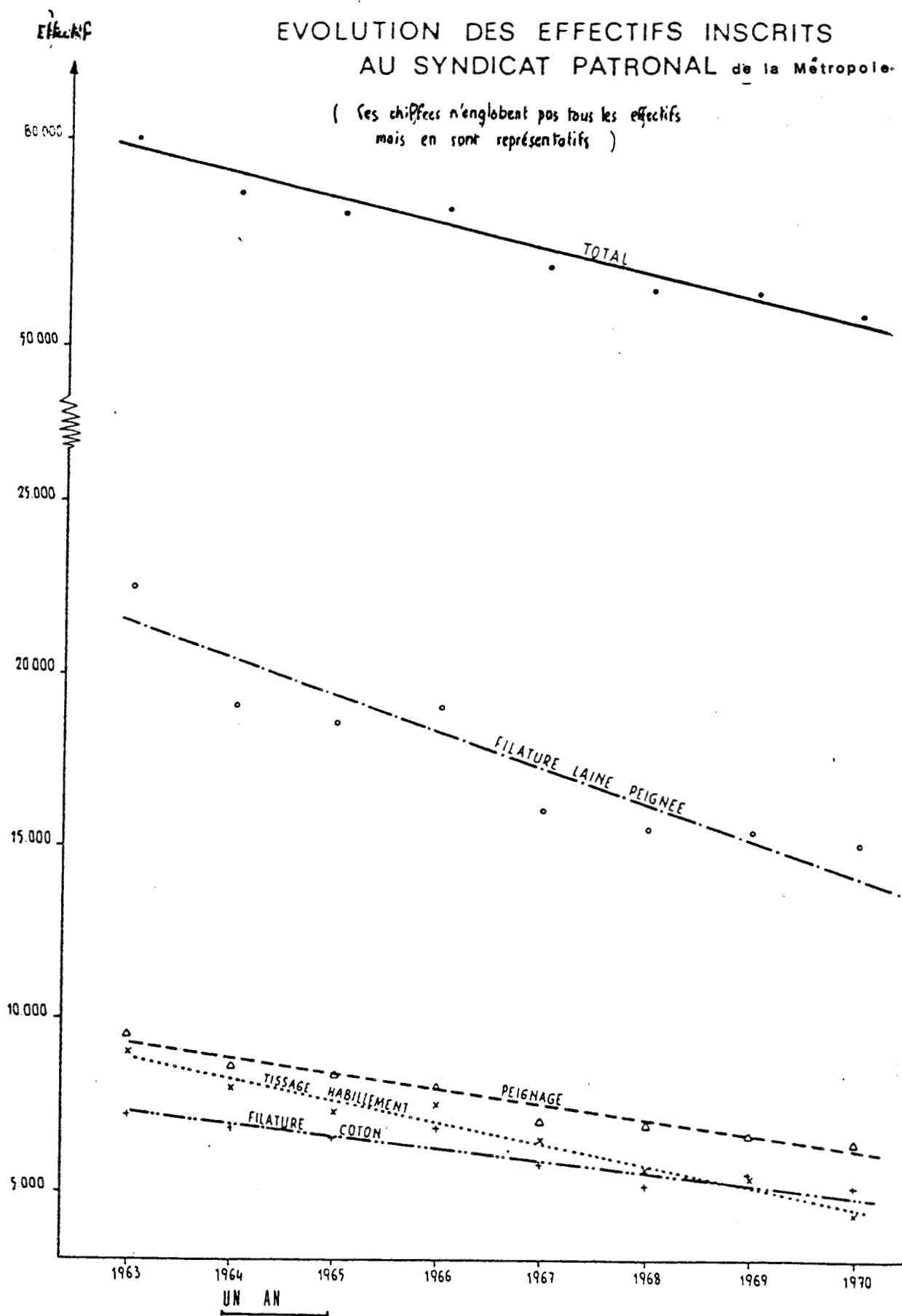
Source Syndicat Patronal, enquête  
sur l'emploi au 31 Décembre 1972)



Année de référence Effectifs Totaux au 31 Déc.		1970	1971	1972
		ETRANGERS	9.961 (16%)	11.005 (18%)
Dont	Hommes	8.322 (83%)	9.121 (82%)	9.264 (81%)
	Femmes	1.639 (17%)	1.884 (18%)	2.075 (19%)
TOTAL AGGLOMERATION		59.302	59.179	57.402

Année de référence Effectifs Ouvriers au 31 Déc.		1970	1971	1972
		ETRANGERS	9.731 (21%)	10.760 (23%)
Dont	Hommes	8.143 (83%)	8.922 (82%)	9.058 (81%)
	Femmes	1.558 (17%)	1.838 (18%)	2.029 (19%)
TOTAL AGGLOMERATION		45.893	45.863	44.188

DOCUMENT 35



Ces deux documents montrent que, dans un premier temps, l'évolution est différenciée ; toute la main d'oeuvre n'est pas uniformément touchée. Sur l'ensemble de l'agglomération, les effectifs diminuent à l'exception de la main d'oeuvre étrangère non belge.

Le nombre des ouvriers diminue plus rapidement que l'ensemble des catégories : - 3,72 % contre - 3,20 %.

**Document 36 : Evolution des ouvriers du textile dans l'agglomération lilloise 1970-1972.**

	1970	1972	EVOLUTION 1970-1972
OUVRIERS -EFFECTIFS FRONTALIERS	5.868	4.595	- 21,7 %
	<u>83,96</u>	<u>80,98</u>	
OUVRIERS - EFFECTIFS FRANCAIS NON RESIDENTS	6.085	5.919	- 2,73 %
	<u>96,6</u>	<u>97,12</u>	
OUVRIERS - EFFECTIFS FRANCAIS RESIDENTS	24.209	22.587	- 6,7 %
	<u>67,15</u>	<u>65,86</u>	
OUVRIERS - EFFECTIFS NON FRANCAIS (BELGES EXCEPTES)	9.731	11.087	+ 13,93 %
	<u>97,7</u>	<u>97,8</u>	
AGGLOMERATION	45.893	44.188	- 3,72 %
	<u>77,39</u>	<u>76,98</u>	

SOURCE : SYNDICAT PATRONAL TEXTILE.

\_\_\_\_\_ : NOMBRE D'OUVRIERS / MAIN D'OEUVRE TOTALE DE LA CATEGORIE CONSIDEREE.

Les statistiques qui portent sur le nombre d'ouvriers montrent que :

- le nombre d'ouvriers dépasse les 75 % de l'effectif total ; la proportion est cependant plus faible pour les français résidents.
- le nombre d'ouvriers diminue quantitativement et qualitativement ; cette baisse est forte pour les frontaliers et traduit les mutations économiques françaises et belges.
- Une seule catégorie d'effectif d'ouvriers voit son nombre augmenter quantitativement et qualitativement ; ce sont les ouvriers non français et non belges c'est-à-dire la main d'oeuvre immigrée.

Ces caractéristiques de la main d'oeuvre reflètent l'évolution de l'industrie textile de cette période dans la région Nord-Pas-de-Calais : recherche de faibles coûts de production par l'emploi d'une main d'oeuvre peu qualifiée.



A partir du milieu des années soixante-dix, l'évolution s'accélère et le textile vit une crise dans la crise, douloureusement ressentie dans le Versant Nord-Est, secteur qui demeure le foyer textile le plus important de la Région.

Document 37 : Rapport des effectifs textiles (E.T.) / emplois industriels (E.I.) dans le Versant Nord-Est de la Métropole Lilloise - 1988

COMMUNES	EMPLOIS		
	E. T.	E. I.	% E. T./E. I.
ROUBAIX	7 249	15 964	45,41
CROIX	35	1 344	2,60
FOREST/MARQUE	-	-	-
HEM	425	867	49,02
LANNOY	56	150	37,33
LEERS	180	1 003	17,97
LYS-LEZ-LANNOY	51	1 843	2,77
SAILLY	-	-	-
TOUFFLERS	-	-	-
WASQUEHAL	309	2 831	10,91
WATTRELOS	2 442	3 441	70,97
WILLEMS	354	421	84,09
TOURCOING	6 308	13 951	45,22
BONDUES	11	243	4,53
MOUVAUX	158	1 111	14,22
NEUVILLE-EN-FERRAIN	736	2 038	36,11
HALLUIN	779	2 523	30,88
BOUSBECQUE	55	812	6,77
COMINES	971	1 617	60,05
DEULEMONT	-	-	-
LINSELLES	1 513	1 791	84,48
RONCQ	274	828	33,09
WARNETON	20	219	9,01
WERVICQ-SUD	1 129	1 505	75,02
VILLENEUVE-D'ASCQ	165	6 205	2,66
MARCQ-EN-BAROEUL	303	3 931	7,71
ANSTAING	101	121	83,47
BAISIEUX	383	680	56,32
CHERENG	129	225	57,33
GRUSON	-	-	-
TRESSIN	-	-	-

Source : ASSEDIC

L'étude a retenu la plupart de ces communes sauf celles qui présentent :

- \* un secteur textile inexistant ou faible : Villeneuve-d'Ascq, Forest/Marque.
- \* un faible nombre de bâtiments industriels comme Willems (cf. document 21).
- \* une évolution au cours des décennies récentes qui marginalise l'activité textile : Neuville-en-Ferrain.

Les investigations ont également été tributaires de la bonne volonté des responsables.

Dès les années soixante-dix, le problème de l'activité se pose avec acuité dans le Versant Nord-Est.

cf. document 38 : Poids de l'emploi textile et de l'habillement dans l'emploi industriel au 31/12/78 et au 31/12/82 dans le Versant Nord-Est.

cf. document 38 bis : Evolution des emplois textiles dans le Versant Nord-Est de la Métropole Lille-Roubaix-Tourcoing.

Dans le versant Nord-Est, les emplois industriels enregistrent une baisse de 17.568 emplois de 1978 à 1982. La baisse des emplois du secteur textile y est encore plus rapide : - 26,48 % sur la période contre - 21,28 % pour l'ensemble des emplois industriels. Or, le poids de l'emploi textile et de l'habillement dans l'emploi industriel est important dans cette partie de la métropole ; de plus, la perte des emplois s'est accélérée de 1973 à 1982. Entre 1973 et 1982, le secteur de Roubaix-Tourcoing-Halluin a perdu 42,37 % de ses emplois textiles soit -4,24 % / an. Pour le même secteur géographique, la perte a été de 51.445 emplois entre 1950 et 1973 soit - 2,09 % / an.

Mais toutes les communes du Versant Nord-Est ne vivent pas le déclin de l'emploi de la même manière :

- les communes à faible dépendance du textile comptent peu de pertes d'emplois : Croix, Wasquehal, Bousbecque, Bondues, Warneton. Ce sont des communes qui jouxtent les villes-centre ou des communes réceptacles de la croissance urbaine des Trente Glorieuses.
- les communes à dépendance moyenne du textile ; elles ont perdu très peu d'emplois . Certaines ont même constaté une augmentation : Roncq, Hem, Lannoy et Mouvaux.
- les communes à faible dépendance mais qui ont connu une perte notable des emplois : Neuville-en-Ferrain, et Leers.
- les communes à forte dépendance mais à perte d'emplois contenue : Wervicq, Willems.
- Les communes à forte dépendance et à fortes pertes : Wattrelos, Comines, Halluin .
- les communes à très forte dépendance et à très forte perte : Roubaix et Tourcoing.

Document 38 : Poids de l'emploi textile et de l'habillement dans l'emploi industriel au 31/12/78 et au 31/12/82 dans le versant Nord-Est.

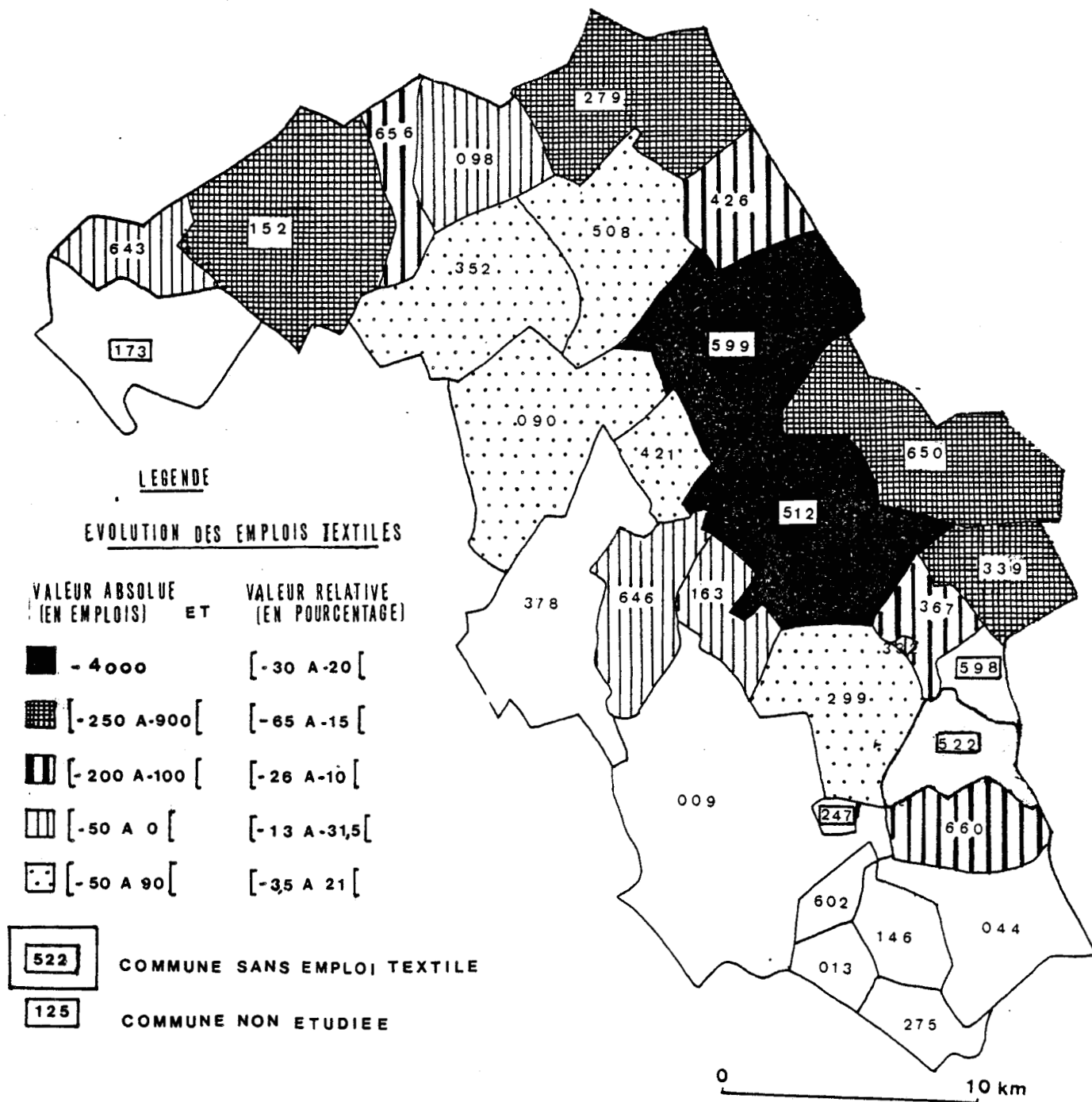
COMMUNES	31/12/78			31/12/82			EVOLUTION DES EMPLOIS TEXTILES		EVOLUTION DES EMPLOIS INDUS.	
	01	02	03	01	02	03	Abs	%	Abs	%
MERVICO.....	1.807	2.159	83,7	1.619	1.885	85,9	-118	-10,40	-274	-12,69
LINSELLES.....	1.449	1.730	83,6	1.405	1.658	84,7	-44	-3,04	-72	-4,16
WILLEMS.....	601	776	77,4	500	675	74,1	-101	-16,81	-101	-13,02
WATTRELOS.....	3.220	5.156	62,5	2.730	4.177	65,3	-490	-15,22	-979	-18,99
COMINES.....	1.639	2.431	67,4	1.245	1.935	64,3	-394	-24,04	-496	-20,4
RONCQ.....	895	1.455	61,5	887	1.388	63,9	-8	-0,1	-67	-4,6
TOURCOING.....	16.225	24.852	65,3	12.234	19.868	61,3	-3.991	-24,60	-4.884	-19,65
HEN.....	550	815	67,5	528	887	59,5	-22	-4	+72	+8,83
ROUBAIX.....	17.022	28.752	59,2	11.417	20.766	54,9	-5.605	-32,93	-7986	-27,78
LANNØY.....	145	204	71	104	256	40,6	-41	-28,28	+52	+25,50
MOUVAUX.....	425	1.242	34,2	513	1.271	40,4	+88	+20,71	+29	+2,33
HALLUIN.....	2.067	4.512	45,8	1.200	3.626	33,1	-867	-41,94	-886	-19,54
NEUVILLE EN FERRAIN.....	755	2.250	33,6	566	1.870	30,3	-189	-25,03	-380	-16,89
LYS LEZ LANNØY.....	705	2.557	27,6	525	2.346	22,4	-180	-25,53	-211	-8,25
WARNETON.....	45	190	23,7	31	155	20	-14	-31,11	-35	-18,42
LEERS.....	453	762	59,4	170	934	18,2	-283	-62,47	+172	+22,57
SAILLY LEZ LANNØY.....	1	8	12,5	1	6	16,7	0	0	-2	-25
BONDUES.....	41	238	17,2	36	318	11,3	-5	-12,20	-80	-33,61
BOUSBECQUE.....	92	1.098	8,3	80	954	8,4	-12	-13,04	-144	-13,11
WASQUEHAL.....	148	1.926	7,7	124	1.601	7,7	-24	-16,22	-325	-16,87
CROIX.....	141	3.627	3,9	112	2.565	4,4	-29	-20,57	-1.062	-29,28
DEULEMONT.....	-	5	-	-	5	-	-	-	0	0
FOREST.....	-	168	-	-	103	-	-	-	-65	-38,69
TOUFFLERS.....	-	77	-	-	73	-	-	-	-4	-5,20
TOTAL VERSANT NORD EST.....	48.426	86.990	55,7%	36.027	69.422	51,9%	-12.399	-25,60%	-17.568	-20,20%
DONT ASSO.										
VERSANT NORD EST.....	40.539	73.394	55,2%	29.806	57.773	51,8%	-10.733	-26,48%	-15.621	-21,28%

01 TEXTILE ET HABILLEMENT  
 02 EMPLOIS INDUSTRIELS  
 03 EMPLOIS TEXTILES / EMPLOIS INDUSTRIELS

P.S. CLASSEMENT PAR ORDRE DECREOISSANT DU POIDS DU SECTEUR TEXTILE HABILLEMENT/TOTAL INDUSTRIE EN 82.  
 SOURCE : ASSOCIATION DU VERSANT NORD EST

DOCUMENT 38<sub>B</sub> :

EVOLUTION DES EMPLOIS TEXTILES DANS LE VERSANT NORD-EST DE LA METROPOLE L.R.T. 1978-1982



**CETTE BAISSSE DE L'EMPLOI TRADUIT PLUSIEURS PHENOMENES :**

- . après 1973, les grandes entreprises ne créent plus d'emplois (l'installation de la Redoute sur la zone de la Martinoire à Wattrelos date de 1971.)
- . dans un contexte de "crise", de concurrence internationale accrue et d'innovations technologiques, les entreprises recherchent la meilleure productivité possible en investissant dans les nouvelles techniques. (elles délestent alors leur main d'oeuvre la moins qualifiée ou elles jouent sur la mobilité du capital, tant sectorielle que géographique. Ainsi GUY DI MEO (O) note que la "grande firme organisée selon un réseau multirégional et multinational d'unités fonctionnelles, tend au gré de délocalisations fréquentes, à limiter ses rapports avec l'environnement urbain - centres de décision, de recherche et de production qualifiée exceptés".

Le lieu d'implantation de l'industrie ne semble plus avoir d'importance puisque le monde sert d'échiquier ; mais parallèlement, le choix du site est étudié avec soin, non seulement pour la main d'oeuvre, les avantages financiers ou matériels que l'on peut en tirer mais par la présence de l'argent, de la matière grise, de l'information et du pouvoir. Dans ce contexte, de nombreux établissements textiles ferment.

Cette évolution négative se poursuit jusqu'à nos jours, malgré le redressement économique de la fin des années quatre-vingts.

Document 39 : Versant Nord-Est  
Evolution des effectifs pour les  
activités textiles (NA 100 - Source  
ASSEDIC) 1987-1988.

COMMUNES	EFFECTIF au 31/12/87	EFFECTIF au 31/12/88	VARIATION 87-88
ROUBAIX	8 117	7 249	- 868
CROIX	43	35	- 8
FOREST/MARQUE	-	-	-
HEM	415	425	+ 10
LANNOY	59	56	- 3
LEERS	179	180	1
LYS-LEZ-LANNOY	204	51	- 16
SAILLY	-	-	-
TOUFFLERS	-	-	-
WASQUEHAL	294	309	15
WATTRELOS	2 473	2 442	- 31
WILLEMS	344	354	10
TOURCOING	7 570	6 308	- 1 262
BONDUES	13	11	- 2
MOUVAUX	169	158	- 11
NEUVILLE-EN-FERRAIN	614	736	+ 122
HALLUIN	817	779	- 38
BOUSBECQUE	58	55	- 3
COMINES	1 022	971	- 51
DEULEMONT	-	-	-
LINSELLES	1 387	1 513	+ 126
RONCQ	267	274	+ 7
WARNETON	24	20	- 4
WERVICQ-SUD	1 198	1 129	- 69
VILLENEUVE-D'ASCQ	276	105	- 111
MARCQ-EN-BAROEUL	287	303	+ 16
ANSTAING	108	101	- 7
BAISIEUX	380	383	+ 3
CHERENG	125	129	+ 4
GRUSON	-	-	-
TRESSIN	-	-	-

Au sein du Versant Nord-Est, les villes de Roubaix et de Tourcoing sont particulièrement touchées. Depuis 1982, "plus de 30 % des emplois y ont été perdus" J.F. STEVENS.

La forte baisse des emplois industriels de la zone Roubaix-Tourcoing résulte d'une forte régression du secteur textile (cf. document 40 : évolution du nombre des établissements textiles et des emplois textiles à Roubaix-Tourcoing entre 1979 et 1988).

**Les villes de Roubaix-Tourcoing et leurs banlieues**  
 "concentraient 54 % des emplois textiles de la métropole (début 1988) avec une dominante lainière ; l'ensemble des activités du textile et de l'habillement y est représenté et constitue 22 % des effectifs de la zone. Le travail textile y est très ancien. En 1698, l'intendant DUGUE DE BAGNOLS écrivait déjà : "Les bourgs de Roubaix et de Tourcoing sont les plus considérables pour les différentes étoffes de laine et de méfis de soie et de laine... La spécialisation du travail de la laine y est établie dès 1840 ; Roubaix-Tourcoing accueillent des centres de peignage, de filature, de tissage ; Tourcoing se consacre surtout au lavage et au peignage de la laine ; Roubaix travaille davantage les secteurs aval du textile. La puissance du centre industriel de Roubaix-Tourcoing s'exprimait également par la présence d'entreprises de grande taille disposant de vastes établissements comme la Lainière à Roubaix, s'étendant sur plus de vingt hectares et ayant compté jusqu'à plus de 4 000 salariés. Roubaix-Tourcoing sont aussi deux villes de négoce.

## Document 40

	TOURCOING				ROUBAIX			
	Nbre Etabl.		Nbre Emplois		Nbre Etabl.		Nbre Emplois	
	abs	rel	abs	rel	abs	rel	abs	rel
1972	178		21 185					
1978	137	-23%	16 668	-21,3%				
1979					143		14 460	
1982					131	-8,39		
1987	95	-30,7%	8 230	-50,6%	97	-25,95	8 158	
	(111*)							
1988	101*				89			
1972/								
1987	- 83	-46,6%	-12955	-61,2%	- 46	-32,18	-6 302	-43,6%

Tourcoing : source C. C. I. L. R. T. (\* = ASSEDIC)

Roubaix : ASSEDIC

Roubaix devient une véritable capitale de l'industrie lainière française à partir de 1880 et acquiert un renom mondial puisqu'elle possède le seul marché à terme de la laine peignée de tout le pays. Des comptoirs d'achat sont créés en Australie, Amérique du Sud et Afrique du Sud ; des firmes s'implantent en Belgique, Pologne, Europe Centrale, Amérique. "A l'intérieur du secteur industriel textile, l'agglomération de Roubaix-Tourcoing apparaît comme un pôle dominant car très peu de ses unités de production dépendent d'autres centres, tandis qu'elle contrôle de nombreuses filiales en-dehors de ses limites ". M. BATTIAU.

Selon J.F. STEVENS, "la seconde grande zone textile de la métropole est celle de Lille-centre qui regroupe 20 % des emplois textiles de la métropole mais 6 % des emplois de Lille-centre. La dominante y est cotonnière (tissage : 1919 emplois, filature : 818 emplois). Lille travaillait les cotons fins venus d'Egypte. C'est aussi la zone principale pour la filterie (1 735 emplois) et la filature de lin (1 074 emplois) ainsi que pour l'habillement et en particulier la confection masculine (997 emplois). Durant les six dernières années, 35 % des emplois textiles y ont été perdus suite à la fermeture d'entreprises souvent de grande taille. "Lille n'avait pas dans le textile un pouvoir de commandement tel qu'il puisse contrebalancer sa dépendance vis-à-vis de l'extérieur."

M. BATTIAU. Pour l'activité textile, avait été fondée la grande industrie chimique par Frédéric Kuhlmann. De même se développe la métallurgie. A Lille-Roubaix-Tourcoing, une organisation administrative et financière se met en place (ex : Crédit du Nord) ainsi que des écoles indispensables pour la formation (ex : Lycée Technique d'Armentières).

Avec Lille, les villes de la vallée de la Lys (de Merville à Halluin) ont vers 1900 un quasi-monopole national de la filterie et de la filature de lin. Le travail de la laine y est absent car ces villes se consacrent plus particulièrement à la fabrication des toiles métis (lin et coton). La taille des bâtiments y est donc plus faible. Aujourd'hui, le découpage I.N.S.E.E. (13) permet de saisir incomplètement cette réalité.

\* **La zone de Quesnoy-sur-Deule**, "spécialisée puisque 37 % des effectifs sont dans le textile ou l'habillement ; les effectifs ne représentent que 10 % des emplois textiles de la métropole. Les principales activités sont la ouaterie (1 056 emplois), la filterie (723), la rubanerie (665 emplois essentiellement à Comines et Wervicq-Sud), le tissage du lin à Quesnoy (651) et l'habillement masculin (310). Dans cette zone, les pertes d'emplois ont été les moins sévères (17 %)."

\* **La zone d'Armentières** est le quatrième pôle textile de la métropole avec 6,7 % des effectifs métropolitains et une certaine spécialisation puisque ces emplois correspondent à 18,5 % des emplois de la zone." C'est la troisième zone pour le tissage du coton et du lin (1254 emplois) et pour la filature de coton (438 emplois), et la deuxième pour l'habillement masculin (815 emplois). La récession des emplois y a été légèrement inférieure à la moyenne. (27,7%)

1.3.2.1.2. **Calais et Caudry** obtiennent à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle une réputation mondiale dans la fabrication de tulles et dentelles, dont l'essentiel de l'activité est tournée vers l'exportation.

Mais autant à **Caudry** (et dans les villes environnantes), les ateliers de moins de dix métiers demeurent prépondérants, à Calais s'édifient des usines de la dentelle à architecture originale. Il faut toutefois nuancer ces propos car :



- les entreprises, souvent indépendantes sont restées généralement traditionnelles ; leur réseau de distribution apparaît parfois déficient. (elles exportent encore par "l'intermédiaire des commissionnaires dont le nombre, plusieurs dizaines, laisse deviner la faible puissance financière")

- des femmes exécutent à domicile des travaux de finition de la dentelle.

La zone Calaisienne possède 9,4 % de ses emplois (hors tertiaire) dans l'activité textile (soit 6,7 % de l'emploi régional). Cette industrie est représentée par plusieurs secteurs : l'industrie de la dentelle, développée depuis le début du XIXème siècle, grâce aux métiers importés de Nottingham, une usine de fibres chimiques dont l'avenir est menacé (les établissements Courtaulds) et quelques bonneteries et ateliers de confection.

La ville de Calais a vécu ces dernières décennies une évolution économique difficile.

Le déclin industriel a été important puisque ce secteur offrait 22 000 emplois en 1965 contre environ 10 600 en 1988 soit une perte de 11 400. A lui seul, le secteur textile a perdu 7000 emplois de 1965 à 1984. L'activité de la dentelle a subi un certain déclin depuis la fin des années soixante, libérant ainsi un grand nombre de bâtiments.

L'industrie de la dentelle est une industrie cyclique liée à la mode et en tant qu'industrie de luxe, c'est une activité particulièrement sensible à la conjoncture économique. Mais depuis un peu plus de dix ans, 2/3 des affaires ont disparu. Certes, cette situation est liée à la désaffection pour la dentelle mais elle provient également des difficultés afférentes aux structures et aux hommes. Le capital nécessaire à l'activité était réduit : un métier suffisait parfois, le commerce était confié à des commissionnaires et le bâtiment souvent loué. Investissements et recherche sont difficiles dans ces conditions. Les entreprises progressent parallèlement sans regroupement ; elles s'adaptent insuffisamment aux méthodes de production, commercialisation et gestion de l'économie moderne. Par ailleurs, les productions calaisiennes ont du faire face à la concurrence des pays développés disposant de machines très modernes et à celle des pays à faible coût de main d'oeuvre. La disparition des entreprises est enfin la conséquence de la restructuration de l'activité qui s'accompagne de regroupement ou d'extension à l'extérieur de Calais.

Le découpage I.N.S.E.E. (13) ne permet pas de différencier les espaces de Caudry et de Cambrai : le textile fournit 18,5% des emplois de la zone (hors tertiaire) soit 12,6% de l'emploi sectoriel régional hors tertiaire. Dans le Cambrésis sont présentes à peu près toutes les grandes branches textiles de la région Nord-Pas-de-Calais auxquelles s'ajoute la broderie (la laine est cependant peu présente). Un grand nombre d'entreprises se sont orientées vers la fabrication d'articles de qualité ou de création : ce sont des produits de petite série pour des marchés où rapidité et soin sont appréciés (pour l'arrondissement de Cambrai, le taux de chômage était de 14,7% en septembre 1989).

Le Cambrésis se caractérisait comme une région d'industrie rurale à domicile avec des petites entreprises artisanales travaillant le plus souvent à façon pour le fabricant ; s'y ajoutaient des ateliers de tissage occupant quelques dizaines d'ouvriers au maximum. De cette tradition, le Cambrésis a gardé la petite taille de ses établissements de production et de ses entreprises qui travaillent à façon. Trois centres importants : Cambrai, Caudry et Le Cateau. "Caudry apparaît comme le pôle principal de ce foyer textile, mais sa domination n'est pas aussi forte que celle de Roubaix-Tourcoing dans leur secteur géographique. Ceci s'explique par une moindre concentration des activités et par des structures financières, commerciales et techniques beaucoup moins puissantes". M. BATTIAU.

1.3.2.1.3. A Fourmies, le textile n'apparaît plus comme une spécialisation locale, étant donné le déclin qu'il a subi. Celui-ci fut précoce car le foyer textile fourmisien ne possédait qu'une seule filière, celle de la laine, et dépendait d'autres centres textiles (notamment de Roubaix et Tourcoing).

La crise de 1950-1951 porte le coup de grâce à l'industrie lainière. La cause générale en est un recul des exportations françaises devant une concurrence accrue et la fermeture de certains marchés ; or, le marché national ne compense pas la restriction du marché international. De plus, entre les deux guerres, l'industrie fourmisiennne était devenue dépendante du centre roubaisien ; dans les années cinquante, elle subit ainsi la concurrence des filatures de Roubaix et de Tourcoing. Les conséquences sont graves : 1.000 chômeurs sur 11.500 habitants. C'est de 1955 que date l'appellation "zone critique".

Depuis, les caractéristiques globales de l'emploi ont continué à se dégrader et la commune a vu le nombre de ses habitants diminuer entre les deux derniers recensements.

. entre 1975 et 1982, le taux d'emploi de Fourmies - Trélon a diminué de 15,8 % alors que celui de l'ensemble de la zone (Sambre-Avesnois) n'a varié que de moins de 7 %.

. entre les deux derniers recensements, l'évolution de l'emploi sur Fourmies-Trélon montre que :

le nombre d'emplois au lieu de travail est passé de 10.200 en 1975 à 8.300 en 1982 (soit une baisse de 1.900 emplois ou - 18,63 %). (l'évolution du bassin d'emploi a été semblable : le nombre d'emplois est passé de 86.900 à 80.500 soit une baisse de 6.400 emplois ou -7,36%)

le nombre d'emplois au lieu de résidence est passé, lui, de 10.900 à 9.100 emplois (soit une chute de 1.800 emplois ou de - 16,51 %). (Le bassin d'emploi a perdu 6.400 emplois (-7,19 %) puisque le nombre d'emplois est passé de 89.000 à 82.600 emplois.)

. le taux de chômage n'a cessé d'augmenter et Fourmies a dépassé le taux de 18 %.

Pourtant la prise de conscience d'un problème urgent à résoudre a été provoquée dès le retentissement de la crise de 1950-1955. Les initiatives de la commune de Fourmies n'ont pas cessé depuis.

#### 1.3.2.2. La diversité des communes

Elle est le résultat de nombreux éléments :

- la place de la commune dans l'ensemble urbain ;
- son évolution démographique, économique,...
- mais aussi des priorités et logiques adoptés dans le cadre communal ou pluri-communal ;
- le rôle des personnalités.

##### 1.3.2.2.1. Place de la commune dans l'ensemble urbain.

En fonction des données disponibles, les communes ont été classées selon plusieurs critères :

- superficie et population (1) ;
- structure par âge de la population communale (2) ;
- structure par secteur d'activité (3) ;
- nombre d'établissements (4) ;
- répartition des établissements par grands secteurs (5) ;
- répartition des établissements en fonction des catégories de salariés (6) ;
- revenu imposable - demandeurs d'emploi (7).

## (1) Document 41 : Superficies des communes

N° COMMUNE	SUPERFICIE (ha)
17	627
98	644
122	1 812
136	2 637
139	1 294
152	1 602
163	444
173	943
193	3 349
249	2 298
252	1 126
279	1 256
299	967
317	1 131
332	15
339	540
350	1 871
367	326
368	284
378	1 404
508	1 058
512	1 323
599	1 519
643	417
646	686
650	1 344
656	509
659	1 386

Source : INSEE 1988

## Document 42 : Evolution de la population des communes

n° Commune	POPULATION TOTALE sdc			
	1962	1968	1975	1982
17	25 248	26 916	26 346	24 834
98	3 254	3 345	3 446	3 914
122	32 973	37 584	39 049	35 272
136	9 055	9 114	8 804	8 256
139	13 390	13 328	13 579	14 095
152	9 040	10 128	10 485	10 915
163	20 111	21 424	20 125	19 386
173	898	866	951	1 360
193	70 372	74 624	78 820	76 527
249	14 508	15 117	15 505	15 242
252	1 560	1 703	1 942	2 181
279	14 138	14 829	15 491	16 444
299	13 687	16 742	23 183	21 933
317	5 934	6 398	7 403	7 924
332	1 273	1 189	1 362	1 262
339	5 360	5 848	7 788	8 558
350	212 299	209 232	189 942	168 424
367	6 938	10 403	10 984	11 077
368	23 381	23 203	20 999	22 115
378	29 234	35 136	36 126	35 278
508	7 536	7 820	10 756	11 725
512	112 630	114 321	109 490	101 494
599	89 258	98 755	102 239	96 908
643	216	197	198	171
646	13 634	14 274	16 391	16 275
650	41 319	43 754	45 440	44 626
656	2 593	3 114	3 991	4 163
659	3 876	3 803	3 798	3 582

Source : INSEE 1988

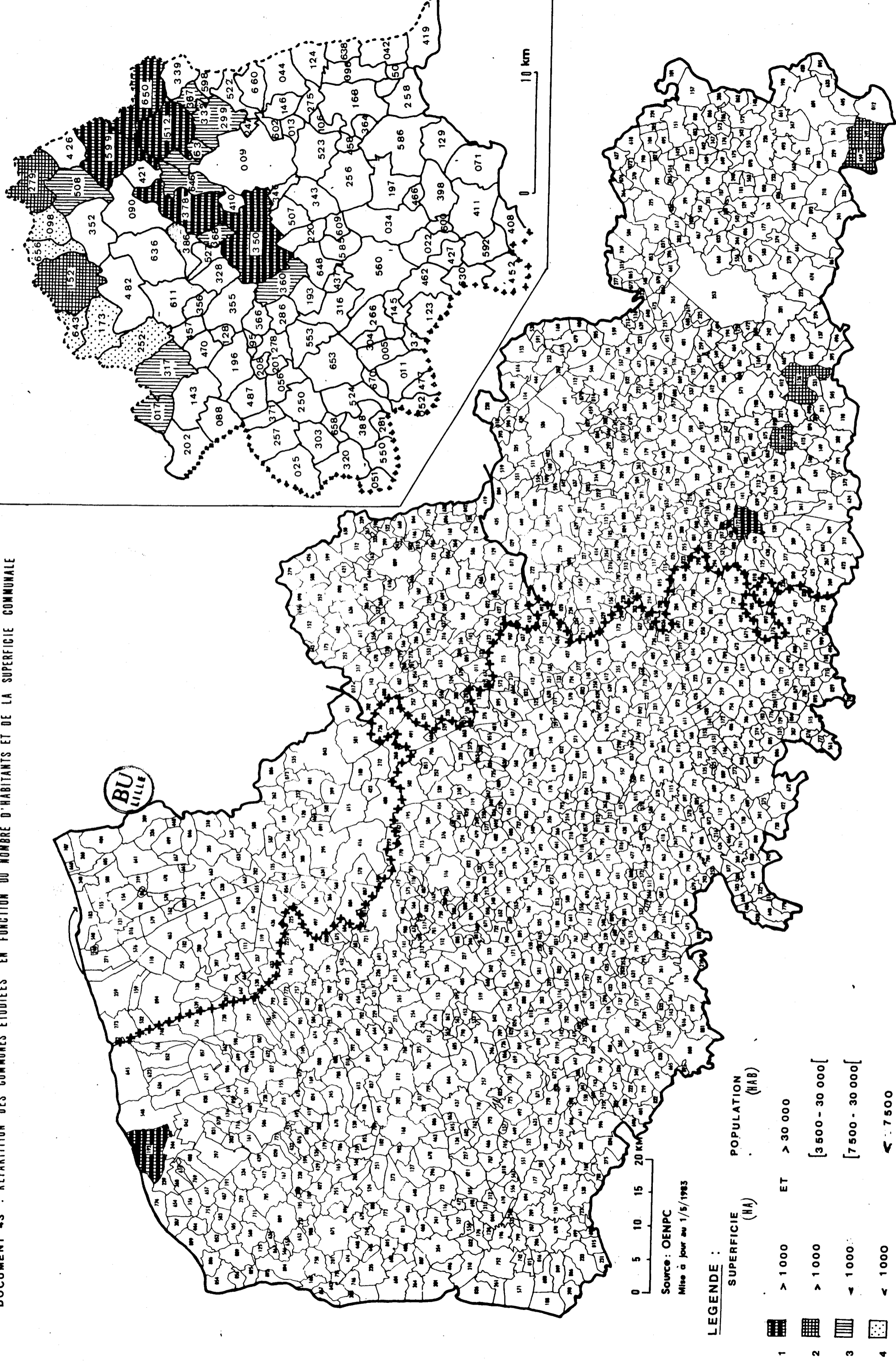
## Document 43 : Répartition des communes étudiées en fonction du nombre d'habitants et de la superficie communale. (carte)

- Les trois villes-centre de la Métropole desservies par un important réseau de communications se retrouvent dans la catégorie 1. Parmi les "villes-centre", seules Fourmies, Caudry et Armentières sont absentes de cette classe. (Communes-centre = "communes qui ont atteint un niveau de développement économique et social qui leur permet de commander des espaces environnants").

- La seconde catégorie comprend des communes à territoire communal plus vaste ; elles sont aussi relativement isolées.

- En catégories 3 et 4 figurent des communes périphériques ; elles appartiennent à la Métropole pour la catégorie 3 et à la Vallée de la Lys pour la catégorie 4.

DOCUMENT 43 : REPARTITION DES COMMUNES ETUDIÉES EN FONCTION DU NOMBRE D'HABITANTS ET DE LA SUPERFICIE COMMUNALE



LEGENDE :

	SUPERFICIE (HA)	POPULATION (HAB)
1	> 1000	ET > 30 000
2	> 1000	[35 000 - 30 000]
3	< 1000	[7 500 - 30 000]
4	< 1000	< 7 500

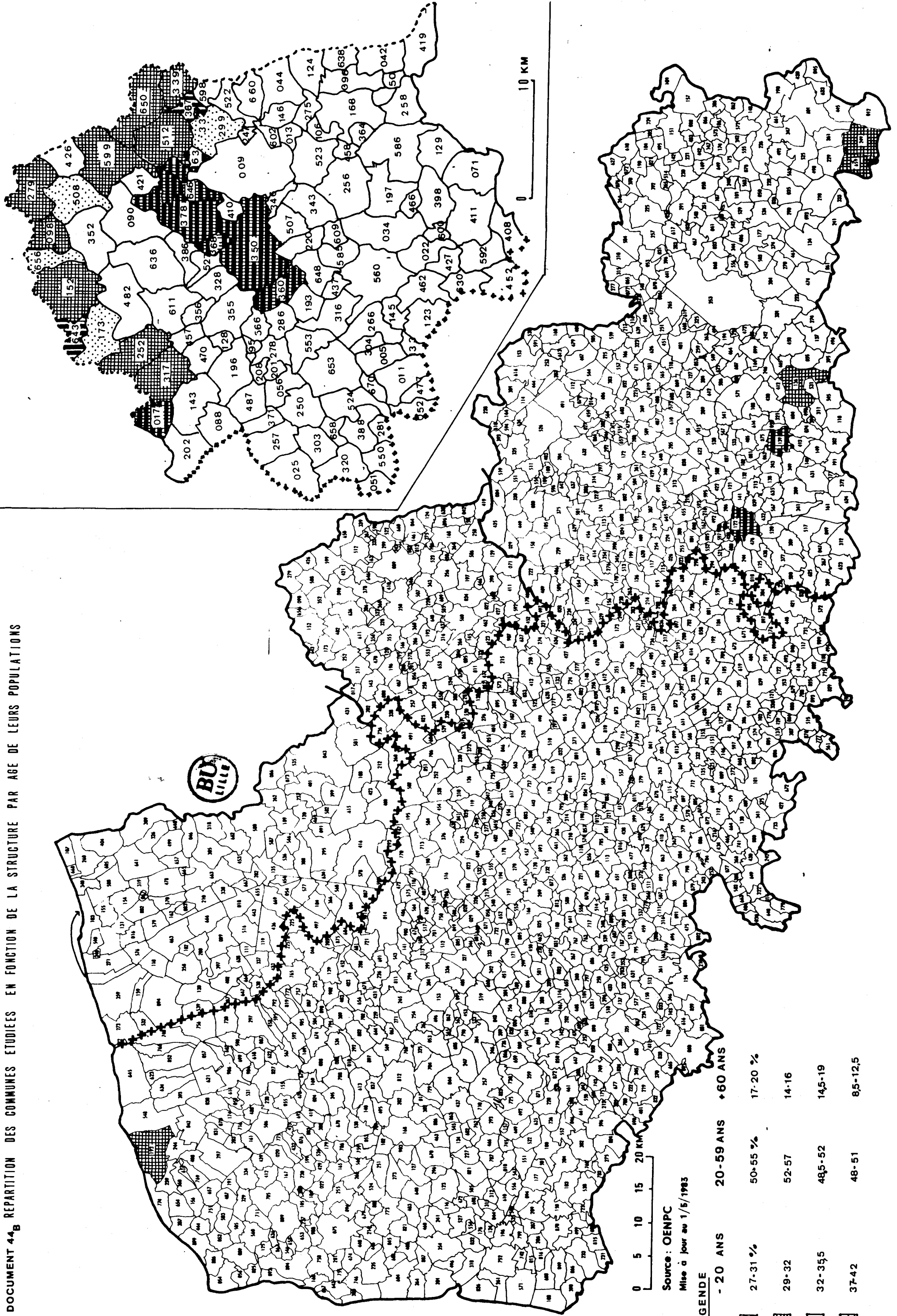
(2) cf. Document 44 : Répartition des communes étudiées en fonction de la structure par âge de leurs populations.

Document 44 bis : carte

n° com.	20 ans	20-39ans	40-59ans	60 ou +	75 ou +	TOTAL
17	27,4	30,5	22,5	19,7	6,9	100
98	35,1	30,1	20,8	14,0	5,0	100
122	30,0	30,2	22,0	17,8	6,6	100
136	32,8	27,7	20,9	18,5	7,1	100
139	30,9	29,7	21,0	18,3	6,7	100
152	33,8	30,1	21,5	14,7	5,3	100
163	28,9	28,4	22,5	20,2	7,4	100
173	40,9	36,3	14,1	8,8	3,2	100
193	33,2	31,1	19,4	16,3	5,6	100
249	32,9	30,6	20,3	16,2	5,3	100
252	34,3	30,7	20,1	14,8	4,4	100
279	32,6	30,3	20,6	16,5	5,4	100
299	41,2	26,5	21,6	10,8	3,7	100
317	33,9	31,6	19,8	14,7	5,0	100
332	28,9	35,0	18,6	17,4	6,8	100
339	34,8	28,3	22,4	14,5	5,2	100
350	27,2	36,0	18,6	18,1	6,8	100
367	31,6	32,3	20,4	15,7	5,4	100
368	27,8	34,8	18,9	18,6	6,8	100
378	29,2	29,4	23,6	17,9	6,3	100
508	37,1	28,8	21,5	12,5	4,6	100
512	34,1	29,8	19,3	16,8	6,2	100
599	33,8	29,7	19,9	16,7	6,2	100
643	29,8	23,4	32,7	14,0	5,3	100
646	30,0	29,1	21,3	19,6	8,1	100
650	34,2	29,5	20,0	16,3	5,5	100
656	37,2	29,9	21,1	11,8	3,4	100
659	33,0	29,0	20,9	17,2	6,0	100

Source : INSEE 1988

DOCUMENT 44B REPARTITION DES COMMUNES ETUDIÉES EN FONCTION DE LA STRUCTURE PAR AGE DE LEURS POPULATIONS



0 5 10 15 20 KM

Source : OENPC  
Mise à jour au 1/5/1983

LEGENDE

	- 20 ANS	20-59 ANS	+ 60 ANS
1	27-31 %	50-55 %	17-20 %
2	29-32	52-57	14-16
3	32-35	48-52	14,5-19
4	37-42	48-51	8,5-12,5



Les communes aux populations les plus âgées sont les communes-centre et les communes appartenant à l'ouest de la Métropole. Que ce soit dans la Vallée de la Lys ou dans la Métropole, les communes à population jeune sont aussi celles qui ont vu s'édifier des lotissements récents.

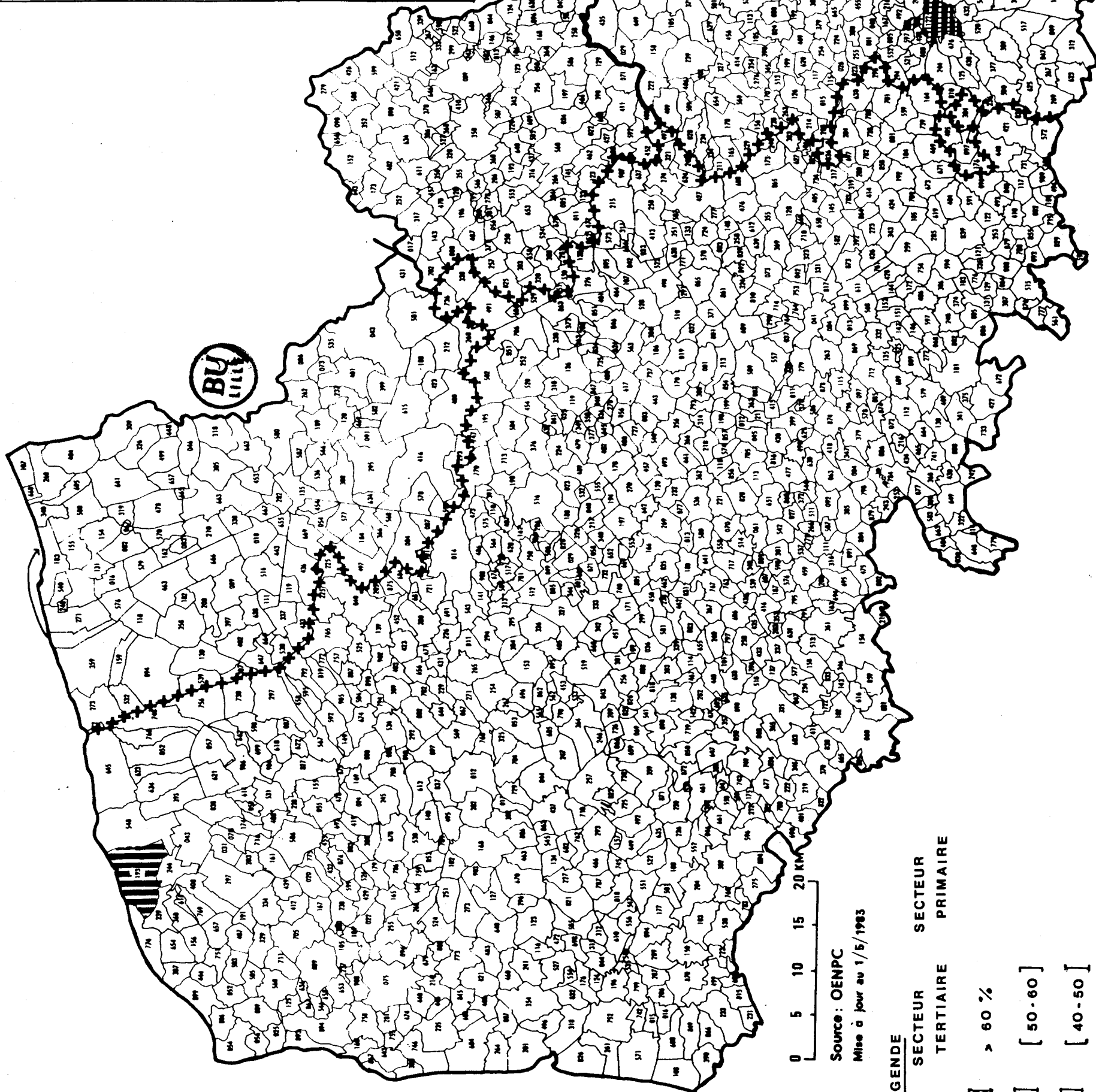
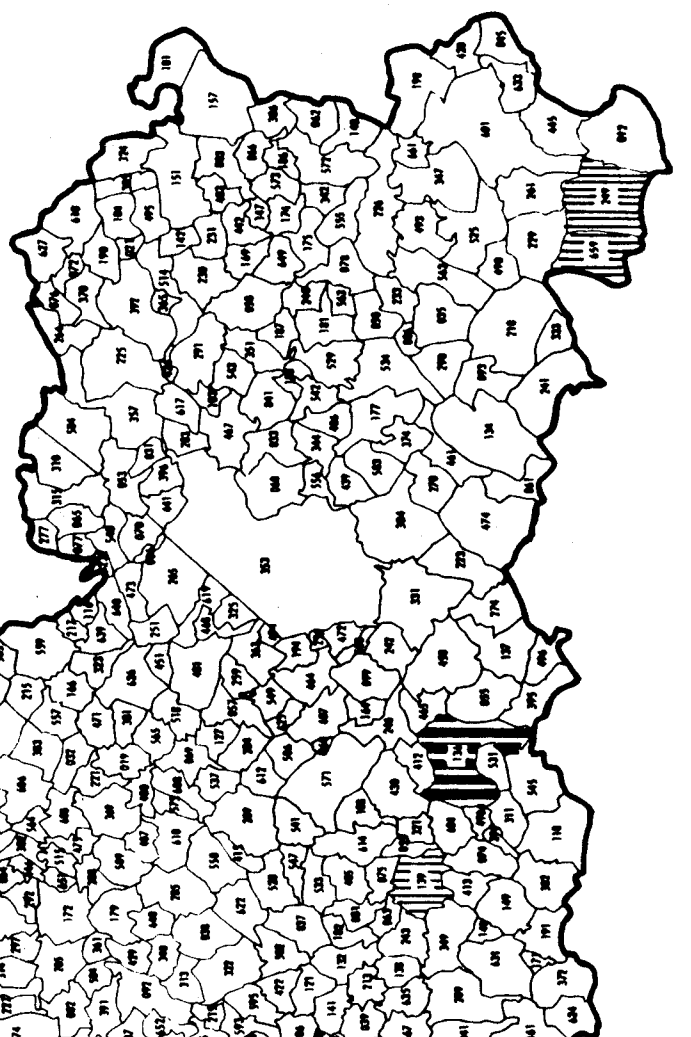
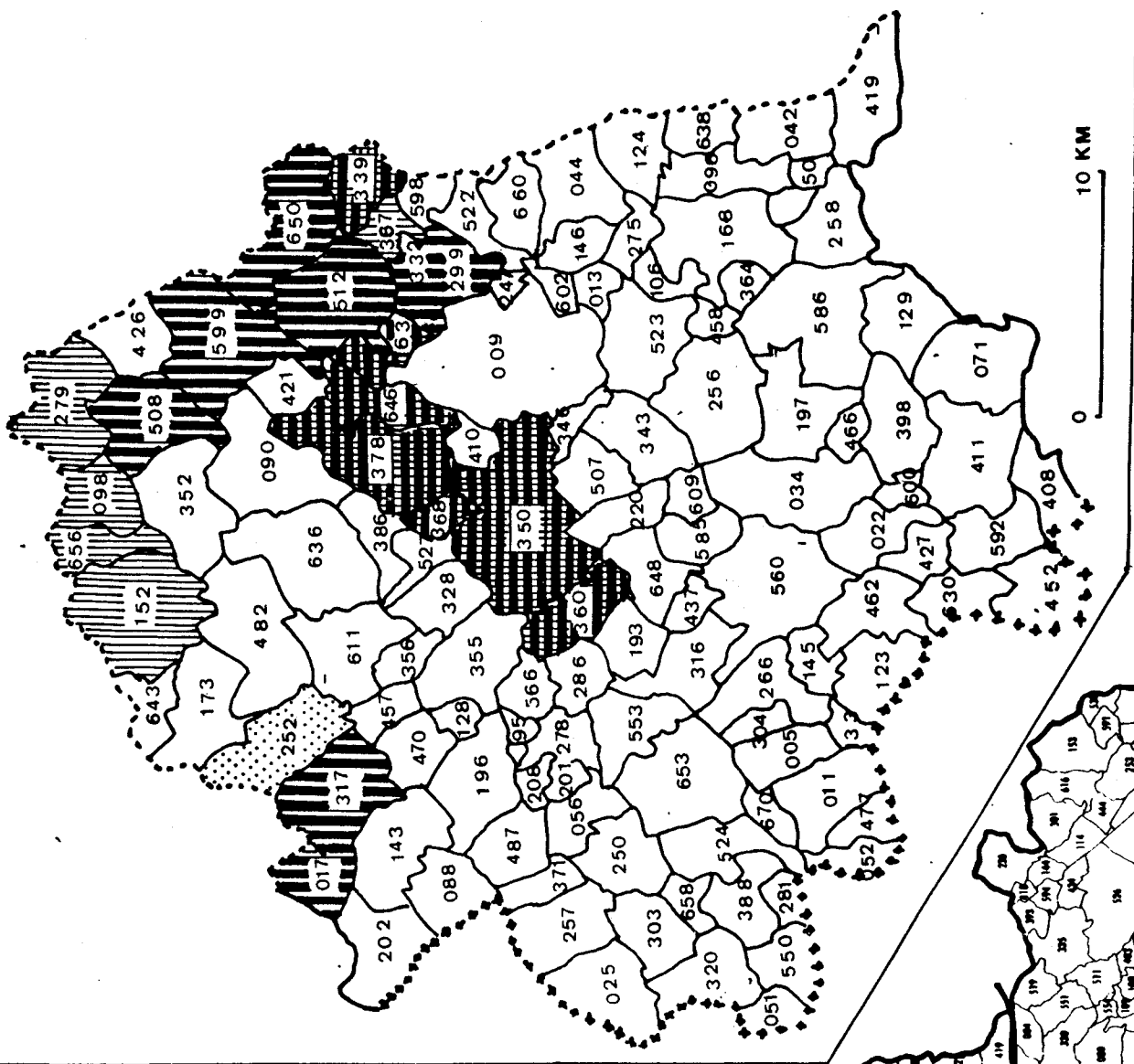
(3) Document 45 : Répartition de la population par secteur d'activité (unité : le pourcentage)

Document 45 bis : carte

N° Commune	Primaire	secondaire	tertiaire
17	1,0	41,6	57,3
98	3,6	56,3	40,1
122	1,5	33,1	65,4
136	3	40,9	56,1
139	0,6	51,6	47,8
152	2,7	55,1	42,3
163	0,3	34	65,7
173	Renseignements non fournis		
193	0,7	44,8	54,5
249	1,1	54,4	44,5
252	15,9	40,7	43,4
279	1,2	57,1	41,7
299	0,7	41	58,3
317	3,0	43,9	53,1
332	Renseignements non fournis		
339	1,1	36,8	62,1
350	0,2	26,2	73,6
367	0,4	41,1	58,5
368	0,1	31,1	68,9
378	0,7	31,3	68
508	1,2	47,5	51,3
512	0,1	44,4	55,5
599	0,3	46,2	53,6
643	Renseignements non fournis		
646	0,8	34,2	65
650	0,3	48,6	51,1
656	3,5	56,5	40
659	6,7	52,2	41,1

Source INSEE 1988

DOCUMENT 45<sub>B</sub> REPARTITION DES COMMUNES ETUDIÉES EN FONCTION DE LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR SECTEUR D'ACTIVITE



Source : OENPC  
 Mise à jour au 1/5/1983

LEGENDE  
 SECTEUR TERTIAIRE  
 SECTEUR PRIMAIRE

- 1 [Horizontal lines] > 60 %
- 2 [Vertical lines] [ 50-60 ]
- 3 [Diagonal lines] [ 40-50 ]
- 4 [Dotted pattern] < 45% ET > 15 %

Les communes ayant un secteur tertiaire développé sont celles de Lille, Cambrai (ville-centre du Cambrais) et des communes appartenant essentiellement au versant occidental de la Métropole puis la classe suivante regroupe : Tourcoing, Roubaix, Calais, Armentières.

- (4) Document 46 : Répartition des établissements d'activité par secteur (secondaire et tertiaire) et par nombre de salariés (1988)

Document 46 bis : carte

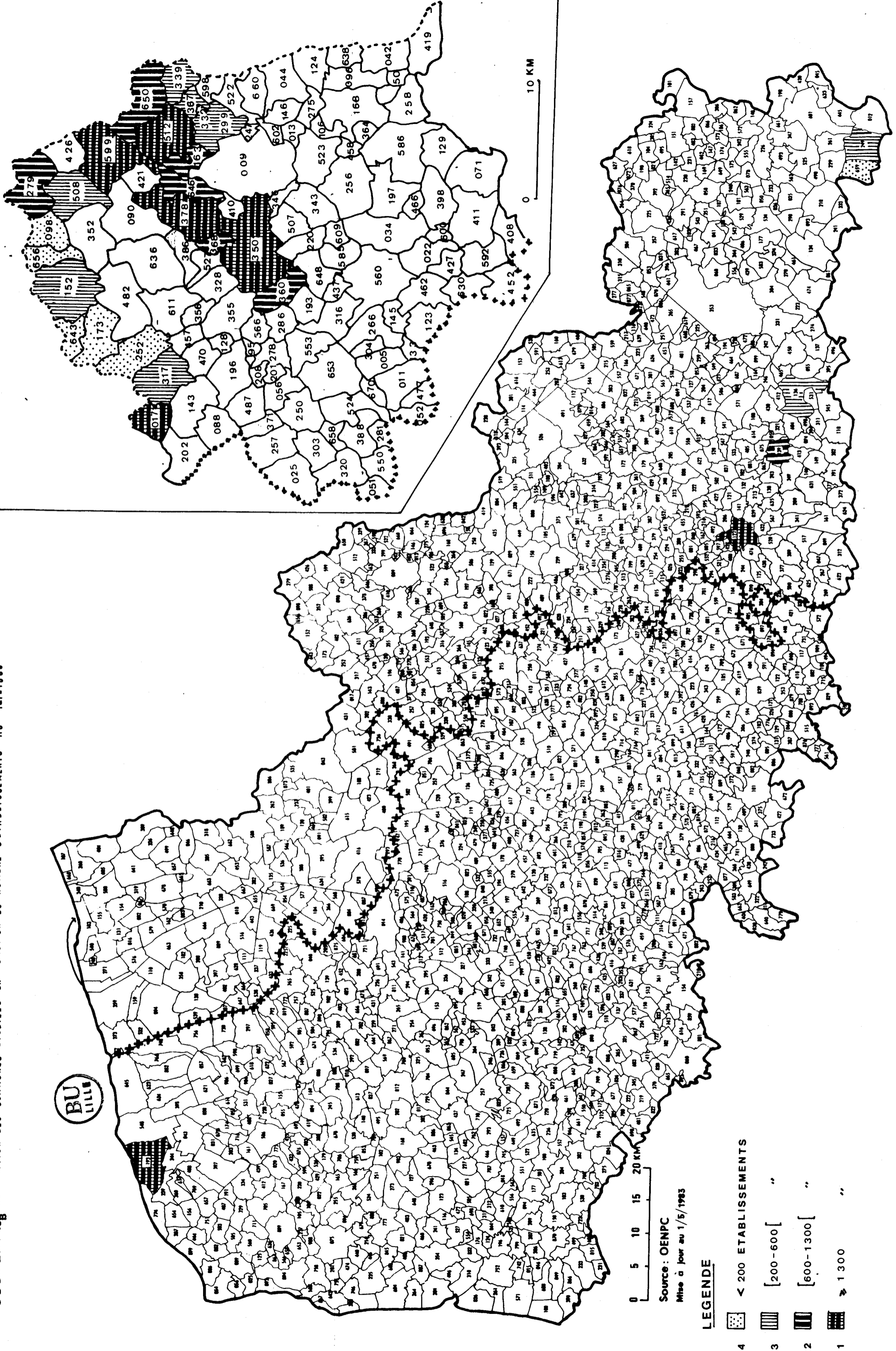
DOCUMENT 46 :

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS D'ACTIVITE PAR SECTEUR  
(secondaire et tertiaire) ET PAR NOMBRE DE SALARIES ( 1988)

N° commune	TOTAL	SECTEUR SECONDAIRE					SECTEUR TERTIAIRE				
		Total A	Total R	0-19 s	19-49	> 49 s	Total A	Total R	0-19 s	19-49	> 49 s
17	1 306	187	14,32	149	20	18	1 119	85,68	1 113	4	2
98	132	26	19,70	22	0	4	106	80,30	106	0	0
122	2 283	301	13,18	264	20	17	1 982	86,82	1 982	17	3
136	445	62	13,93	54	1	7	383	86,07	376	6	1
139	792	230	29,04	186	36	8	562	70,96	559	3	1
152	421	93	22,09	70	12	11	328	77,91	325	3	0
163	870	142	16,32	129	6	7	728	83,68	717	8	3
173	52	5	9,62	5	0	0	47	90,38	47	0	0
193	3 381	508	15,03	406	57	45	2 873	84,97	2 847	18	8
249	642	119	18,54	94	13	12	523	81,46	514	6	3
252	102	22	21,57	22	3	2	80	78,43	80	0	0
279	727	159	21,87	123	20	16	568	78,13	560	8	0
299	526	100	19,01	88	7	5	426	80,99	423	2	1
317	249	64	25,70	47	10	7	185	74,30	183	1	1
332	78	11	14,10	10	1	0	67	85,90	66	1	0
339	258	59	22,87	49	7	3	199	77,13	197	0	2
350	14 250	1 693	11,88	1 502	128	63	12 557	88,11	12 443	87	27
367	439	110	25,06	97	9	7	329	74,94	323	4	2
368	1 223	255	20,85	223	16	16	968	79,15	959	8	1
378	1 850	269	14,54	232	18	19	1 581	85,46	1 561	14	6
508	493	106	21,50	96	6	4	387	78,50	381	5	1
512	5 364	943	17,58	785	94	64	4 421	82,42	4 353	49	19
599	4 310	911	21,14	761	80	70	3 399	78,86	3 347	34	18
643	19	7	36,84	4	3	0	12	63,16	12	0	0
646	743	150	20,19	133	8	9	593	79,81	580	5	8
650	1 260	248	19,68	225	14	9	1 012	80,32	1 002	8	2
656	144	37	25,70	27	3	7	107	74,30	107	0	0
659	123	36	29,27	32	2	2	87	70,73	86	1	0

Source : I.N.S.E.E. 1988

DOCUMENT 46B REPARTITION DES COMMUNES ETUDIÉES EN FONCTION DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS AU 1.1.1988



LEGENDE

- 4 < 200 ÉTABLISSEMENTS
- 3 [200-600 [
- 2 [600-1300 [
- 1 > 1300

Source : OENPC  
Mise à jour au 1/5/1983

0 5 10 15 20 KM

Le nombre d'établissements varie avec l'importance de la commune. La première catégorie regroupe toutes les villes-centre auxquelles s'ajoute Marcq-en-Baroeul ; Fourmies ne figure cependant pas dans cette catégorie.

La répartition entre établissements du secteur secondaire et tertiaire montre une prédominance du secteur tertiaire dans les villes-centre, dans la banlieue ouest de la métropole ou dans les petites communes où les industries sont peu nombreuses. Roubaix et Tourcoing ne figurent que dans la seconde catégorie.

La répartition des établissements par catégorie de salariés est faussée par le critère taille des communes. De plus, comme à Lille, le nombre des établissements de service renforce la catégorie des petits établissements.

(5) cf. Document 47 : Revenus nets imposables de l'année 1985 (F)

n° commune	revenus
17	58 918
98	70 097
122	64 028
136	54 329
139	60 975
152	60 740
163	80 714
173	71 159
193	55 854
249	53 713
252	75 625
279	64 960
299	70 032
317	61 794
332	55 595
339	76 520
350	60 101
367	67 520
368	67 750
378	91 602
508	77 556
512	54 243
599	57 764
643	64 481
646	79 797
650	55 903
656	72 676
659	51 145

Source : Direction Générale des Impôts

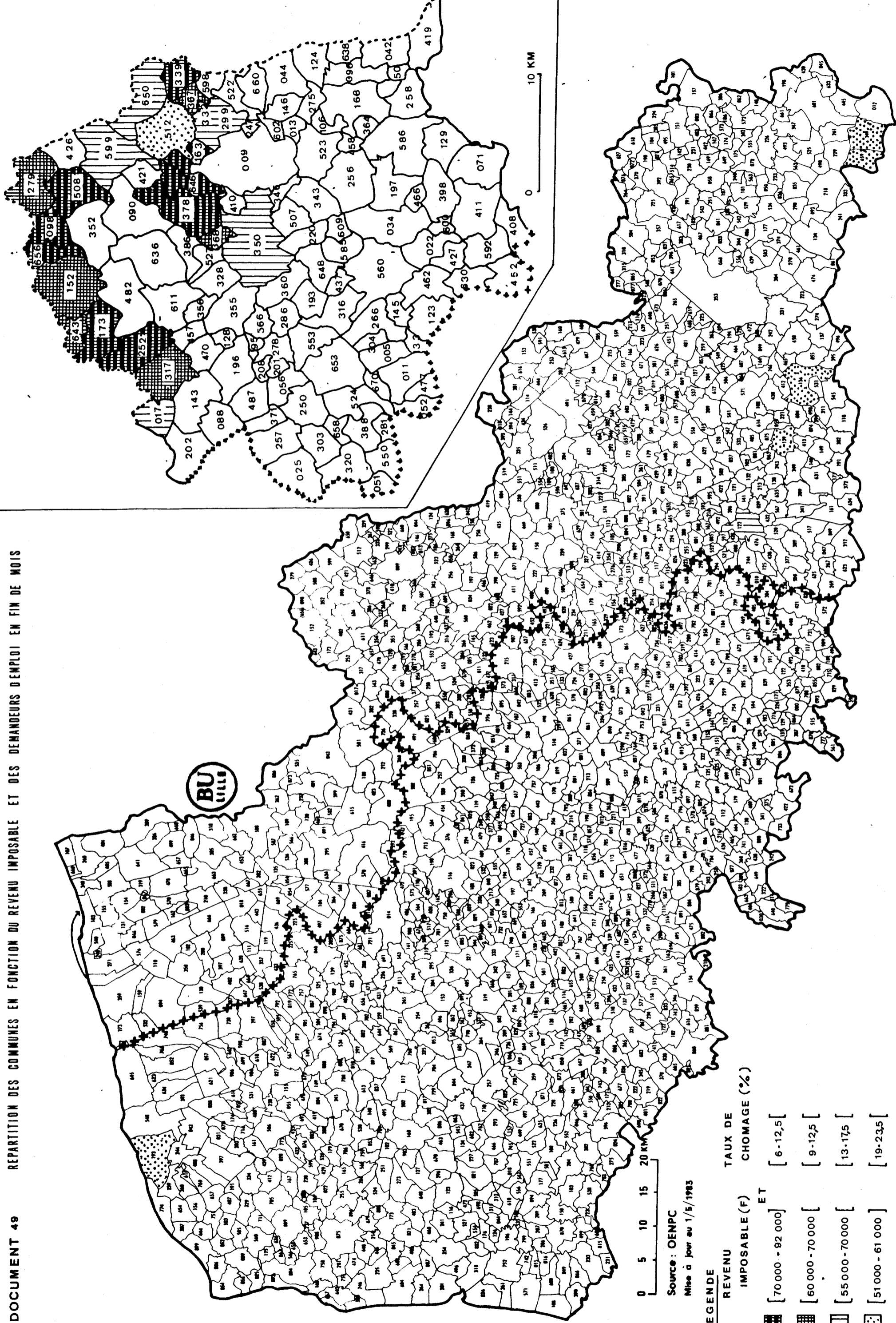
**Document 48 :** Nombre de demandeurs d'emplois en fin de mois (exprimé en pourcentage)

n° commune	nombre de demandeurs d'emplois Population active %
17	13,61
98	6,55
122	16,36
136	22,47
139	19,40
152	9,30
163	12,4
173	7,51
193	20,58
249	21,89
252	6,96
279	11,96
299	16,8
317	9,29
332	13,05
339	8,63
350	17,34
367	11,69
368	12,33
378	8,76
508	8,87
512	23,35
599	16,91
643	9,41
646	9,79
650	13,77
656	10,15
659	21,70

Source : Ministère du travail  
3ème trim. 1989  
Agence locale de l'emploi

**Document 49 :** Répartition des communes en fonction du revenu imposable (1985) et des demandeurs d'emplois en fin de mois (1989) [cartel]





Source : OENPC  
 Mise à jour au 1/5/1983

LEGENDE

	REVENU IMPOSABLE (F)	ET	TAUX DE CHOMAGE (%)
1	[ 70 000 - 92 000 ]		[ 6 - 12,5 ]
2	[ 60 000 - 70 000 ]		[ 9 - 12,5 ]
3	[ 55 000 - 70 000 ]		[ 13 - 17,5 ]
4	[ 51 000 - 61 000 ]		[ 19 - 23,5 ]



Les communes-centre apparaissent mal placées ; les personnes appartenant aux classes moyennes ou aisées les ont quittées pour les communes périphériques. Quant à ces dernières, elles présentent d'importantes différences.

Si les cinq critères sont repris, un classement des communes étudiées peut être effectué pour une tentative d'hierarchisation de leurs situations. (cf. document 50)

1. MARCQ-EN-BAROEUL		378
2. LILLE		350
3. CAMBRAI		122
4. CALAIS		193
5. ROUBAIX		512
6. TOURCOING		599
7. LA MADELEINE		368
8. WASQUEHAL		646
9. ARMENTIERES		017
10. CROIX		163
11. WATTRELOS		650
12. HALLUIN		279
13. COMINES		152
14. LEERS		339
15. CAUDRY		139
16. LE CATEAU		136
17. HOUPLINES		317
18. FOURMIES		249
19. BOUSBECQUE		098
20. RONCQ		508
21. FRELINGHIEN		252
22. HEM		299
23. LYS-LEZ-LANNOY		367
24. WERVICQ-SUD		656
25. LANNOY		332
26. DEULEMONT		173
27. WIGNEHIES		659
28. WARNETON		643
	1 2 3 4 5 6 7	

DOCUMENT 50 : ESSAI DE HIERARCHISATION DES COMMUNES

ETUDIEES EN FONCTION DE LEUR SITUATION.

## LEGENDE DU DOCUMENT 50 :





1. Nombre d'habitants et superficie communale
2. Structure par âge des populations
3. Répartition de la population par secteur d'activité
4. Nombre d'établissements au 1.1.1988
5. Nombre d'établissements par catégorie de salariés
6. Revenu imposable
7. Demandeurs d'emploi en fin de mois

Rang (cf. analyse)



1            2            3            4

(Catégorie 5, nombre d'établissements par catégorie de salariés [exprimé en pourcentage])

	19 à 49 salariés	ET	>49 salariés
	[ 0 - 3,56 ]		[ 3,03 - 4,86 ]
	[ 3,85 - 4,90 ]		[ 1,10 - 3,21 ]
	[ 1,57 - 2,96 ]		[ 1,35 - 2,34 ]
	[ 0 - 15,79 ]		[ 0 - 1,71 ]

- Aux premiers rangs, apparaissent les communes-centre : Lille, Cambrai, Calais, Roubaix, Tourcoing, Armentières et des communes de la banlieue ouest de la Métropole : Marcq-en-Baroeul, Wasquehal, La Madeleine. Elles ont :

- . une population importante et un vaste territoire communal ;
- . une population vieille ;
- . un secteur tertiaire dominant pour leur population active ;
- . un grand nombre d'établissements d'activités ;

MAIS

- . un nombre de salariés par entreprise restreint
- . et à l'exception de Marcq-en-Baroeul, la moyenne des revenus est relativement faible.

- à l'opposé, se trouvent des petites communes périphériques le plus souvent. Elles présentent :

- . population et superficies relativement faibles.
- . un secteur tertiaire relativement peu important
- . le nombre d'établissements apparaît assez limité et le nombre de salariés par établissement limité.
- . les revenus apparaissent assez élevés.

- Dans la catégorie intermédiaire, sont trouvées les communes-centre à l'extérieur de la Métropole et les communes de banlieue.

En fonction de leur place dans le réseau urbain, les collectivités locales n'auront pas les mêmes capacités d'action. L'évolution des communes renforce-t-elle les différences constatées pour leurs situations ?

#### 1.3.2.2.2. Essai de saisie de l'évolution des communes

Le recensement communal de 1988 mené par l'I.N.S.E.E. (13) permet d'approcher l'évolution des communes selon trois critères :

- . démographique ;
- . logements ;
- . entreprises par catégories de salariés.

- Document 51 : Evolution de la population des  
communes étudiées en fonction des  
soldes naturel et migratoire de  
1962 à 1982.

n° commune	Variation de population depuis R.P. précédent		
	1962-1968	1968-1975	1975-1982
17	1 186	- 606	- 1 015
98	91	101	468
122	4 601	1 483	- 3 801
136	59	- 325	- 568
139	- 62	251	516
152	1 088	357	430
163	1 313	- 1 299	- 744
173	- 32	85	409
193	4 274	4 195	- 2 387
249	610	392	- 276
252	143	239	239
279	691	662	953
299	3 055	6 441	- 1 250
317	464	1 001	499
332	- 84	173	- 100
339	482	1 946	755
350	- 2 781	- 19 245	- 21 416
367	3 465	581	93
368	- 178	- 2 274	1 125
378	5 912	1 052	- 826
508	284	2 936	969
512	1 691	- 4 831	- 7 996
599	9 491	3 427	- 5 566
643	- 19	1	- 27
646	639	2 117	- 54
650	2 424	1 695	- 812
656	521	877	172
659	- 73	- 5	- 216

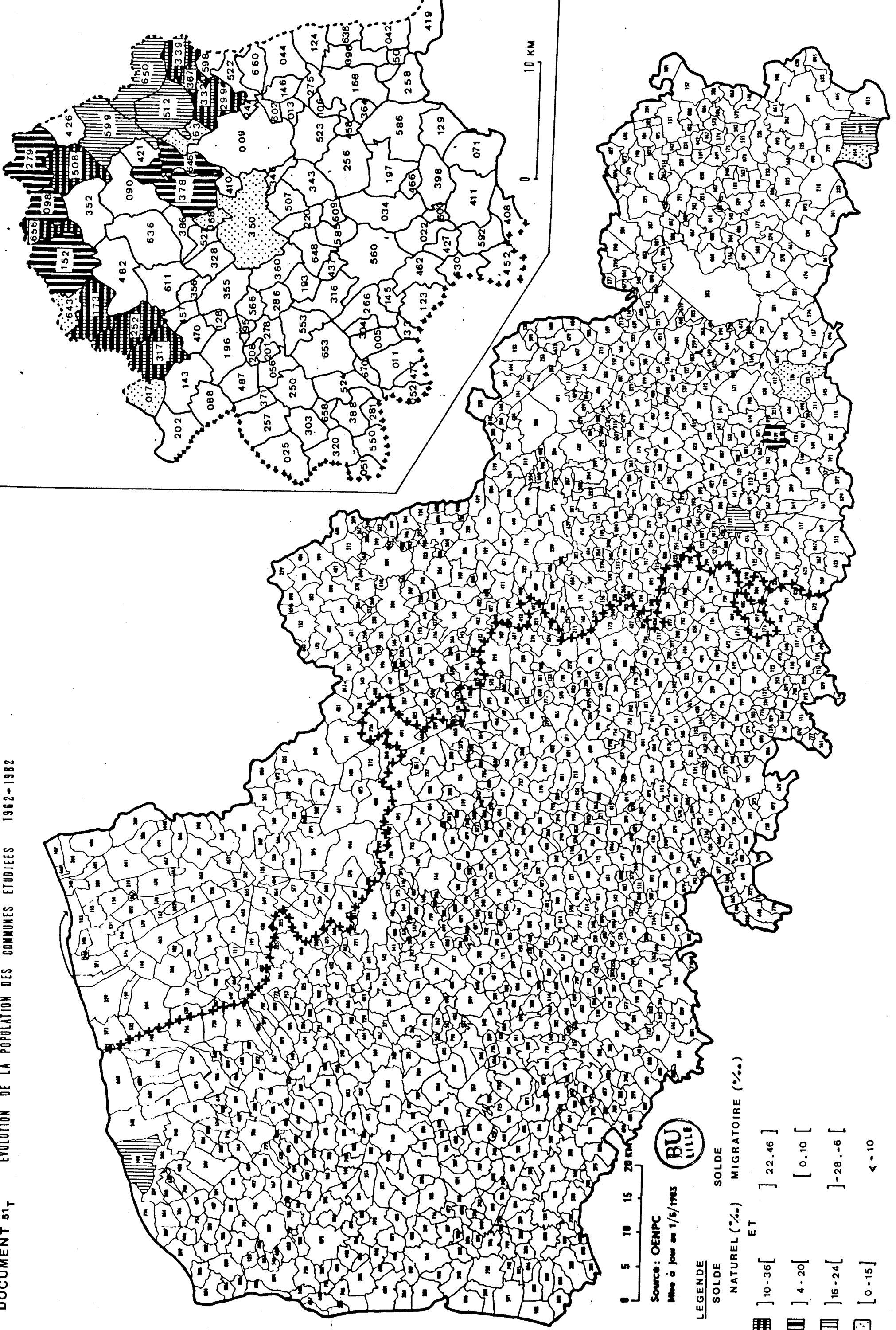
Source : INSEE

DOCUMENT 51 bis

## EVOLUTION DE LA POPULATION DES COMMUNES

N° commune	VARIATION DE POPULATION DEPUIS R.P. PRECEDENT					
	SOLDE NATUREL			SOLDE MIGRATOIRE		
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1962-1968	1968-1975	1975-1982
17	1 090	1 088	754	96	-1 694	-1 769
98	170	179	196	-79	-72	272
122	2 111	3 027	1 855	2 490	-1 544	-5 656
136	410	344	229	-351	-669	-797
139	60	204	319	-122	47	197
152	538	557	531	550	-200	-101
163	617	756	494	696	-2 055	-1 238
173	46	54	93	-78	31	316
193	4 918	5 886	4 458	-644	-1 691	-6 845
249	768	982	626	-158	-590	-902
252	80	90	63	63	149	176
279	478	744	741	213	-82	212
299	1 463	2 043	1 314	1 592	4 398	-2 564
317	165	235	210	299	766	289
332	-11	92	45	-73	81	-145
339	135	272	313	347	1 674	442
350	11 145	12 096	8 261	-13 926	-31 341	-29 677
367	372	920	715	3 093	-339	-622
368	920	922	1 016	-1 098	-3 196	109
378	2 040	2 193	1 202	3 872	-1 141	-2 028
508	137	270	427	147	2 666	542
512	5 796	8 171	6 024	-4 105	-13 002	-14 020
599	3 695	6 831	5 486	5 796	-3 404	-11 052
643	19	16	-4	-38	-15	-23
646	382	477	594	257	1 640	-648
650	2 076	2 746	2 211	348	-1 051	-3 023
656	146	298	265	375	579	-93
659	220	126	64	-293	-131	-280

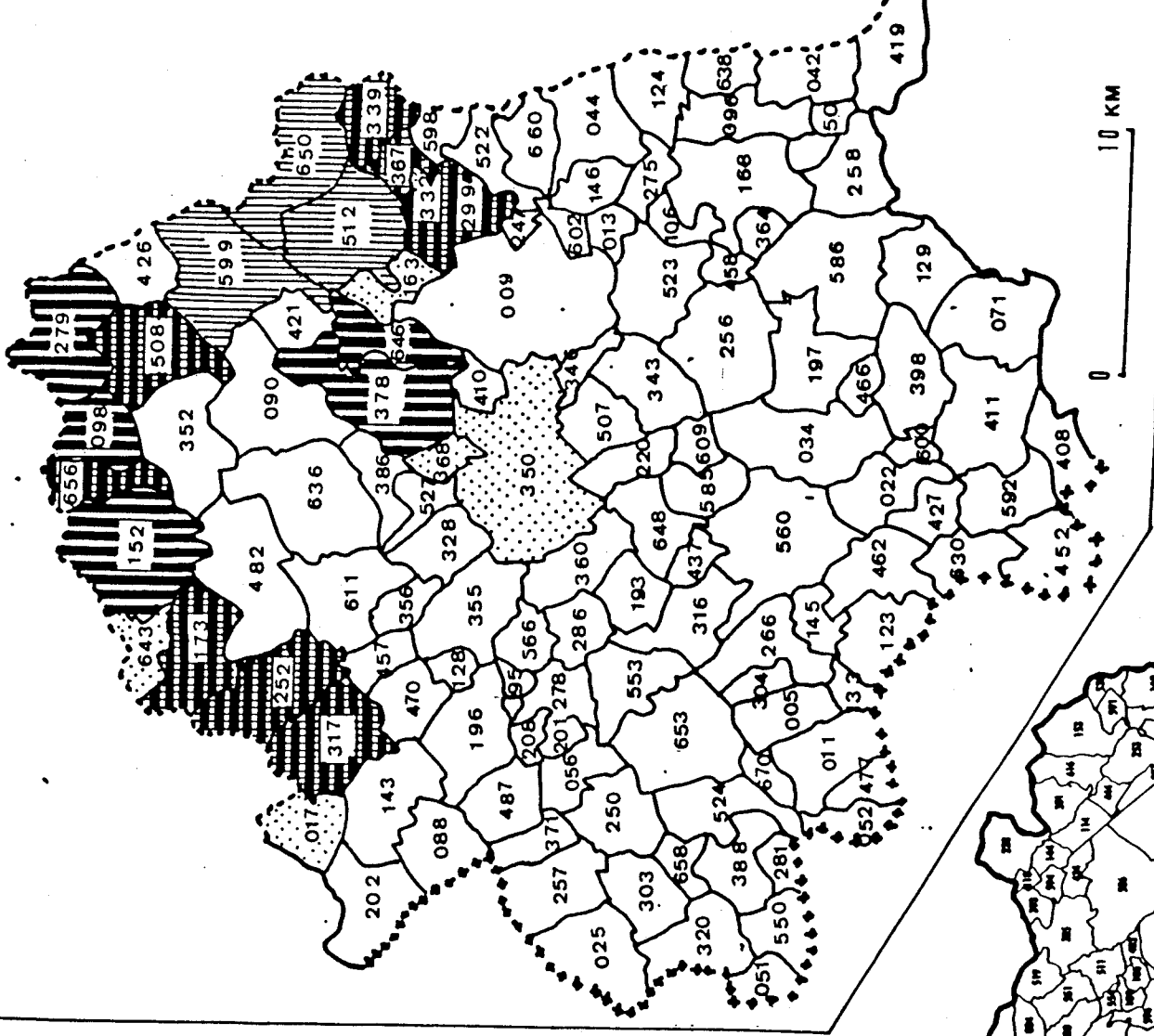
Source : I.N.S.E.E.



Source : OENPC  
Mise à jour au 1/5/1983

LEGENDE

SOLDE	
NATUREL (‰)	MIGRATOIRE (‰)
1 [ 10 - 36 ]	22.46 ]
2 [ 4 - 20 ]	[ 0.10 ]
3 [ 16 - 24 ]	]-28.-6 ]
4 [ 0 - 15 ]	< -10



Plusieurs types de communes peuvent être distingués :

- des villes-centre où la population  
baisse de 1968 à 1975 : Roubaix, Armentières, Lille  
" de 1975 à 1982 : Tourcoing, Cambrai, Calais,  
Fourmies

et des villes proches des villes-centre  
où la population baisse sur toute la période : Croix

- des villes proches des villes-centre où la population  
baisse sur la période 1975-1982 : Wattrelos,  
Marcq-en-Baroeul  
connaît une faible croissance : Lys-lez-Lannoy
- des villes en périphérie des villes centre. où la  
population connaît une faible croissance de 1968 à  
1975, voire une baisse mais croît de 1975 à 1982 :  
Bousbecque, Halluin, Comines, La Madeleine.
- des villes périphériques où la croissance est forte  
de 1968 à 1975 .puis ralentit : Linselles, Wasquehal,  
Wervicq-Sud, Leers, Roncq, Hem, Neuville-en-Ferrain,  
Frelinghien, Houplines

.ou se poursuit : Deulémont.

- des villes périphériques isolées qui voient leur  
population .diminuer : Le Cateau, Wignehies  
.croître : Caudry

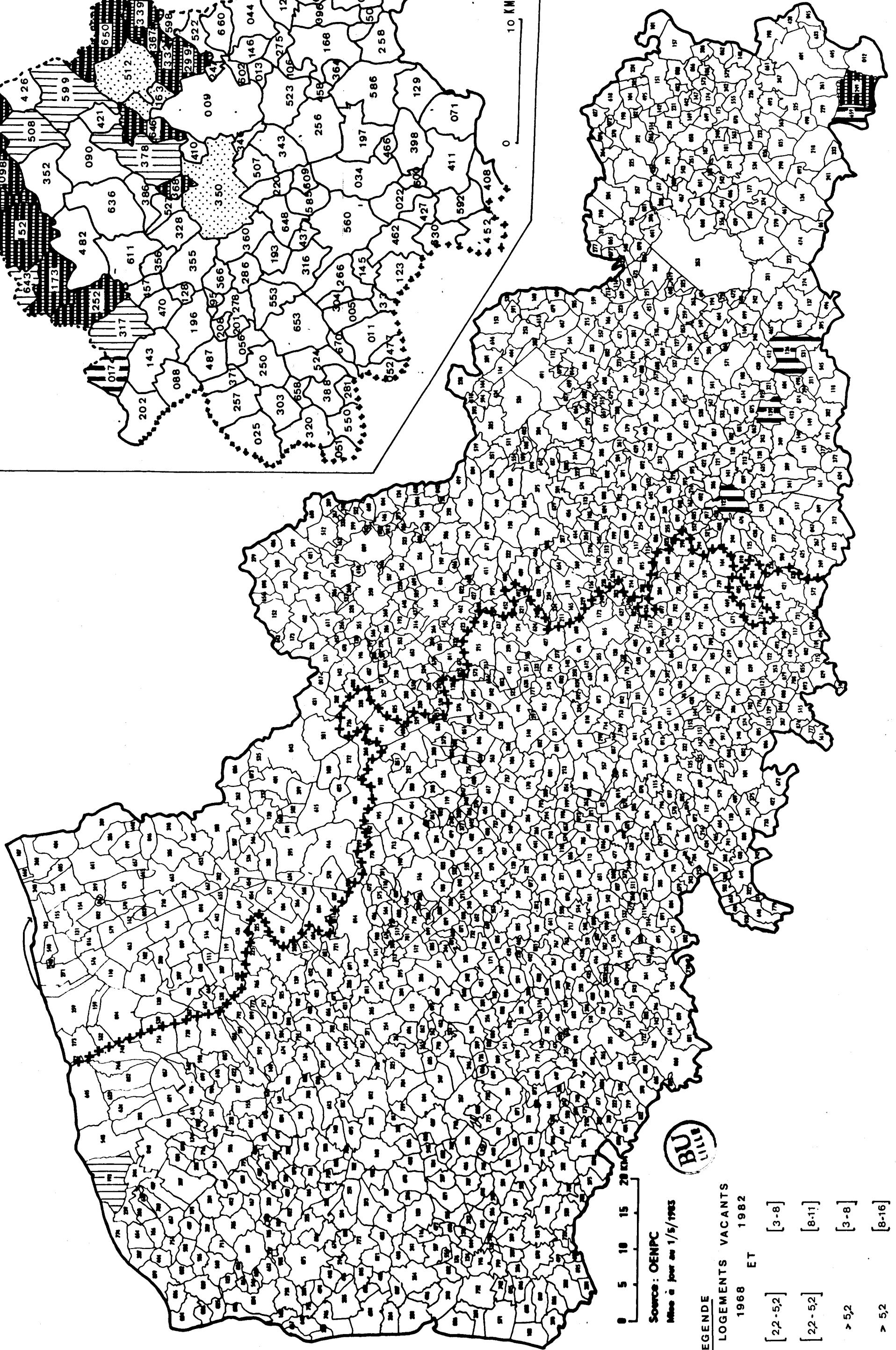
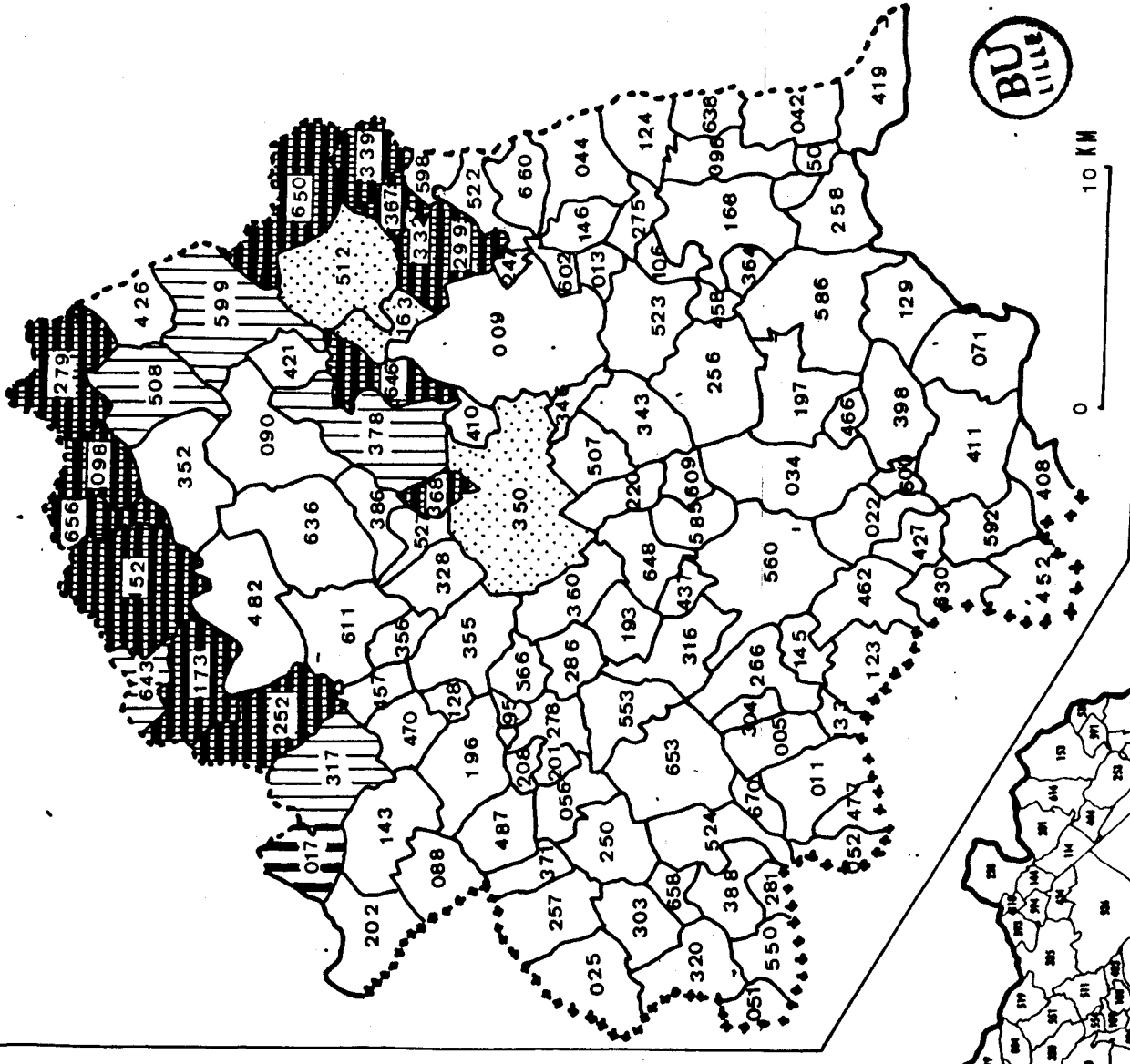


Document 52 : Logements vacants par commune en 1968 et  
1982 (unité : pourcentage)

n° commune	% log. vac. 1968	% log. vac. 1982
17	3,54	9,84
98	5,03	5,15
122	5,14	8,14
136	5,21	7,81
139	4,72	9,09
152	2,66	4,18
163	6,78	9,09
173	3,85	4,60
193	5,71	7,04
249	4,58	7,67
252	2,21	6,79
279	4,27	5,95
299	4,06	6,76
317	7,14	4,64
332	7,66	15,92
339	4,14	4,52
350	5,30	10,26
367	4,23	5,60
368	4,44	7,96
378	6,66	6,39
508	6,07	5,41
512	6,82	12,50
599	5,53	7,91
643	7,41	3,57
646	3,33	6,86
650	3,92	7,45
656	2,88	3,31
659	4,95	8,55

Source : INSEE 1988

DOCUMENT 52B SITUATION DES COMMUNES ETUDIÉES EN FONCTION DU POURCENTAGE DES LOGEMENTS VACANTS



Source : OENPC

Mise à jour au 1/5/1983

LEGENDE

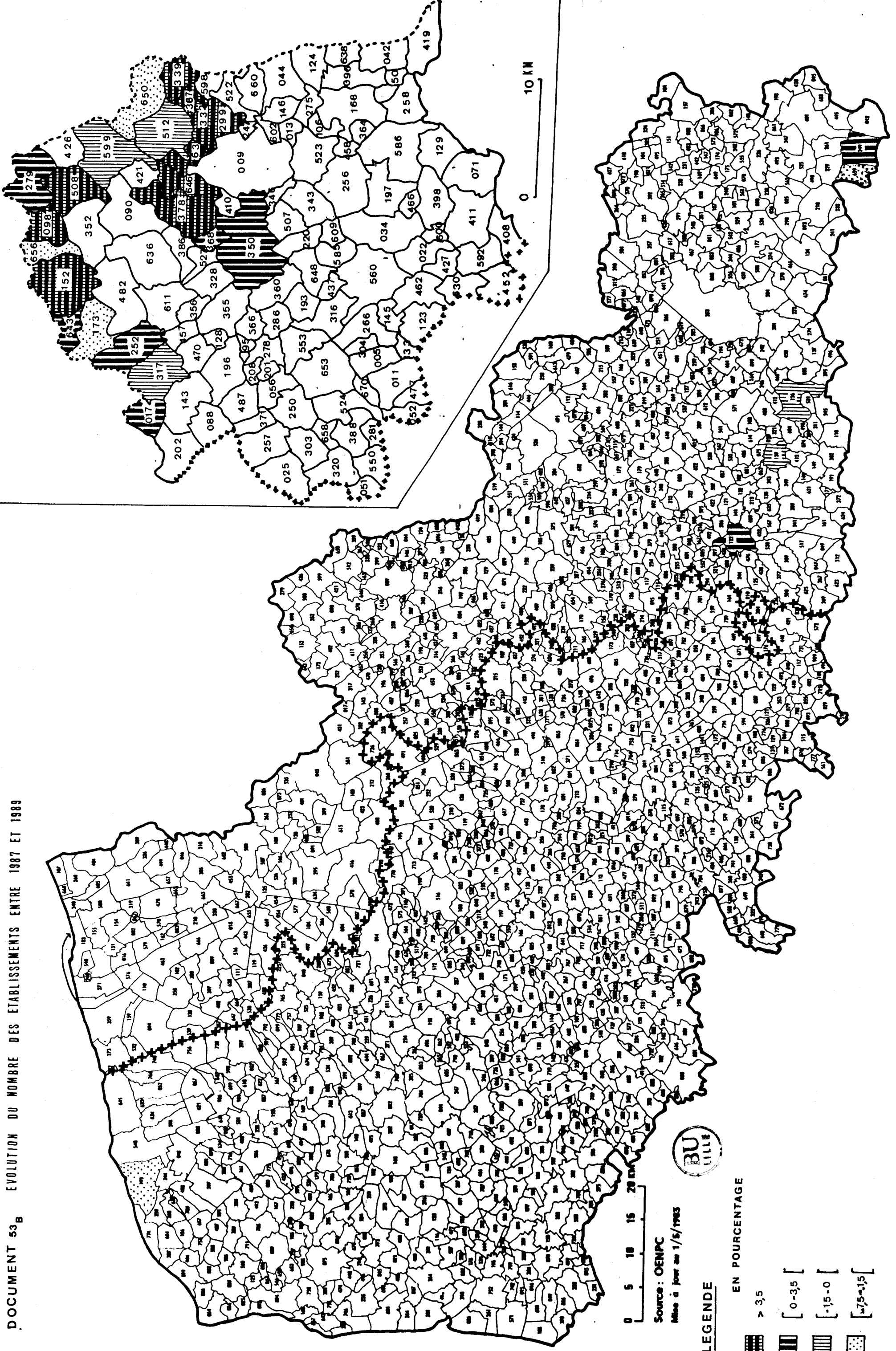
LOGEMENTS VACANTS	
1968	ET
1982	
1 [ 22 - 52 ]	[ 3 - 8 ]
2 [ 22 - 52 ]	[ 8 - 11 ]
3 > 52	[ 3 - 8 ]
4 > 52	[ 8 - 16 ]

Document 53 : Evolution du nombre d'établissements  
entre 1987 et 1989.

n° commune	Total 1987	Total 1989	89-87	% Evolution
17	1 311	1 340	+ 29	+ 2,21
98	138	148	+ 10	+ 7,25
122	2 310	2 332	+ 22	+ 0,95
136	471	466	- 5	- 1,06
139	778	776	- 2	- 0,25
152	421	444	+ 23	+ 5,46
163	869	925	+ 56	+ 6,44
173	63	61	- 2	- 3,17
193	3 508	3 420	- 88	- 2,51
249	667	656	- 11	+ 1,65
252	111	113	+ 2	+ 1,80
279	737	749	+ 12	+ 1,63
299	520	540	+ 20	+ 3,85
317	265	263	- 2	- 0,75
332	83	83	0	0
339	256	275	+ 19	+ 7,42
350	14 397	14 659	+ 262	+ 1,82
367	417	443	+ 26	+ 6,24
368	1 217	1 239	+ 22	+ 1,81
378	1 809	1 972	+ 163	+ 9,01
508	490	514	+ 24	+ 4,90
512	5 448	5 428	- 20	- 0,37
599	4 363	4 336	- 27	- 0,61
643	19	19	0	0
646	682	809	+ 127	+ 18,62
650	1 396	1 297	- 99	- 7,09
656	153	145	- 8	- 5,24
659	136	133	- 3	- 2,21

Source : INSEE 1988

DOCUMENT 53 B EVOLUTION DU NOMBRE DES ETABLISSEMENTS ENTRE 1987 ET 1989



Source : OENPC  
Mise à jour au 1/5/1983

LEGENDE

EN POURCENTAGE

- 1 [Solid black box] > 3,5
- 2 [Vertical lines box] [ 0-3,5 [
- 3 [Horizontal lines box] [-15-0 [
- 4 [Stippled box] [-75-15 [



0 5 10 15 20 KM

0 10 KM

1. LEERS		339
2. HEM		299
3. LYS-LES-LANNOY		367
4. FRELINGHIEN		252
5. COMINES		152
6. WASQUEHAL		646
7. BOUSBECQUE		098
8. HALLUIN		279
9. RONCQ		508
10. MARCQ-EN-BAROEUL		378
11. FOURMIES		249
12. DEULEMONT		173
13. WERVICQ-SUD		656
14. LA MADELEINE		368
15. CAUDRY		139
16. CAMBRAI		122
17. HOUPLINES		317
18. WATTRELOS		650
19. ARMENTIERES		017
20. CROIX		163
21. WARNETON		643
22. LE CATEAU		136
23. TOURCOING		599
24. CALAIS		193
25. ROUBAIX		512
26. WIGNEHIES		659
27. LANNOY		332
28. LILLE		350

1 2 3

DOCUMENT 54 ESSAI DE HIERARCHISATION DES COMMUNES ETUDIEES  
EN FONCTION DE LEUR SITUATION.

LEGENDE

1. Evolution de la population des communes étudiées en fonction des soldes naturel et migratoire de 1962 à 1982.
2. Evolution de la vacance des logements entre 1968 et 1982.
3. Evolution du nombre des établissements entre 1987 et 1989.

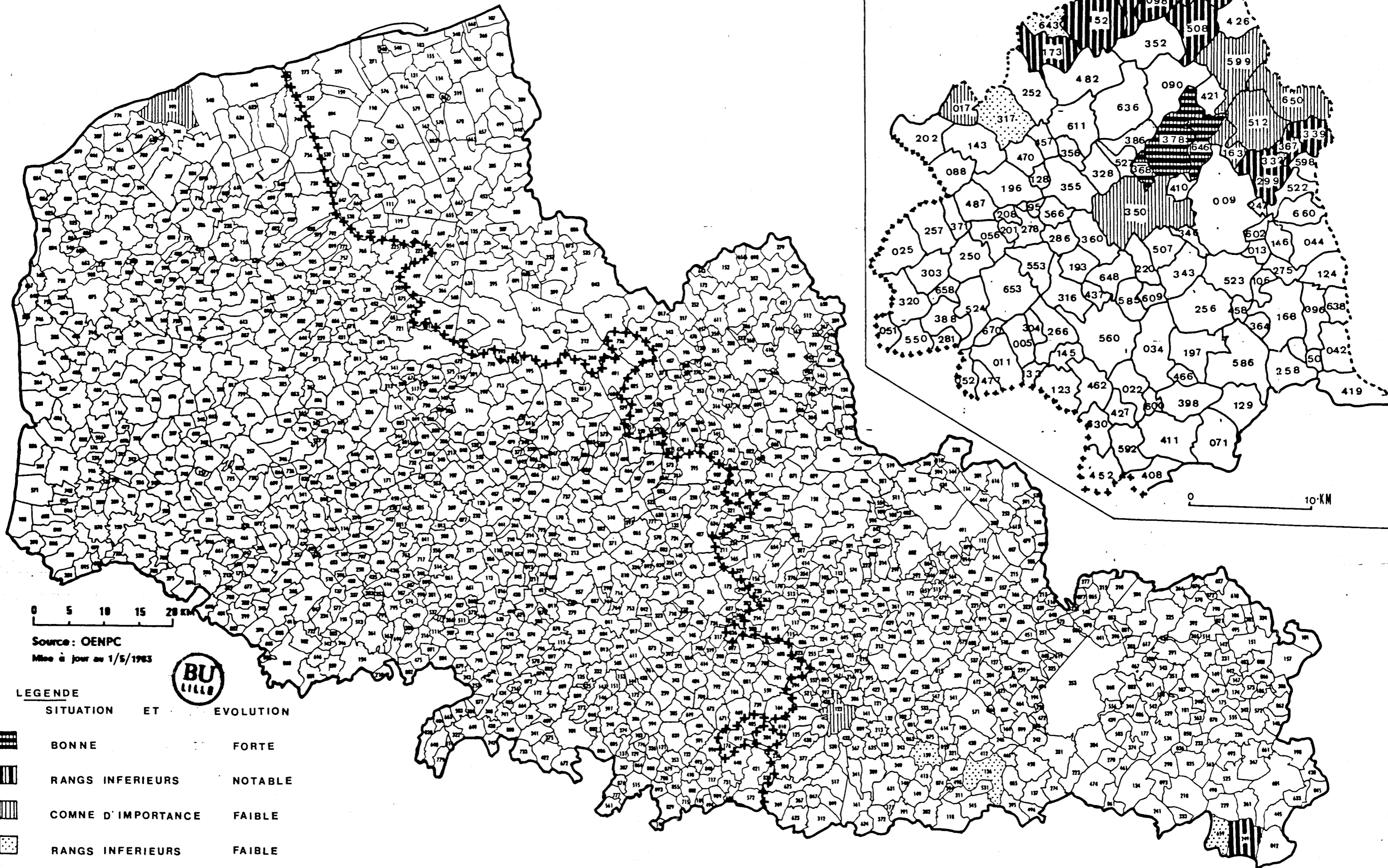
RANG (cf analyse)



Si les critères démographiques, vacance de logement et évolution du nombre des établissements sont retenus, les communes de banlieue viennent en tête. Les anciennes banlieues, les villes-centre et les petites communes isolées occupent par contre les dernières positions. Une municipalité qui voit son nombre d'habitants et son nombre d'établissements évoluer positivement n'aura pas la même stratégie ni les mêmes possibilités qu'une municipalité qui constate une évolution faible voire négative de ses habitants et de ses établissements. Les jalons posés pour une intercommunalité (du moins pour la C.U.D.L. (48)) permet de nuancer ces propos. La situation paraît moins tragique qu'elle n'a été.

La situation des communes et leur évolution peuvent être comparées (cf. document 55).

DOCUMENT 55 SITUATION ET EVOLUTION DES COMMUNES ETUDIEES



0 5 10 15 20 KM

Source : OENPC  
Mise à jour au 1/5/1983



- LEGENDE**
- |                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| SITUATION ET EVOLUTION |                    |
|                        | BONNE              |
|                        | RANGS INFERIEURS   |
|                        | COMME D'IMPORTANCE |
|                        | RANGS INFERIEURS   |
|                        | FORTE              |
|                        | NOTABLE            |
|                        | FAIBLE             |
|                        | FAIBLE             |

0 10 KM



Les communes-centre qui figurent au meilleur rang pour la situation de la commune dans la hiérarchie urbaine se retrouvent classées dans les dernières places pour l'évolution. Inversement, ce sont les communes périphériques au nord de Lille auxquelles s'ajoutent les villes de Lys-Lez-Lannoy et Leers qui se situent aux premiers rangs dans l'analyse évolutive. Les premiers résultats du recensement de 1990 montrent également un meilleur dynamisme pour les petites communes que pour les villes de plus de 20 000 habitants. Ce n'est pas aussi simple... puisque de petites communes périphériques se situent en fin de classement dans les deux cas. D'autre part, les critères retenus, car disponibles et récents ne permettent pas une approche suffisamment fine de la situation et de l'évolution communales pour analyser les différences entre communes. Le travail effectué n'est qu'une approche de la diversité communale. Pour une analyse des disparités, d'autres critères devraient être pris en compte.

L'étude effectuée à la demande de la C.U.D.L. (48) par le cabinet spécialisé "CODRA" permet d'approfondir l'analyse sur le périmètre de la Communauté. Pour établir un diagnostic, douze critères d'analyse ont été retenus : démographie, emploi et niveau de qualification, situation scolaire et universitaire, logement, pauvreté et revenu des ménages, pression fiscale par commune, économie (accueil et demande), santé, déplacements urbains et métropolitains, activités culturelles et de loisirs, délinquance, accueil des gens du voyage.

Les résultats pour les communes étudiées ne présentent pas de grandes dissemblances : l'étude de la "CODRA" étant beaucoup plus affinée, quelques nuances peuvent être notées ; la "CODRA" classe Hem dans une catégorie plus négative  
Croix dans une catégorie plus positive.

Globalement, la carte de la "CODRA" montre une vallée de la Lys moins dynamique ; mais, dans l'ensemble, les résultats obtenus concordent.



Ainsi, les communes retenues peuvent être classées selon les catégories suivantes :

caractéristiques	noms des communes	types des communes
1. Bonne situation Forte évolution	LA MADELEINE MARCQ-EN-BAROEUL WASQUEHAL	Communes de la banlieue occidentale de la métropole, à proximité des grandes villes-centre et notamment de Lille (axe : bd de Lille)
2. Communes le plus souvent "petites"* à évolution notable	FRELINGHIEN WERVICQ-SUD DEULEMONT HALLUIN COMINES BOUSBECQUE	Communes de la Vallée de la Lys
	RONCQ LYS-LEZ-LANNOY LEERS HEM	Communes banlieue des villes-centre
	FOURMIES	Exception ville-centre isolée
3. Des communes-centre et d'anciennes banlieues à faible évolution	ARMENTIERES CAMBRAI CALAIS	Communes-centre isolées
	CROIX WATTRELOS	Anciennes banlieues de la métropole
	ROUBAIX TOURCOING LILLE	Villes-centre de la métropole (à évolution plus faible)
4. Communes le plus souvent "petites" à faible évolution	LE CATEAU CAUDRY WIGNEHIES	Communes isolées du S.E. du département
	HOUPLINES WARNETON	Communes de la Vallée de la Lys (ouest)
	LANNOY	Commune-banlieue de Roubaix - Territoire très petit

(\* : l'adjectif "petit" ne doit pas être pris péjorativement ; il s'agit des communes dont le nombre d'habitants est inférieur à 10.000)

Les quelques critères retenus pour tenter de saisir la place de la commune dans l'ensemble urbain et son évolution, ont permis de montrer la diversité des communes.

Les distinctions entre communes-centre et communes périphériques apparaissent mais la répartition se présente plus complexe :

- les communes périphériques se révèlent très diverses puisque se distinguent :
  - . des banlieues de grandes villes-centre, dynamiques
  - . d'anciennes banlieues à évolution plus faible
  - . des communes périphériques à évolution notable pour lesquelles les progrès des transports de la décennie soixante ont permis un "rapprochement " des communes-centre.
  - . des communes périphériques isolées à faible évolution.
- les communes-centre :

Celles de la métropole lilloise se distinguent des communes-centre isolées par une situation plus confortable dans la hiérarchie urbaine et une évolution plus faible. Par ailleurs, les potentialités de la ville de Lille ne sont pas celles de Roubaix-Tourcoing. Ces dernières restent beaucoup plus marquées par le phénomène de la mono-industrialisation, comme en témoignent non seulement leur évolution économique mais aussi leur structure urbaine.

### 1.3.3. Tissu urbain

Les communes qui ont accueilli l'activité textile au XIXème siècle se caractérisent le plus souvent par un paysage urbain monotone, car répétitif et triste.

Deux types de paysage créé par l'industrie textile peuvent être distingués dans la région :

- ceux s'organisant autour des usines (1) et
- ceux qui associent la fabrique aux ateliers à domicile selon une proportion variable (2).

(1) Exemple des paysages des villes de Roubaix - Tourcoing

Roubaix et Tourcoing constituent deux des trois villes-centre de la conurbation L.R.T. (3).

Celle-ci présente un centre urbain double puisqu'une différenciation nette apparaît entre le corps compact de la communauté de Lille et l'agglomération de Tourcoing-Roubaix qui selon P. BRUYELLE (C), "combine l'étalement en tâche d'huile, l'urbanisation continue, presque sans espace vert, une poussée tentaculaire à la périphérie, l'absence de netteté dans la structuration du tissu urbain."

Les deux villes apparaissent aujourd'hui en restructuration car leur urbanisation est le reflet de l'histoire économique.

A l'origine bourgs ruraux, Roubaix et Tourcoing ont été très tôt animés par l'activité textile. C'est ainsi qu'en 1372, Yolande de Mortagne, fille de Guillaume accorde aux tourquennois un scel qui garantit l'origine et la qualité de leurs tissus ; ou encore, Pierre de Roubaix obtient du duc de Bourgogne, Charles le Téméraire que les habitants de la "ville et paroisse de Roubaix" puissent dorénavant licitement drapper et faire draps de toutes laines" (1469). L'industrie textile fut le moteur de croissance de ces deux villes ; n'est-ce pas là qu'il faut chercher l'explication des propos du poète Amédée PROUVOST ; pour celui-ci, Roubaix serait une "ville sans passé d'art, sans beauté, sans histoire." Dans la préface du livre "Histoire de Roubaix", André DILIGENT, sénateur-maire de la ville conteste les propos du poète en rappelant l'existence du livre d'Heures d'Isabeau de Roubaix, la beauté de l'Hôtel de Ville ou encore le rôle de personnalités locales tel Pierre de Roubaix. Tourcoing n'est pas en reste sur sa voisine puisque nous pouvons y découvrir des richesses architecturales comme l'Hôtel de Ville ; des hommes ont également marqué l'histoire comme Bauduin de Lannoy, seigneur de Tourcoing de 1451 à 1501 qui obtint de Maximilien d'Autriche la Franche Foire (1491). (celle-ci plaçait Tourcoing parmi les grands centres manufacturiers de l'époque)

Alors, pourquoi cette image de villes sans passé ? Tout simplement parce que la **marque originale** des villes est le formidable mouvement de **croissance** qui se réalisa au **XIXème** siècle ; la volonté, le travail, l'esprit entreprenant des habitants firent de Roubaix et de Tourcoing des capitales de l'industrie textile. Et la **manufacture créa du tissu urbain**.

Roubaix et Tourcoing connurent alors une **croissance démographique** extraordinaire :

- . à Roubaix, en 1764, un dénombrement indique 7.489 habitants ; or, la population quadruple dans la première moitié du XIXème siècle puis quadruple de nouveau de 1850 à 1896 pour atteindre un maximum jamais égalé : 124.661 habitants (P. DEYON).

. Tourcoing vit le même phénomène  
mais à un rythme moins rapide  
pour la première partie du  
XIXème siècle puisque la ville  
comptait :

1801 :	11 830	habitants.
1841 :	22 503	"
1872 :	43 322	"
1911 :	82 486	"

P. DEYON.

De cette croissance démographique, il s'ensuit une croissance urbaine très rapide ; ainsi à Roubaix, les 56 rues de 1850 sont devenues près de 80 en 1864 et 415 en 1919 (Histoire de Roubaix). L'essor de la production textile (en 1900, Tourcoing comptait onze peignages de laine avec 417.000 broches), l'immigration, la fécondité d'une population particulièrement jeune animent ce dynamisme, mais les caractéristiques socio-économiques et politiques donnent à l'expansion spatiale des formes particulières ; il n'y a guère d'organisation et de hiérarchisation de l'espace urbain ; les villes se constituèrent alors comme des faubourgs en quartiers monotones et désordonnés où se mêlent usines, entrepôts et habitat.

Cette situation résulte du processus d'urbanisation de ces cités :

- un noyau constitué de l'unité de production s'est souvent implanté à proximité des voies d'eau.
- puis se sont édifiées des unités satellites comme les ateliers de confection.
- et des îlots urbains se sont constitués à proximité selon le schéma suivant :
  - . boulevard avec grandes maisons réservées aux cadres (boulevard du Général de Gaulle à Roubaix) ;
  - . rue avec les maisons en façade pour les ouvriers qualifiés ;
  - . courées pour les autres ouvriers et manoeuvres.

Les habitations ouvrières, contrastant avec les opulentes demeures du Général de Gaulle permet à A. DILIGENT, Sénateur-Maire de Roubaix de dire : "Notre ville, c'est moitié Harlem, moitié 5ème Avenue".

Les bâtiments textiles peuvent être situés aussi bien en zone industrielle péri-urbaine qu'en zone d'urbanisation dense (avec un coefficient d'occupation des sols supérieur à 1). "L'urbanisme du XIXème siècle qui n'avait pris en considération que les relations usine, habitat, transport a engendré des paysages monotones." MALFOIS, 1987.

Dans ce processus d'urbanisation, quelques différences apparaissent entre Roubaix et Tourcoing : le tissu urbain se révèle plus dense à Roubaix et le développement de la ville s'est réalisé à partir de plusieurs centres alors qu'à Tourcoing, celui-ci s'est effectué à partir d'un seul centre. "Roubaix est une ville sans centre véritable, il apparaît plutôt que le centre est éclaté en plusieurs points ayant des caractères centraux mais dont la localisation est éloignée de l'hypercentre traditionnel ou du centre historique." A.F. MATON (J).

"Pas de tracé, pas de dessin : l'habitat s'est réparti au rythme des implantations des filatures, en cercles qui souvent se croisent et s'interpénètrent" (Le Monde, 25 mai 1989, J.L. ANDRE). L'abstention d'une politique municipale jusqu'en 1850 priva Roubaix de toute organisation et hiérarchisation de l'espace urbain.

Lors de l'industrialisation du XIXème siècle, un semis d'usines saupoudre alors toute l'étendue communale des deux villes ; l'espace économique est fortement intégré au tissu urbain très dense car les courées et rangs de maisons ouvrières, alignées au carré et dessinant des "forts" se sont répandus tout autour des usines. En 1912, 1.324 courées à Roubaix rassemblent près de 48 % des habitants. J.L. ANDRE, journaliste du Monde décrit ce type d'habitat : "Le promoteur pressé a toutes les chances de ne pas voir ces passages étroits, parfois de moins d'un mètre, qui interrompent à intervalles réguliers la trame des maisons de rue. Il faut pourtant s'engager dans ces boyaux qui débouchent sur des cours sordides, pavées, où s'alignent des petites maisons d'un étage. En général, pas de jardin ; des toilettes communes pour tout le coeur de l'îlot, la fosse à charbon devant les portes." "De véritables bidonvilles en dur" selon A. DILIGENT, sénateur maire de la Ville.

Le textile exigeait beaucoup de main d'oeuvre ; les patrons du siècle dernier eurent l'idée de loger sur place leurs ouvriers. Mais en 1946, la rue des Longues Haies abritait encore 10.000 habitants. D'après F. ASSOULINE, il restait à Roubaix 4.000 logements en courée , dont 2.500 encore habités en 1988.

Au XIXème siècle, Roubaix et Tourcoing ont donc vécu un développement largement spontané ; et ce n'est qu'au début du XXème siècle que commencèrent les efforts d'aménagement volontaire comme le tracé du "grand boulevard" qui réunit les trois villes ou celui des ceintures de boulevards périphériques. L'héritage du siècle dernier se présente donc comme une charge lourde à assumer.

Roubaix et Tourcoing firent figure de grandes places industrielles jusqu'au milieu du XXème siècle mais elles furent durement affectées par la crise et la restructuration de la branche textile dès la fin des années cinquante, étant donné la place qu'occupe cette branche dans leur économie. Aujourd'hui, elle est encore importante puisque l'industrie textile représente à Roubaix 15,5 % des bâtiments industriels contre 18,5 % à Tourcoing et 45 % des emplois industriels à Roubaix comme à Tourcoing.

Document 56 : Part des établissements textiles et des effectifs du secteur textile en 1988 à Roubaix et Tourcoing

ETABLISSEMENTS						
communes	textiles (E.T.)	indust. (E.I.)	%E.T/ E.I.	tous (E.T.S.) secteurs	%E.T/ E.T.S.	
ROUBAIX	89	569	15,64	2 087	4,26	
TOURCOING	101	547	18,46	1 831	5,5	

EMPLOIS						
communes	textiles (E.T.)	indust. (E.I.)	%E.T/ E.I.	tous (E.T.S.) secteurs	%E.T/ E.T.S.	
ROUBAIX	7 249	15 964	45,41	19 908	20,41	
TOURCOING	6 308	13 951	45,22	28 847	21,87	

Les traits de l'urbanisation décrits pour Roubaix-Tourcoing se retrouvent dans les villes-centre de Lille, Fourmies, Armentières mais aussi dans les villes périphériques Wattrelos, Croix, ... Le territoire communal peut n'être qu'en partie concerné (ex de Marcoq-en-Baroeul) ou compter des entreprises plus ou moins nombreuses, de taille diverse. Mais le même schéma d'imbrication habitat-industrie se répète.

(2) Les paysages urbains où se côtoient usines et ateliers à domicile : exemple de Calais.

La ville de Calais est constituée de deux ensembles urbains qui ont fusionné en 1885. Suite à l'introduction en France de l'invention des Frères Leavers par des ouvriers anglais, commence en 1816, l'installation de l'industrie du tulle qui se fit dans l'ancienne basse-ville de Calais, dénommée quartier Saint Pierre ; celui-ci était encore en 1825 un faubourg rural. (cette industrie est interdite à Calais car jugée trop bruyante). En 1884, avec cinquante-deux usines, deux mille métiers, douze mille ouvriers, Saint-Pierre est devenue la principale ville industrielle du département. A l'apogée de cette industrie au début du siècle, c'est 574 entreprises et 2.700 métiers qui fonctionnent ensemble sans compter la sous-traitance et les différents services. L'industrie de la dentelle animait l'essentiel de la vie économique locale. Il ne reste aujourd'hui qu'une vingtaine d'entreprises en activité.

Calais-Sud présente toutes les caractéristiques d'un centre de ville industrielle du XIX<sup>ème</sup> siècle : petites habitations et rues étroites serrées autour des usines. Celles-ci s'élèvent sur trois ou quatre niveaux et l'urbanisation s'est développée selon un plan en damier. Les îlots, rectangulaires pour la plupart sont ponctués par les usines ayant presque toujours une façade sur rue à l'alignement. L'usine occupe parfois tout l'îlot. Les usines de dentelle présentent un aspect spécifique.

cf. Document 57 : Une usine de dentelle. Calais

Une usine de dentelle datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle présente deux bâtiments séparés par une cour et reliés par une tourelle qui permet la distribution aux étages. Les métiers de la dentelle étaient disposés de manière transversale (2m sur 8m) ; quand les métiers ont été modifiés, de petits espaces en encorbellement ont parfois été construits. Les bâtiments ont des poteaux de fonte, des planchers de bois et les étages ont des dimensions différentes ; les machines sont parfois si lourdes qu'une grue est nécessaire pour les déplacer. La réutilisation s'avère difficile.

Aux entreprises disséminées dans le tissu urbain s'ajoutent les petits ateliers établis à domicile, difficilement saisissables dans cette étude. La proportion, entre établissements et ateliers à domicile, peut varier selon les communes, en fonction du type d'activité textile prédominant. Ces derniers étaient particulièrement nombreux dans les communes qui travaillaient la dentelle (Calais, Cambrésis), la broderie ou encore le lin (Vallée de la Lys).

De manière générale, l'urbanisation créée par l'industrie textile s'avère être un lourd héritage à assumer par les collectivités locales.

Les contextes institutionnel et législatif dans lesquels s'inscrivent les actions des communes sont les mêmes pour toutes ; ils sont dominés par la centralisation jusqu'en 1982, année d'adoption des textes de décentralisation. Ceux-ci permettent aux maires de disposer de pouvoir notable, notamment pour les décisions touchant à l'urbanisme et à l'économie.

Mais, placées dans des situations diverses, les communes doivent faire face à des difficultés différentes. L'ampleur du processus d'industrialisation par le textile détermine l'héritage (paysage urbain plus ou moins dégradé, perte plus ou moins grave d'emplois...) ; pour affronter les difficultés, les communes possèdent des ressources variables (démographiques, sociales, économiques, culturelles, politiques...).

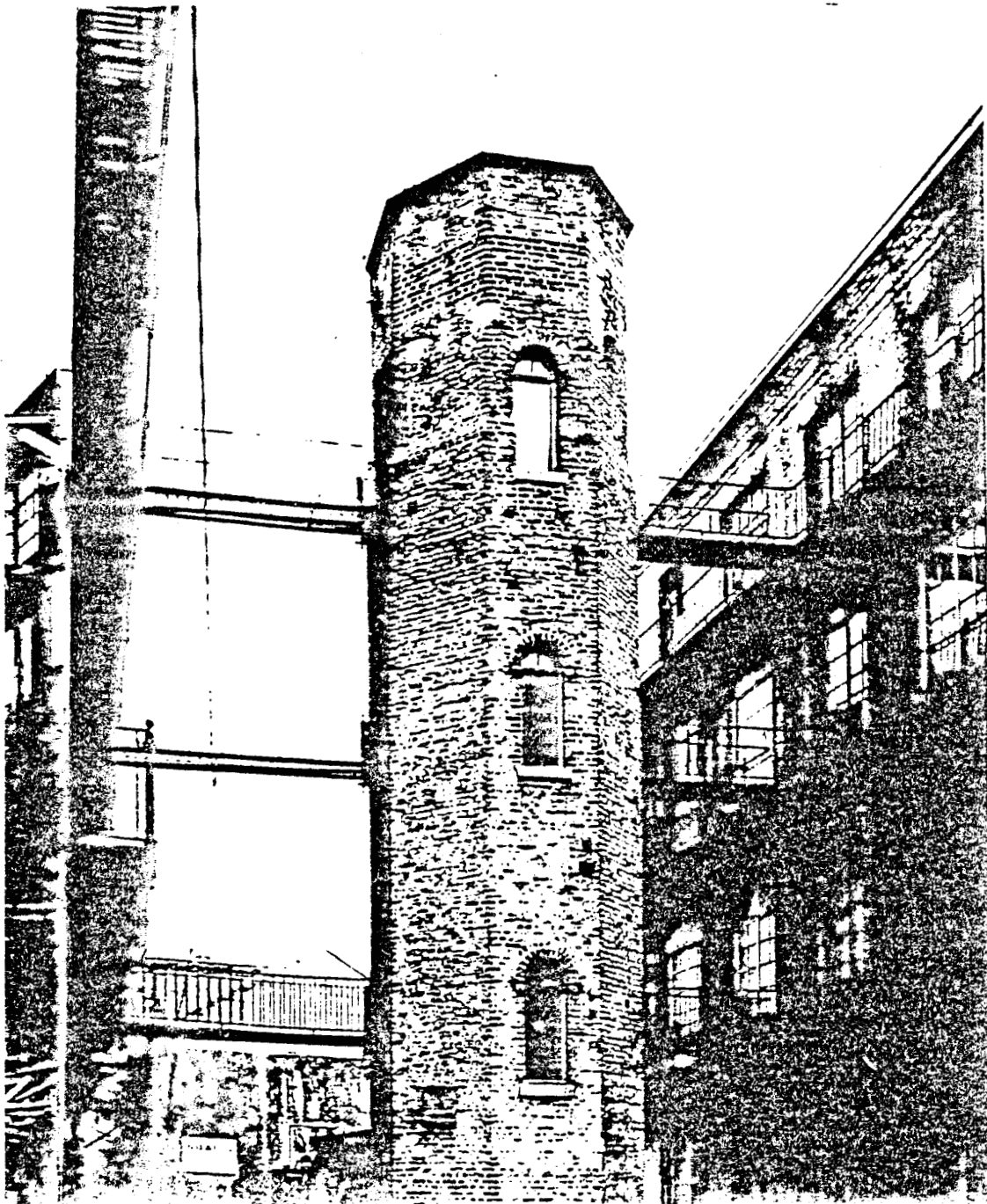
Quatre types de communes ont été déterminés :

- . communes "à bonne situation et forte évolution"
- . communes le plus souvent "petites" à évolution notable.
- . communes d'importance mais à faible évolution
- . communes le plus souvent "petites" à faible évolution.

Or, c'est en fonction des caractéristiques de la commune et du problème à résoudre que dépendront sans doute des choix d'opération . Ceux-ci sont déterminants pour la ville car les anciennes cités textiles se caractérisent par un tissu urbain où l'habitat et industrie s'imbriquent.



DOCUMENT 57 - UNE USINE DE DENTELLE - CALAIS



Depuis 1955, les mutations de l'industrie textile ont engendré l'existence de nombreux espaces vacants dans quelques tissus urbains de la région N.P.C. (2).

Malheureusement, l'étude n'a pas été aussi exhaustive qu'il avait été souhaité au départ ; la parcellisation et les limites des sources n'ont pas permis de répondre à toutes les attentes. De plus, des difficultés sont nées du thème choisi. La coopération de certains acteurs a pourtant permis d'approcher le rôle joué par les communes dans le devenir du patrimoine immobilier textile.

Bien qu'évolutif et favorable aux communes, les contextes législatif et institutionnel demeurent un cadre d'intervention pour les collectivités locales. Celles-ci disposent aujourd'hui d'une liberté d'action pour résorber des anciens espaces industriels laissés vacants mais cette liberté reste limitée par un certain nombre de contraintes. Si les communes sont soumises au même droit, elles n'ont pas les mêmes possibilités d'intervention, ni les mêmes problèmes. L'importance de l'activité textile passée et actuelle, la situation des communes dans la hiérarchie urbaine et leur évolution constituent des réalités qui déterminent en partie la stratégie des communes.

## DEUXIEME PARTIE

### LA DIVERSITE DES INTERVENTIONS COMMUNALES DANS LES OPERATIONS.

Depuis les années soixante-dix, une réflexion est menée dans la Région Nord-Pas-de-Calais par rapport aux friches industrielles. Des collectivités locales ont ainsi pris des responsabilités avant la promulgation des lois de décentralisation. Face à un espace vacant, les communes ont plusieurs démarches possibles et disposent de moyens d'action divers pour répondre aux buts qu'elles se sont fixées. L'engagement communal est très divers ; il peut se limiter à une simple tenue de fichier ou aller jusqu'à la maîtrise complète des opérations. Il dépend de la stratégie communale mais il répond aussi à la multiplicité des situations. Par la simple approche du nombre des interventions de la commune dans les opérations, certaines apparaissent interventionnistes, d'autres laissent faire. (cf. document 58). Pourquoi ?

Document 58 : Part des interventions communales dans les opérations 1955-1985 (communes étudiées).

COMMUNES	01	02	03
ROUBAIX.....	221	38	17,2 %
TOURCOING.....	199	28	14,1 %
LILLE.....	58	12	20,7 %
CALAIS.....	40	10	25,0 %
ARMENTIERES.....	28	4	14,3 %
CAUDRY.....	25	8	32,0 %
COMINES.....	23	-	-
WATTRELOS.....	21	5	23,8 %
HALLUIN.....	19	2	10,5 %
CAMBRAI (*).....	18	1	5,5 %
FOURMIES.....	16	7	44,0 %
LYS-LEZ-LANNOY.....	13	1	7,7 %
LA MADELEINE.....	10	-	-
WASQUEHAL.....	9	1	11,1 %
HOUPLINES.....	8	2	25,0 %
HEM.....	7	1	14,3 %
CROIX.....	6	-	-
RONCQ.....	4	2	50,0 %
MARCQ-EN-BAROEUL.....	3	-	-
LANNOY.....	6	-	-
BOUSBECQUE.....	1	-	-
WERVICQ-SUD.....	4	-	-
DEULEMONT.....	1	-	-
FRELINGHIEN.....	2	-	-

01 Nombre d'opérations recensées sur sites différents.

02 Nombre d'opérations où intervention effective connue.

03 pourcentage des opérations où intervention communale dans le montage opérationnel.

(\*) peu de renseignements avant 1975.

## CHAPITRE I : CHAQUE SITE EST UN CAS

De nombreux critères interviennent pour diversifier un site ; mais tous n'interpellent pas les autorités municipales de la même manière.

Parmi les exemples étudiés, il apparaît que la collectivité locale intervient très souvent lorsque les conséquences économiques et sociales sont fortes.

### 2.1.1. La collectivité locale et les conséquences économiques et sociales de la libération d'un site.

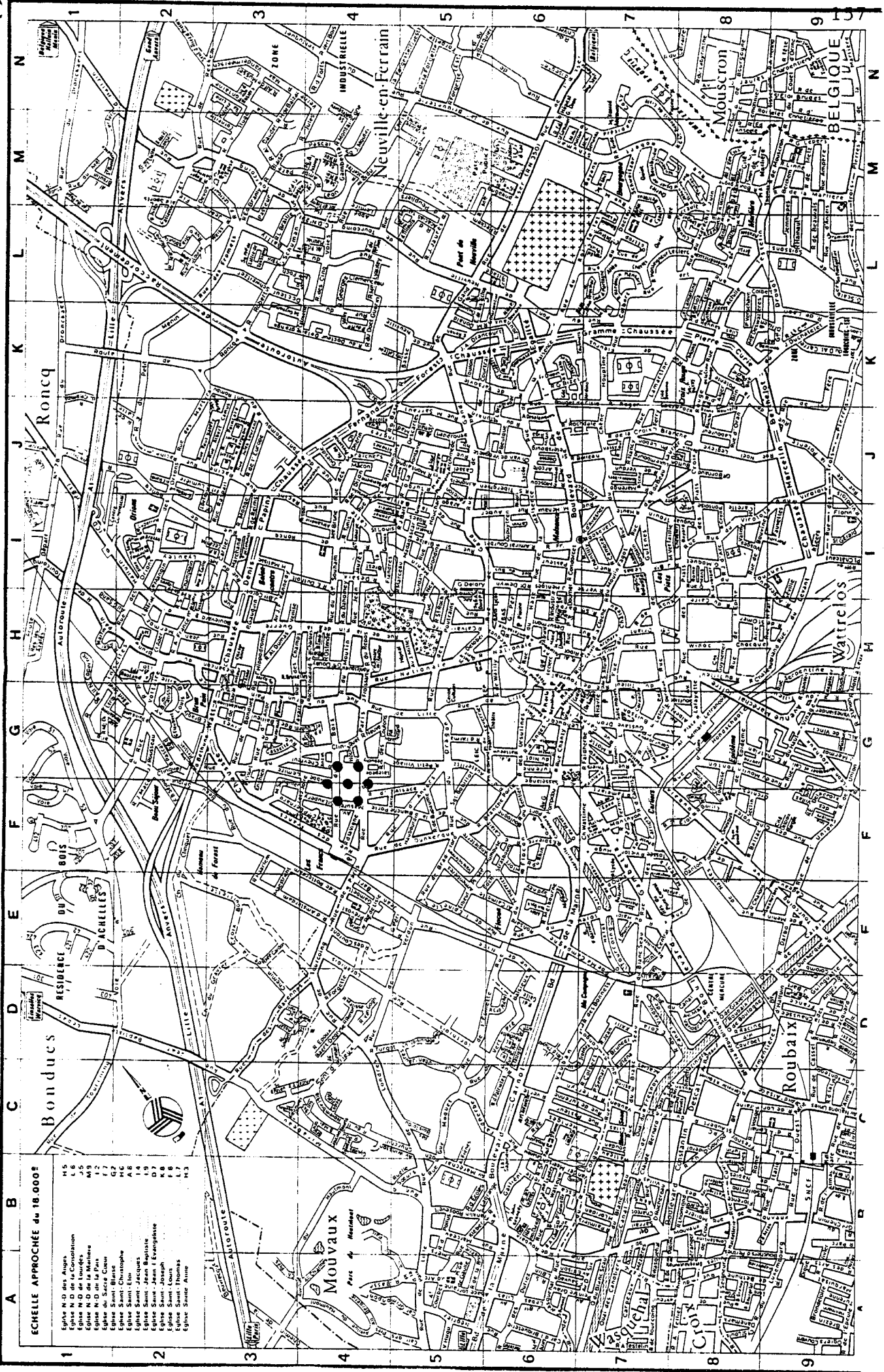
Lorsque d'importants enjeux sociaux et économiques existent, la collectivité locale intervient d'une manière ou d'une autre. L'exemple de l'"usine Tiberghien" à Tourcoing permet d'en comprendre la dynamique.

La libération date de la fin des années soixante-dix c'est-à-dire qu'elle s'est réalisée à une époque où les difficultés économiques étaient importantes et où les éléments d'une politique se mettaient en place. L'intervention précoce de la collectivité locale ne peut donc se comprendre que par l'enjeu : 700 emplois et la disparition d'un centre de production signifiant.

#### 2.1.1.1. Localisation des bâtiments.

Situés à Tourcoing (97.121 habitants), les bâtiments industriels se localisent au 94 rue de Paris, à 1 500 m du Centre-Ville dans un quartier à forte densité d'occupation où usines et habitat s'imbriquent ; les usines occupent parfois la quasi-totalité de l'îlot. (cf. documents 59 à 61 : Présentation des bâtiments industriels des anciens établissements Tiberghien, rue de Paris à Tourcoing)

**DOCUMENT 59 : LOCALISATION DU SITE (94 rue de Paris)**



**ECHELLE APPROXIMÉE de 1:8.000**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

- M5 Eglise N-D des Anges
- M6 Eglise N-D de la Consolation
- M7 Eglise N-D de Lourdes
- M8 Eglise N-D de la Paix
- M9 Eglise du Sacre Cœur
- M10 Eglise Saint-Blaise
- M11 Eglise Saint-Christophe
- M12 Eglise Saint-Jacques
- M13 Eglise Saint-Jean Baptiste
- M14 Eglise Saint-Jean l'Évangéliste
- M15 Eglise Saint-Germain
- M16 Eglise Saint-Thomas
- M17 Eglise Sainte-Anne

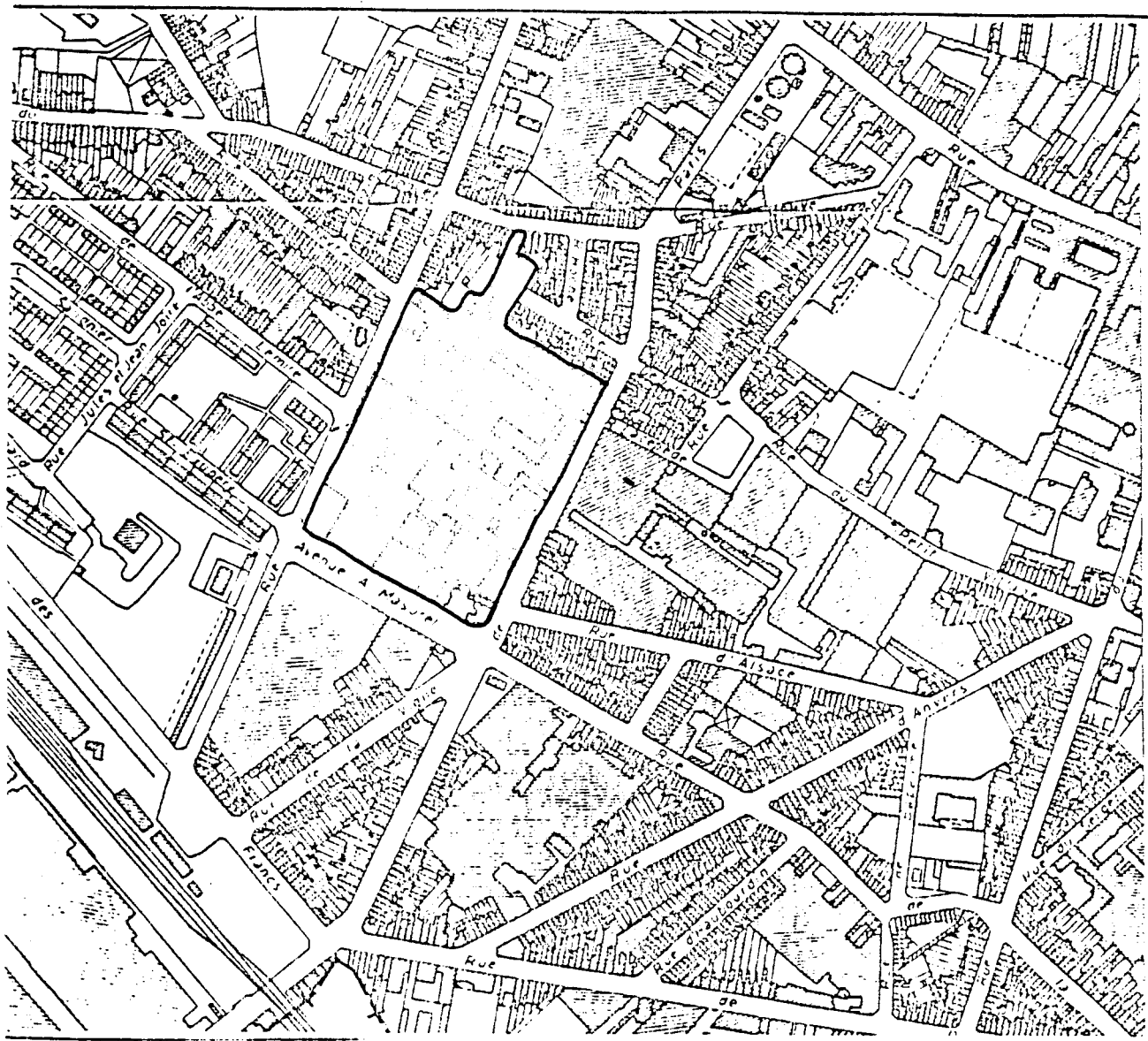
DOCUMENT 60 - PLAN DE SITUATION DES ETS TIBERGHIEU - rue de Paris  
à Tourcoing

# TOURCOING

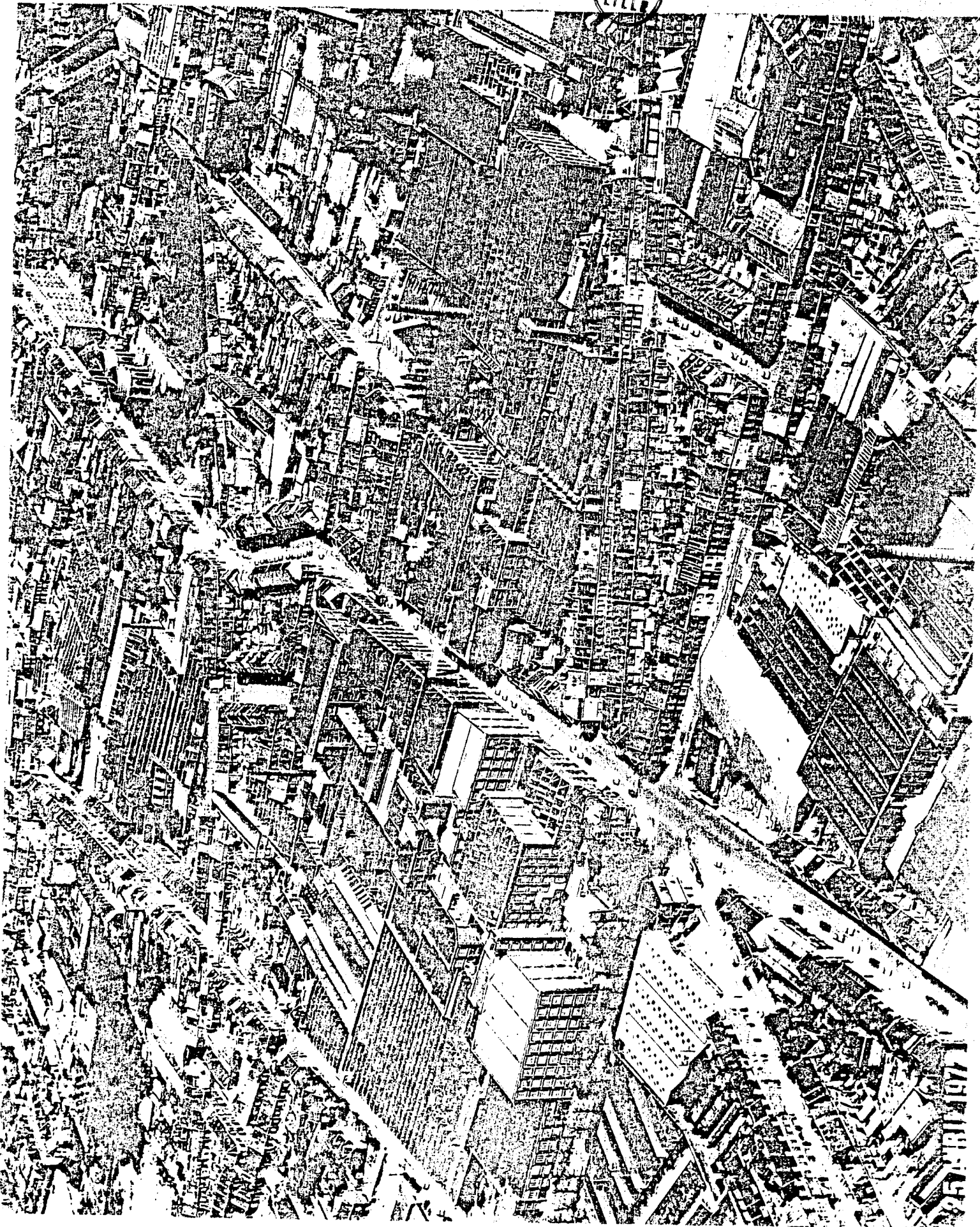
Propriétaire: *Ets. TIBERGHIEU Frères*

DOCUMENT 60: PLAN DE SITUATION

Echelle: 1/5000<sup>ème</sup>







1957-11-1971





PHOTOGRAPHIE II

94, RUE DE PARIS

TOURCOING



### 2.1.1.2. Origine de la libération du site.

Les Etablissements Tiberghien Frères, entreprise familiale employant 1 040 personnes dans deux unités (dont 700 sur Tourcoing) déposent leur bilan fin février 1975. Entreprise née en 1850, elle avait été la première à travailler le tergal en 1957. Les activités tourquennoises comprenaient les secteurs de filature, teinture, apprêt et tissage. Lors du premier trimestre de l'année 1975, les entreprises textiles éprouvent d'importantes difficultés financières :

la crise économique provoque une mévente de tissus, une défaillance des clients pour les paiements ; or, parallèlement le prix du kilogramme de laine est passé de 12 F en 1972 à 36 F en 1973 puis 18 F en février 1975.

Un dossier de demande de prêt avait été déposé auprès du Comité de Restructuration Industrielle mais il ne fut pas retenu. En mars 1975, se développe une agitation sociale et la presse locale fait état des événements en ces termes :

"Fourmies, 8 800 salariés avant guerre dans le textile  
3 532 aujourd'hui.

Roubaix-Tourcoing, le textile a concerné jusqu'à 80 %  
des emplois ; environ 2 000  
suppressions par an

Calais, l'industrie dentelière comptait 16 000  
salariés en 1929, 1 900 aujourd'hui. (y  
compris apprêt et teinture)"

Nord-Eclair, 5 mars 1975.

"la production régionale d'habillement a enregistré  
entre 1972 et 1974 une baisse de 17 % ." les Echos, 7.03.1975.

Les élus locaux et les collectivités locales se sont émus de cette situation et ont alerté l'Etat. Le ministère de l'Industrie et de la Recherche a décidé de confier le soin d'établir un diagnostic à une société nationale d'études, la COGEFI. L'affaire a été mise en liquidation mais a poursuivi son exploitation sous le contrôle de la COGEFI avec environ 200 personnes en moins. Malgré la promesse que "le textile allait faire l'objet d'une action personnalisée en 1976", c'est l'annonce de 24 licenciements le 20.03.1976 aux établissements Tiberghien Frères puis 46 nouveaux licenciements le 16.10.1976 et fin septembre 1977, il est estimé que les établissements Tiberghien ont licencié 120 personnes depuis deux ans et demi. Dès le mois de novembre 1977, la collectivité locale a envisagé de participer financièrement au plan de sauvegarde en rachetant une partie des bâtiments. La commune aurait regroupé ses équipements municipaux. Cet apport d'argent frais devait permettre de financer le plan de lancement d'une nouvelle société. Le montage financier devait être bouclé à l'aide d'un prêt de l'Etat. Parallèlement à la restructuration de l'entreprise textile, devait être aménagé un "hôtel industriel" c'est-à-dire une structure d'accueil pour d'éventuels investisseurs disposés à s'installer à Tourcoing.

Toute l'équipe municipale réunie autour du maire socialiste G. CHATILLIEZ n'acquiesçait pas, craignant que les fonds publics soient investis à perte. En novembre 1978, la possibilité de l'intérêt d'un promoteur pour le rachat d'une partie de l'entreprise est évoquée. Une des conditions serait la mise en oeuvre d'un plan de sauvegarde soutenu par la municipalité et les travailleurs. Ces derniers ont d'ailleurs apporté une contribution financière aboutissant à la création d'une société de participation : la SOPARTEX. Mais les moyens financiers manquaient et le 1.12.1978, le tribunal de commerce de Tourcoing prononce la liquidation des établissements Tiberghien ; le 22.12.1978 sont envoyées les lettres de licenciement.

A la suite d'un aussi long combat, l'échec fut amer. B. DELEBECQUE, adjoint aux affaires économiques regrettait que "la ville n'ait pas eu la maîtrise de l'opération" ; il ajoutait qu'"elle aurait pu avoir un rôle plus dynamisant mais il aurait été nécessaire qu'une politique à long terme ait été établie et que l'équipe municipale ait eu la volonté de s'y tenir" ; mais, à la fin des années soixante-dix, les communes disposaient d'un pouvoir réduit par rapport aux affaires économiques (faiblesse des moyens financiers, administratifs...) et l'idée de partenariat n'avait pas encore suffisamment cheminé. Les démarches d'une collectivité locale n'en sont que plus remarquables. Ces quatre années de lutte laissèrent d'importantes séquelles sociales et furent hélas négatives pour les bâtiments.

#### 2.1.1.3. Caractéristiques du site .

Le site présente une parcelle de deux hectares, anciennement occupée à 95 % par un ensemble de bâtiments à plusieurs étages (jusqu'à 6) et classé au P.O.S. (15) en zone UF (27).

#### 2.1.1.4. Montage de l'opération .

La S.O.R.E.X. (17) est chargée de la nouvelle affectation des bâtiments. Une division en lots est alors entreprise ; dix lots sont effectués et ils présentent une superficie comprise entre 470 m<sup>2</sup> et 15 000m<sup>2</sup>. Des activités diverses s'y installent : activités de production, entrepôts, activités artisanales, bureaux. Si la réhabilitation des bureaux est importante, il n'en va pas de même pour l'ensemble des bâtiments. En 1990, le site a fait l'objet d'une étude en vue d'une restructuration dans le cadre du réaménagement du sud-ouest de la commune.

La défense de l'emploi reste aujourd'hui l'axe prioritaire de la politique des communes. Le souci de restructuration du tissu urbain est aussi très présent. Les équipes municipales doivent pourtant veiller à ce que chacun assume ses responsabilités.

Un second facteur semble stimuler l'intervention des collectivités locales.

### 2.1.2. L'espace d'insertion du site.

Celui-ci joue en fonction de plusieurs critères dont :

- le contexte socio-économique
- la localisation dans le tissu urbain de la commune

#### 2.1.2.1. Le contexte socio-économique.

Les possibilités de reconversion des espaces libérés par l'industrie textile sont diverses. Leur situation en zone urbaine facilite la réutilisation. Il faut toutefois que les opérations menées correspondent aux besoins du **marché**.

- Si le **contexte socio-économique est dynamique**, un marché existe et le nombre des sites est limité. La commune n'intervient guère. "Là où la demande existe (exemple : sud de la Métropole L.R.T. (3)) et où des acteurs sont en place pour y répondre, les **collectivités locales** ont seulement à **accompagner** les opérations ou à les contrôler". Colloque de Saint-Etienne, 1987. Le dynamisme économique et démographique permet une assez bonne adéquation entre les offres diversifiées (situation, taille,...) et une demande active pour tous types d'usages. Ainsi, pour la ville de Lille qui bénéficie d'un certain dynamisme, l'intervention de la collectivité locale dans les différentes opérations recensées a été de 50 % dans les années 1970-1975 alors qu'elle n'est plus aujourd'hui que de 11,5 % .

- "En d'autres secteurs, le **marché est déprimé** en raison d'une offre abondante de parcelles souvent de mêmes caractéristiques et avec de vives concurrences intercommunales, face à une demande relativement peu diversifiée et réduite, faute d'un dynamisme démographique et économique." P. BRUYELLE. (F) Là où l'activité économique traditionnelle est en déclin, une **volonté forte des Pouvoirs Publics est nécessaire** pour concevoir une stratégie de développement, créer une dynamique porteuse pour le développement de nouvelles activités et réinventer l'espace. De ce fait, les communes participent aux efforts (financiers, techniques, humains,...). Face à l'ampleur du phénomène, l'échelle communale peut s'avérer insuffisante. Roubaix-Tourcoing ont entre-autres choses, créé une Société d'Economie Mixte. Suivant le contexte socio-économique dans lequel se trouvent les collectivités locales, elles sont amenées à intervenir plus ou moins.

#### 2.1.2.2. La localisation du site dans le tissu urbain.

Selon l'emplacement des bâtiments dans le tissu urbain, l'intervention de la collectivité locale n'est pas identique.

Elle dépend :

- de la perception de l'activité qu'avaient les habitants de l'ilôt ou du quartier ;
- la relation qu'avait l'entreprise avec la vie du quartier ;
- les enjeux urbanistiques qu'offre la libération de l'espace.

Documents 62 I : Interventions de la collectivité locale en fonction de la distance du site par rapport au centre (en pourcentage par rapport au total des opérations situées à cette distance du centre-ville) 1955-1985.

	1	2	3	4	5	6	7	8
ENSEMBLE DES COMMUNES ETUDIÉES	25	24,6	18,4	15,8	18,4	13,2	10	33

1 : < 250 m

2 : [250-500m[

3 : [500 -1000m[

4 : [1000-1500m[

5 : [1500-2000m[

6 : [2000-3000m[

7 : [3000-4000m[

8 : > 4000 m

Documents 62 II : Interventions de la collectivité locale/autres acteurs en fonction de la distance du site par rapport au centre (exprimé en pourcentage) 1955-1985.

DISTANCE CENTRE	1	2	3	4	5	6	7	8
COMMUNES								
CALAIS.....		28,6	33,5	-	-			100
FOURMIES...		50	33	50	100	-		
CAMBRAI....		-	-	-	-	50		
CAUDRY.....	100	14,3	20	40	-	100	-	
LILLE.....		66,7	30,8	16,7	16,7	18,8	25	-
ROUBAIX....	-	30	19,2	15,3	22	8		
TOURCOING..			14,3	14,3	15,2	14,3	-	
HEM.....	100		-	-	-			
WATTRELOS..			22,5		40	100	-	
LYS-LEZ-LANNOY.....				-	33,5	-		
WASQUEHAL..			-	33,5		-	-	
CROIX.....		Pas d'intervention effective.						
LA MADELEINE		"	"	"	"			
HALLUIN....	-	20	14,3	-	-	-		
COMINES....		Pas d'intervention effective.						
HOUPLINES..				50	-			
ARMENTIERES		16,5	5,9	28,5		20		
LANNOY.....		Pas d'intervention effective.						
MARCQ-EN-BAROEUL....								
RONCQ.....			66,7		-			
BOUSBECQUE.		Pas d'intervention effective.						
WARNETON...		"	"		"			
WERVICQ-SUD		"	"		"			
FRELINGHIEN		"	"		"			

1 : &lt; 250 m

2 : [250-500m[

3 : [500 -1000m[

4 : [1000-1500m[

5 : [1500-2000m[

6 : [2000-3000m[

7 : [3000-4000m[

8 : &gt; 4000 m



Documents 62 III : Répartition de l'intervention des collectivités locales selon la distance du site par rapport au centre (exprimé en pourcentage). 1955-1985

DISTANCE CENTRE	1	2	3	4	5	6	7	8
COMMUNES								
CALAIS.....		20	70					10
FOURMIES...		14,3	28,6	42,8	14,3			
CAMBRAI.....						100		
CAUDRY.....	14,3	14,3	28,55	28,55		14,3		
LILLE.....		15,4	30,8	7,7	7,7	23,0	15,4	
ROUBAIX....		16,3	24,3	24,3	24,3	10,8		
TOURCOING..			23,1	34,6	26,9	15,4		
HEM.....	100							
WATTRELOS..			25		50	25		
LYS-LEZ-LANNOY.....					100			
WASQUEHAL..				100				
CROIX.....								
LA MADELEINE								
HALLUIN....		50	50					
COMINES....								
HOUPLINES..				100				
ARMENTIERES		20	20	40		20		
LANNOY.....					100			
MARCQ-EN-BAROEUL....								
RONCQ.....			100					
BOUSBECQUE.								
WARNETON...								
WERVICQ-SUD								
FRELINGHIEN								
ENSEMBLE DES COMMUNES	1,6	11,2	28,8	23,2	20	12,8	1,6	0,8

1 : < 250 m  
 2 : [250-500mf  
 3 : [500 -1000mf  
 4 : [1000-1500mf

5 : [1500-2000mf  
 6 : [2000-3000mf  
 7 : [3000-4000mf  
 8 : > 4000 m

Bien que diverse, l'intervention des communes apparaît plus forte à proximité du centre-ville (...500m). Dans l'image de la ville, le centre joue effectivement un rôle important ; de plus, les possibilités de réemploi des sites sont potentiellement plus nombreuses. L'intervention des collectivités locales est également importante en périphérie éloignée. Dans ce cas, les sites sont peu nombreux mais souvent vastes .

La situation des immeubles est déterminante pour décider :

- 1 - d'une utilisation en l'état après quelques aménagements ;
- 2 - d'une réhabilitation totale des structures existantes ;
- 3 - d'une démolition pure et simple ;

1 - Si les structures de l'immeuble sont utilisables, une situation à proximité ou sur des axes de desserte routière permettra d'envisager une affectation industrielle, artisanale voire même commerciale. (exemple du site boulevard de Metz à Roubaix).

L'accessibilité de la parcelle n'a pas pu être retenue comme critère différenciant l'acteur public de l'acteur privé.

2 - En cas de réhabilitation totale, le gros-oeuvre existant représente des surfaces construites qui peuvent être pleinement utilisées. Le coût final peut alors être inférieur à du neuf et susciter l'intérêt de la collectivité locale, notamment si l'espace vacant est en tissu urbain central. Eventuellement, le site est alors vidé de sa substance pour ne plus exister qu'à l'état de murs et de planchers. L'affectation intérieure ne dépendra que de l'aménageur (habitation, bureau ou commerce) et l'acquéreur raisonnera alors en surfaces brutes à aménager. Cette solution pourra éventuellement nécessiter des démolitions partielles pour permettre l'implantation de parkings, voire de constructions. (exemple d'aménagement des sites Motte-Bossut, rue du Général Leclerc à Roubaix ou M.C.R. à Tourcoing)

3 - Si un site ne peut qu'être démoli, un certain nombre d'avantages peuvent en être retirés. Il s'agira le plus souvent d'usines situées en secteur dense (C.O.S. (21) > 1,5) où la récupération de droits de construire se révèle intéressante.

La situation dans le tissu urbain des sites industriels libérés est un critère majeur d'intervention des collectivités locales. D'autres éléments peuvent être retenus.



### 2.1.3. Les caractéristiques de la parcelle.

Se présentant sous la forme d'une parcelle compacte, le site d'une ancienne usine textile dépasse rarement les quelques hectares.

- cf. Document 63 I : Intervention de la collectivité/  
l'ensemble des acteurs en fonction  
de la superficie de la parcelle
- cf. document 63 II : Répartition de l'intervention des  
collectivités locales en fonction  
de la superficie de la parcelle  
(1955-85)

Les communes prennent en charge les sites les plus vastes puisque l'intervention est de plus de 25 % pour toute parcelle supérieure à un hectare. Si le critère "nombre d'opérations" est retenu, la commune est présente pour 25 % et plus sur les sites entre 5 000 et 20 000 m<sup>2</sup>. Les opérations de petite taille sont plus facilement effectuées par les privés à l'exception des marchés particulièrement porteurs tel que celui de Lille.

### 2.1.4. L'état du patrimoine.

Il présente atouts et handicaps dans la perspective d'une reconversion de l'espace libéré ; celle-ci peut se faire sous la forme d'une réhabilitation ou d'une destruction - construction.

#### 2.1.4.1. Une souplesse de réutilisation plus ou moins importante.

Les constructions du XIX<sup>ème</sup> siècle ne sont pas sans poser un certain nombre de problèmes en cas de réutilisation.

Ceux-ci proviennent de la nature et de la structure des bâtiments qui sont le plus souvent composites :

- les locaux administratifs (bureaux) et sociaux (vestiaires, réfectoires, infirmerie...) sont généralement désuets et difficilement réutilisables en l'état.

- les ateliers de production :

- à l'exception du Calaisis, les bâtiments sous sheds (toiture à deux versants dont l'un souvent vitré) sont très nombreux. Ces bâtiments sont constitués d'un simple rez-de-chaussée, de superficie généralement peu importante ;

DOCUMENT 63, : INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE/  
L'ENSEMBLE DES ACTEURS EN FONCTION  
DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELLE  
(exprimée en pourcentage).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ENSEMBLE DES COMMUNES ETUDIEES:	5,3	10,3	8,6	12,7	20,5	26,4	13,5	45,5	33,5

1 : < 500 m2	4 : [2000-5000m2[	7 : [20000-30000m2[
2 : [500-1000m2[	5 : [5000-10000m2[	8 : [30000-40000m2[
3 : [1000-2000m2[	6 : [10000-20000m2[	9 : > 40000m2

DOCUMENT 63 II: REPARTITION DE L'INTERVENTION DES COLLECTIVITES LOCALES EN FONCTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELLE (exprimée en pourcentage).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
CALAIS.....	22,2	33,4	22,2	11,1	11,1	66,7	11,1	11,1	100
FOURMIES.....	16,7	16,7	16,7	16,7	33,2	27,2			
CAMBRAI.....	3,7	11,1	9,1	45,5	18,2	22,3			
CAUDRY.....	3,7	3,7	11,1	14,8	37	25,9			3,7
LILLE.....			-	25,9	37,1	100			
ROUBAIX.....					14,3	42,9	28,5	14,3	
TOURCOING.....					100		100		
HEM.....									
WATTRELOIS.....									
LYS-LEZ-LANNOY.....									
WASQUEHAL.....									
CROIX.....									
LA MADELEINE.....				50				50	50
HALLUIN.....				50				50	50
COMINES.....									
HOUPLINES.....									
ARMENTIERES.....									
MARCO-EN-BAROEUL.....									
RONCO.....							100		100
LANNOY.....									
BOUSBECQUE.....									
WARNETON.....									
MERVICO-SUD.....									
FRELINGHIEU.....									
ENSEMBLE DES COMMUNES.....	4,4	7,1	6,2	17,7	26,6	24,8	5,3	4,4	3,5

1 : < 500 m2  
 2 : [500-1000m2[  
 3 : [1000-2000m2[  
 4 : [2000-5000m2[  
 5 : [5000-10000m2[  
 6 : [10000-20000m2[  
 7 : [20000-30000m2[  
 8 : [30000-40000m2[  
 9 : > 40000m2

ils permettent donc une réutilisation facile par des P.M.E. (31) -P.M.I. (54) Mais leur faible hauteur, les nombreux piliers porteurs qui encombrant les surfaces gênent la réhabilitation.

. les usines textiles sont souvent sur plusieurs niveaux. En l'état, ils ne valent que par leur rez-de-chaussée, les conditions d'accès aux étages étant généralement insuffisantes.

. enfin, il existe aussi des bâtiments d'un seul niveau avec des arches de béton maintenant la toiture. Ces bâtiments sont aisément réutilisables car ils n'ont pas de piliers-porteurs. Mais construits après 1945, ils sont relativement rares.

. les entrepôts : s'ils ne sont pas délabrés, ils sont généralement réutilisables en l'état car ils présentent une grande hauteur et un espace sans piliers au sol.

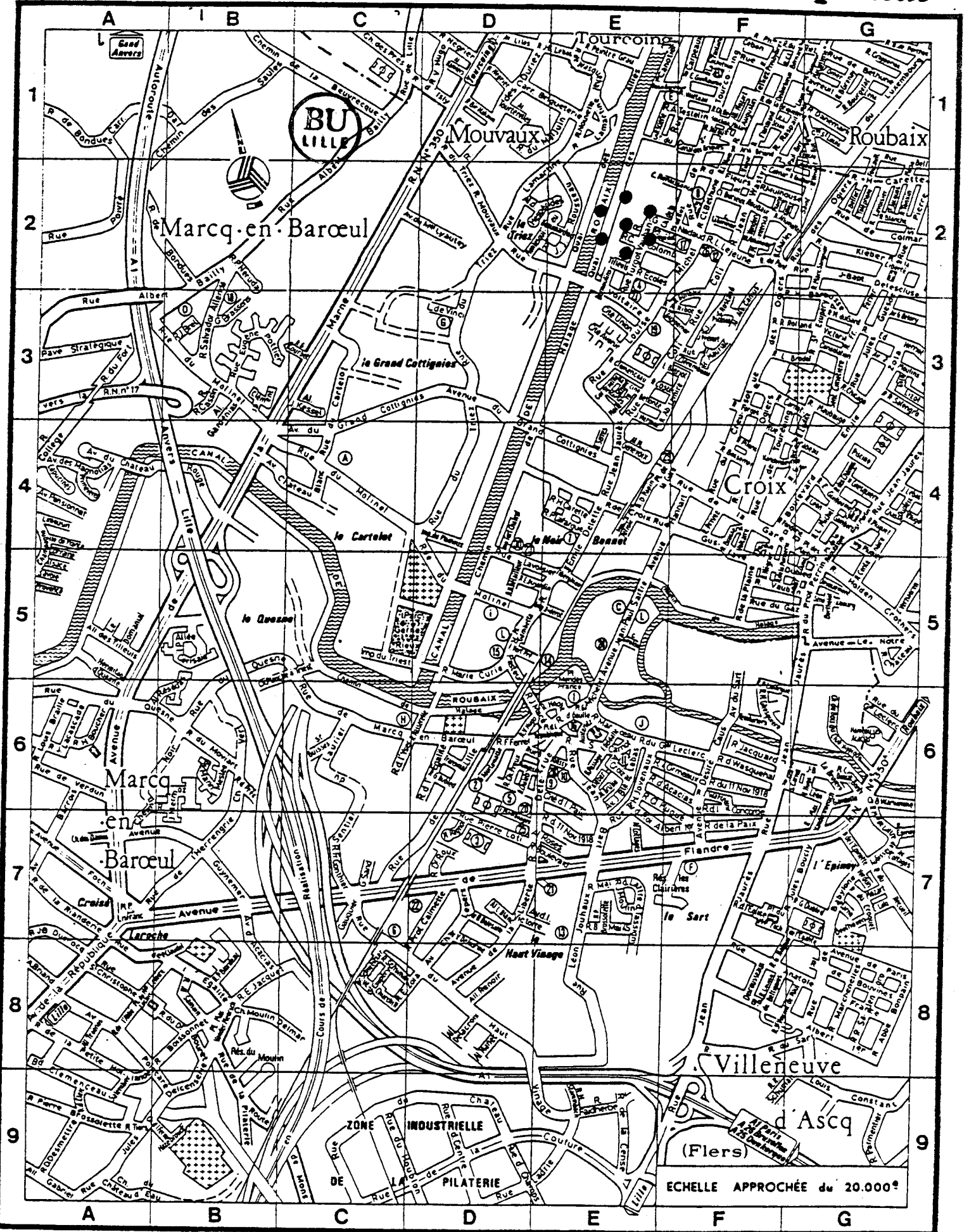
- s'ajoutent souvent des maisons du patron, des cadres et des ouvriers plus ou moins réutilisables selon la situation dans la commune et leur état.

Les bâtiments plus récents offrent de plus grandes possibilités de réutilisation. La commune de Wasquehal en possède un exemple. Ville de 16 808 habitants (1982), Wasquehal est une commune de la banlieue occidentale de la Métropole L.R.T. (3), bordée au Nord par les communes de Roubaix-Tourcoing et au Sud par Villeneuve d'Ascq et Marcq-en-Baroeul. Elle est bien desservie par rapport aux grands axes de communication : autoroute, boulevards de Lille-Roubaix et Lille-Tourcoing, voie ferrée. Les bâtiments industriels se localisent au 68 rue Christophe Colomb c'est-à-dire à la périphérie du tissu urbain, à 2 500 m du centre. Les voies de communication sont assez bonnes et le site sera valorisé par la voie express.

La libération du site a pour origine l'arrêt de la filature et du tissage Willot, activités transférées à Linselles en 1975. Deux cent soixante-dix salariés y travaillaient ; l'usine était alors la plus grosse du groupe.

L'ensemble de la parcelle s'étend sur environ six hectares. La surface bâtie est de 26 280 m<sup>2</sup> soit une occupation au sol de 44 % . Les bâtiments présentent une structure différente des bâtiments traditionnels du textile : ils sont de plain-pied, ne comportent pas de poteaux et datent des années soixante.

Le bâtiment a retrouvé immédiatement des occupants ; plusieurs locataires se partagèrent le site dont Phildar et une entreprise de biscuits. Les activités suscitaient peu d'emplois puisqu'il s'agissait essentiellement de stockage. Puis l'ensemble du site fut petit à petit occupé par MOVITEX et DAXON, société de vente par correspondance, créée par un cadre de la Redoute. Elle a été rachetée par le groupe "Redoute" mais garde une certaine indépendance. Les travaux qui ont été effectués sur le site ont été entrepris par le locataire, le propriétaire (la Société Foncière du Nord et de l'Est) n'ayant pris à charge que la toiture.





PHOTOGRAPHIE III 68, RUE CHRISTOPHE COLOMB - WASQUEHAL



Dans un premier temps, le groupe Daxon avait estimé que le prix du bâtiment était trop élevé pour l'acheter. Le site, occupé par une société en expansion a été le lieu d'une **réhabilitation soutenue** : d'après les renseignements fournis, les investissements se sont élevés à 4 000 F/m<sup>2</sup>. Ajoutons cependant, que le bâtiment était en bon état. Environ trois cents emplois ont été créés ; il faut y adjoindre les emplois intérimaires.

Le bilan s'avère très positif mais ce type de site est relativement **exceptionnel**.

#### 2.1.4.2. La structure et l'état du bâtiment.

D'après M. PARAGE, agent immobilier à Beauvais : "par le lieu, la structure, les bâtiments ne correspondent plus aux besoins." Les Japonais n'ont-ils pas tendance à détruire les anciennes usines pour libérer l'espace afin de lui donner d'autres fonctions ? (exemple des usines sidérurgiques des polders). Les **anciens bâtiments posent** en effet un certain nombre de **problèmes** :

- les **sols** sont souvent en mauvais état et ne peuvent pas supporter les charges.
- les **toitures** fuient souvent car elles sont constituées de sheds et fréquemment en mauvais état. "Les usines coulent par les pieds et la tête."
- **électricité, chauffage** sont souvent hors norme.
- des trames importantes de **poteaux** existent.
- les usines textiles sont souvent des bâtiments à **étages** ; les monte-charges sont alors hors-norme.
- les locaux sont **peu modulables** ; la polyvalence est alors difficile.

Les **collectivités locales interviennent** essentiellement :

- si le **patrimoine** présente un intérêt, de quelque nature que ce soit.
- ou s'il est dans un **état de délabrement** tel qu'il constitue une menace pour la population.

La Région Nord-Pas-de-Calais a été la première région de France à entreprendre un travail de réflexion sur le patrimoine industriel dès la fin des années soixante-dix. Cette recherche exprimait "une prise de conscience, héritage de l'étonnante aventure industrielle de la région...et visait à contribuer "à une meilleure connaissance de l'humanité régionale".

Car poursuivait N. JOSEPHE, "Nous n'acceptons pas la situation de crise qui est la nôtre, il ne s'agit pas du tout d'une soumission à une fatalité quelconque, c'est au contraire une sorte d'acte de foi que nous professons dans l'avenir de notre région." Quelques opérations réalisées ou en cours répondent aux propos du Président du Conseil Régional. Ainsi, une ancienne usine textile tourquennoise retenue pour ses qualités architecturales fait l'objet d'un projet de centre d'art et de création.

Les anciens bâtiments industriels sont localisés à **Tourcoing** (97.121 habitants), au 35 rue Sainte Barbe, à 500 m de l'Hôtel de Ville dans un quartier en voie de restructuration.

La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt de la filature Vandenberghe-Desurmont. Les activités ont cessé en 1982.

Un bâtiment soigné du XIXème siècle, à deux étages occupait 100 % des 8.800 m<sup>2</sup>. La parcelle est située en zone UA(24)-C.O.S(21) de 1,5.

Le bâtiment a fait l'objet de plusieurs projets. Situé à proximité du centre-ville, une société immobilière pensait y construire des logements. Le projet a été abandonné. Il en a été de même pour les projets d'installation des bureaux de l'Office Public d'H.L.M. ou d'une école d'imprimerie. En 1989, David Farsi, peintre entrevoit la possibilité de réaliser là son projet :

cf. Document 65 : Localisation du 35 rue Sainte Barbe à Tourcoing.

Il s'agirait donc :

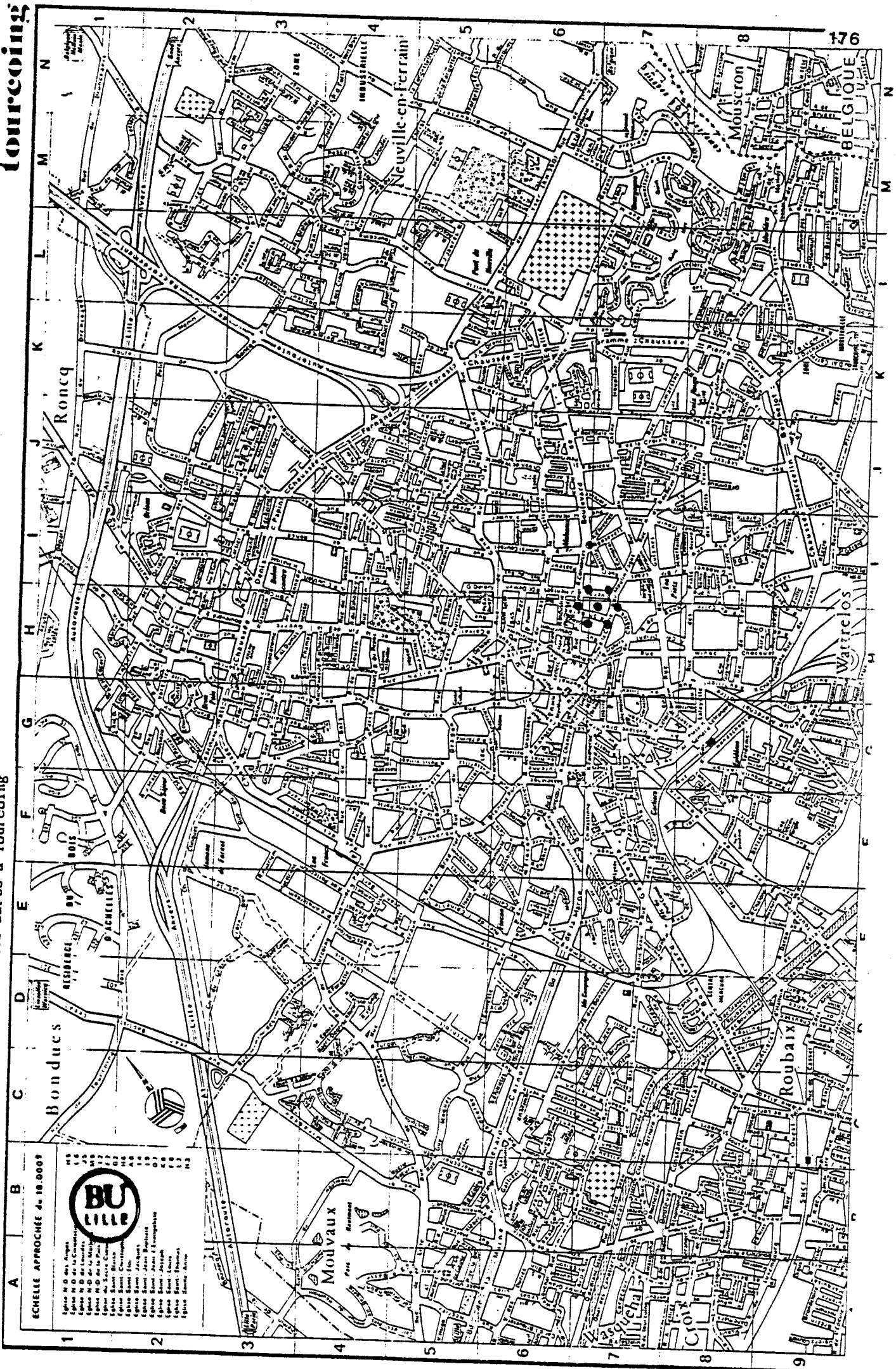
- d'assurer la création du "grand oeuvre" du peintre et ses créations courantes.
- de développer parallèlement à ses activités de création, des activités connexes ou complémentaires pour création d'un Centre d'Exposition des arts graphiques centré sur la sculpture, la peinture, le design, la photographie et les techniques graphiques modernes.

Après avoir travaillé plusieurs années à ce projet, effectué le tour du monde, le peintre a souhaité réaliser un grand centre d'art : "EUROP'ART". Dans cette aventure, il a entraîné Jean Charbonnier, architecte et élève de Ricardo Boffil. Des différends ont surgi entre les deux hommes ; D. FARSI a préféré changer d'architecte.



# Tourcoing

DOCUMENT 65 - LOCALISATION DU 35. rue Sainte Barbe & Tourcoing



**BU LILLE**

Eglise St Omer August.  
 Eglise St Omer la Comtesse.  
 Eglise St Omer la Madeleine.  
 Eglise St Omer la Paix.  
 Eglise St Omer la Vierge.  
 Eglise St Pierre.  
 Eglise St Julien.  
 Eglise St Martin.  
 Eglise St Nicolas.  
 Eglise St Roch.  
 Eglise St Sulpice.  
 Eglise St Vincent.  
 Eglise St Yves.  
 Eglise St Zénon.  
 Eglise St Julien.  
 Eglise St Martin.  
 Eglise St Nicolas.  
 Eglise St Roch.  
 Eglise St Sulpice.  
 Eglise St Vincent.  
 Eglise St Yves.  
 Eglise St Zénon.

Echelle Approchée de 1:18.000

Pourquoi avoir choisi le 35 rue Sainte Barbe ? A cette question, plusieurs réponses sont données par D. Farsi : "la taille du site, la proximité du centre-ville et du futur terminal T.G.V., l'aspect de l'usine, son bon état relatif, sa configuration (de grandes salles dont un immense espace central), la possibilité de l'acquérir rapidement et sans entraves particulières"...D. FARSI a également bénéficié de l'appui des autorités locales.

Créer un grand centre d'art, qu'est-ce que cela signifie ?

Après réhabilitation et rénovation, cet ensemble mettrait à la disposition des artistes et du public une surface construite totale de 11.000 m<sup>2</sup>. Dans l'espace central, devrait être établie une galerie d'art d'environ 3.500 m<sup>2</sup> où auraient lieu des expositions de grands peintres (Picasso, Dali) et de jeunes artistes. Des créateurs de mode, de parfum, de design pourront également louer les locaux. Dans un ensemble de métal et de verre, le peintre établira son atelier. (3.500 m<sup>2</sup>) (seraient également installés une show-room de 6 000 m<sup>2</sup>, un local cafeteria et un restaurant de 150 couverts ; devraient s'aménager le logement de D. Farsi (200 m<sup>2</sup>), un Centre pour l'administration et la presse (300 m<sup>2</sup>), une librairie, un local pour la musique et un local pour la photographie (600 m<sup>2</sup>)). En plus du Centre d'Art, ce serait aussi un centre de communications, un lieu de rencontres, d'échanges, de conférences, un espace où se dérouleraient des concerts de jazz et de musique classique. Attenant à l'usine, douze maisons ont été achetées et dans un premier temps, six seraient (100 m<sup>2</sup> chacune) transformées en maisons d'Europe pour les artistes des pays européens. Le projet répond à la volonté d'équilibrer le budget du centre mais à long terme, D. Farsi souhaiterait que l'élément création devienne premier. Un jardin ZEN de 2 500 m<sup>2</sup> compléterait ce pôle d'attraction à vocation régionale, nationale et à ambition internationale. La municipalité s'est engagée à désenclaver le site et à poursuivre la rénovation du quartier. (cf. document 66, localisation du projet EUROP'ART). L'ancienne usine a été revendue pour 2,5 millions de francs et les travaux devraient bénéficier des fonds du F.E.D.E.R. (25) via la S.E.M.V.N.E. (26) ; cette dernière a été chargée de l'acquisition et de la réhabilitation du site. La participation de la ville n'est pas négligeable. L'aménagement intérieur ferait l'objet d'un montage privé.

Monsieur D. Farsi a obtenu le 5 janvier 1990 de Monsieur Benjamins Levi, "Président de la Stratton Foundation for the Cultural Arts", l'accord de principe pour faire de l'Espace EUROP'ART :

- Le Musée européen des sculptures de Salvador DALI (ouverture prévue en 1991), sur une surface de 500 m<sup>2</sup> environ.
- Le cadre d'une exposition Salvador DALI (fin 1990) présentant l'ensemble des oeuvres.

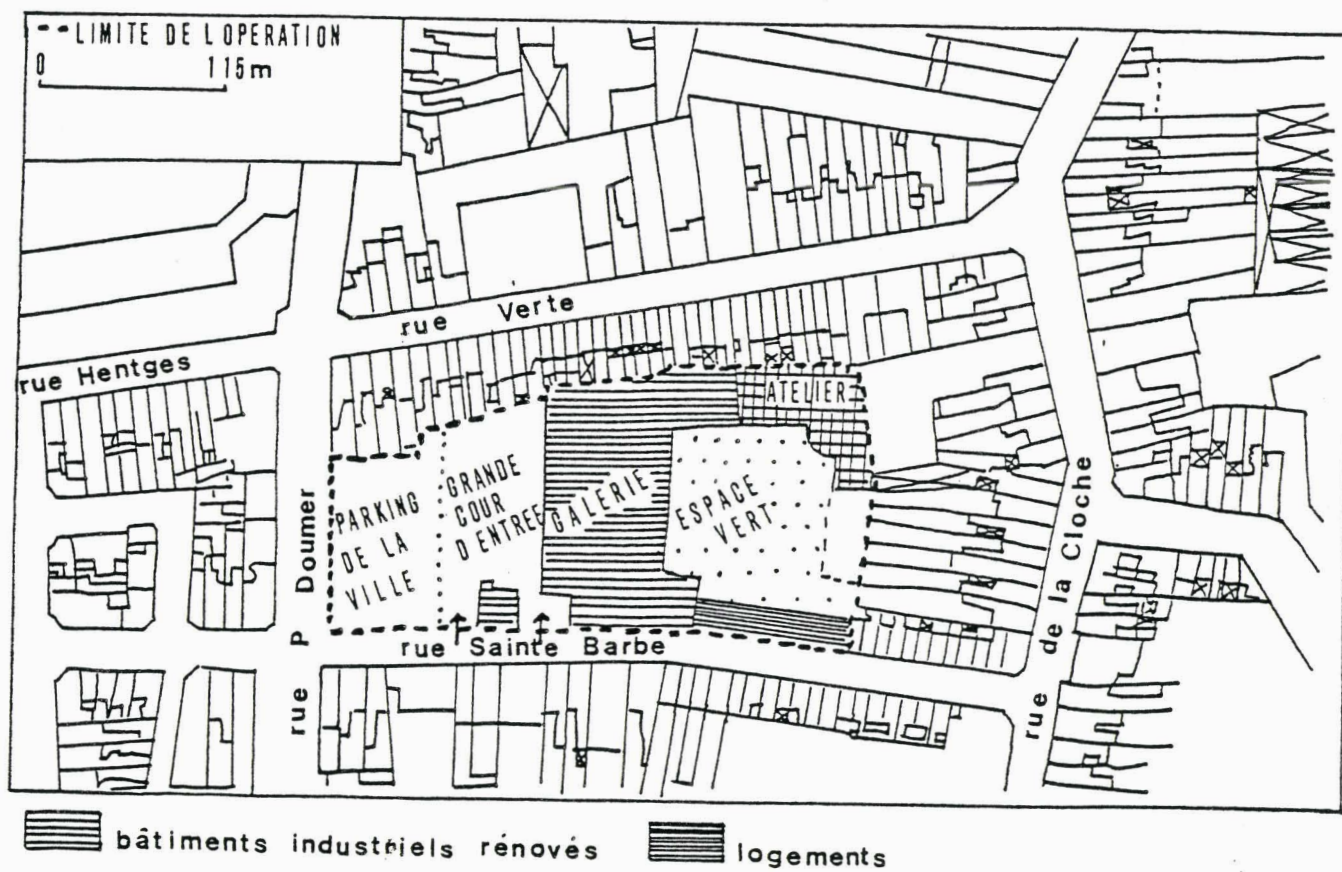


— Limite de la parcelle  
0 50 m





PHOTOGRAPHIE IV 35, RUE SAINTE BARBE TOURCOING



DOCUMENT 67 - ETAT FUTUR PROJETE DU 35, rue Sainte Barbe à  
Tourcoing

Enraciné dans le passé industriel du XIXème siècle où l'esprit d'initiative, d'entreprise, de création de quelques-uns a permis le développement économique régional, le centre "Europ'Art" devrait constituer un creuset d'idées porteuses d'avenir. Puissent les difficultés être surmontées .

Les acteurs ont parfois quelques scrupules à l'égard de l'ancien patrimoine : il est pour certains, souvenir de luttes et d'espérances, pour d'autres, symbole de puissance. Certes, le présent porteur d'avenir est enraciné dans le passé mais c'est bien vers l'avenir que nous avons à regarder et c'est en fonction de celui-ci que les choix doivent être établis dans le respect des hommes et des femmes.

A l'opposé de l'exemple cité ci-dessus, les communes jouent également un rôle quand le **patrimoine est délabré**. Ainsi à Calais, commune de 76.560 habitants, l'ancienne usine de tulle du 70 rue de la Pomme d'Or (document 68) était située à 450 m de l'Hôtel de Ville, à proximité des grands axes commerciaux. Localisé en zone UA (24), le site de 586 m<sup>2</sup> devait être réhabilité en logements et équipement de quartier au rez-de-chaussée. Le coût des travaux avait été estimé ; l'étude financée par la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques estimait que l'opération était possible dans le cadre normal du logement social. A proximité de l'ilôt Vic/Pont Lottin où une action de restructuration était engagée, l'usine de la Pomme d'Or pouvait participer à ce processus. Les espaces environnants seraient aménagés en jardins publics. Or, l'usine s'est effondrée en mars 1984. La parcelle fut donc achetée par la ville qui acheva la démolition et la loua par bail à la société H.L.M. (32) Celle-ci construisit une quinzaine de logements.

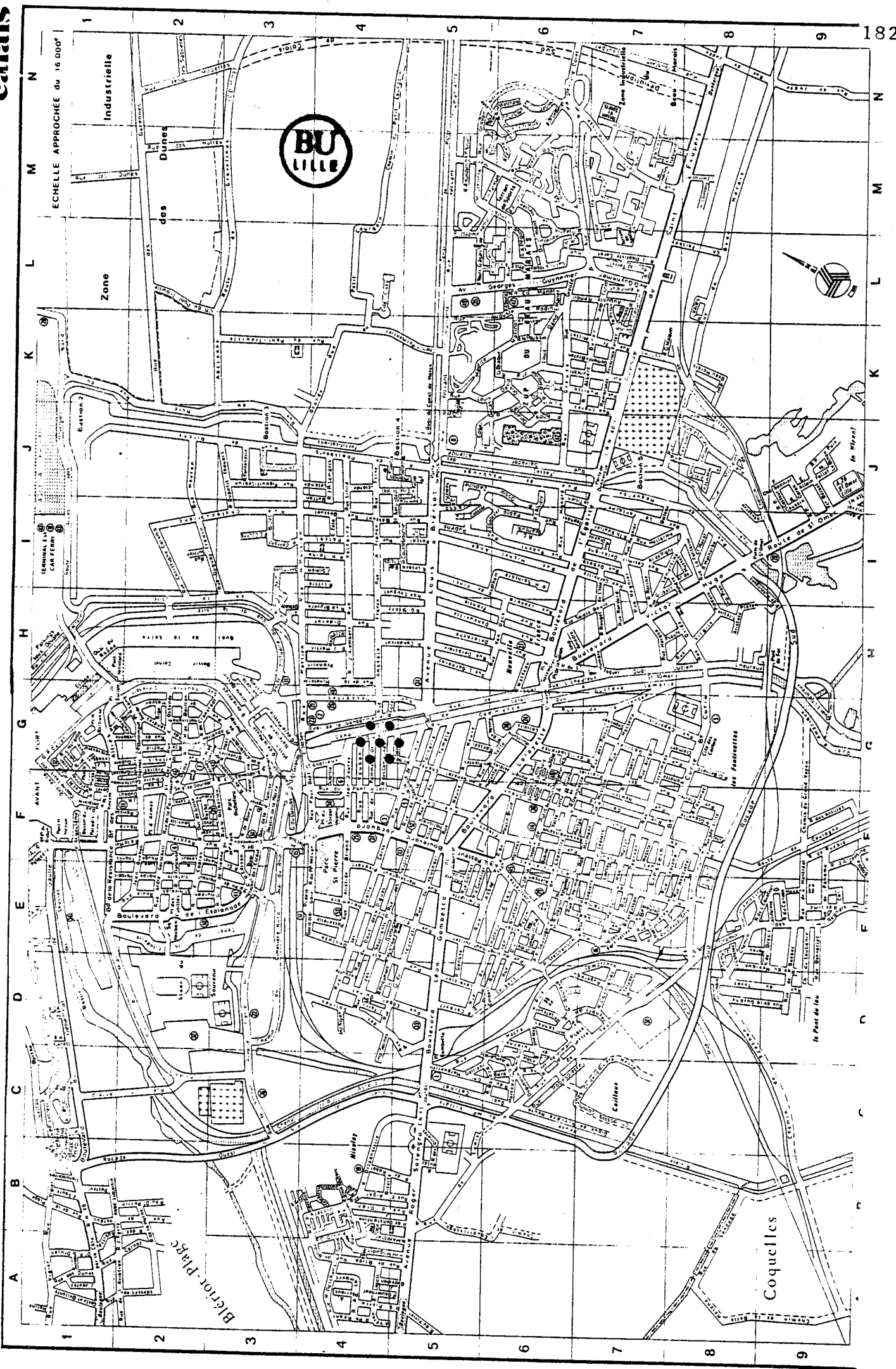
Face à chaque opération, la collectivité locale est amenée à demander un diagnostic ; c'est en fonction des conclusions qu'elle décidera ou non d'intervenir. Quel est le rôle du critère "propriétaire"?

#### 2.1.5. Le propriétaire.

Il peut être privé, public ou para-public ; un comportement spécifique des collectivités locales ne peut pas être mis en évidence.

Le **patrimoine immobilier textile** appartient essentiellement à des **acteurs privés**. Ceux-ci ont souvent pour but légitime d'obtenir le plus possible pour leur patrimoine. En cas de liquidation de biens, les syndicats ont la même stratégie puisque la vente du bien intervient dans le bilan. Ainsi à Roubaix, lors de la liquidation des biens d'une entreprise textile, la ville s'est portée acquéreur mais il n'y eut pas d'accord sur le montant ; les propriétaires ayant hypothéqué leur entreprise, les bâtiments avaient été repris au bilan à une valeur quatre fois plus élevée que la valeur vénale.





ECHELLE APPROXIMÉE de 16 000'



PHOTOGRAPHIE V 70 RUE DE LA POMME D'OR - CALAIS



Si le propriétaire s'identifie à l'industriel, la stratégie de celui-ci est déterminante pour une intervention de la collectivité locale, notamment si des emplois sont en jeu. Les communes mobilisent alors des fonds publics pour le patrimoine immobilier ; malheureusement, la politique à court terme a été souvent suivie de désillusions d'où une modification législative en 1988 .

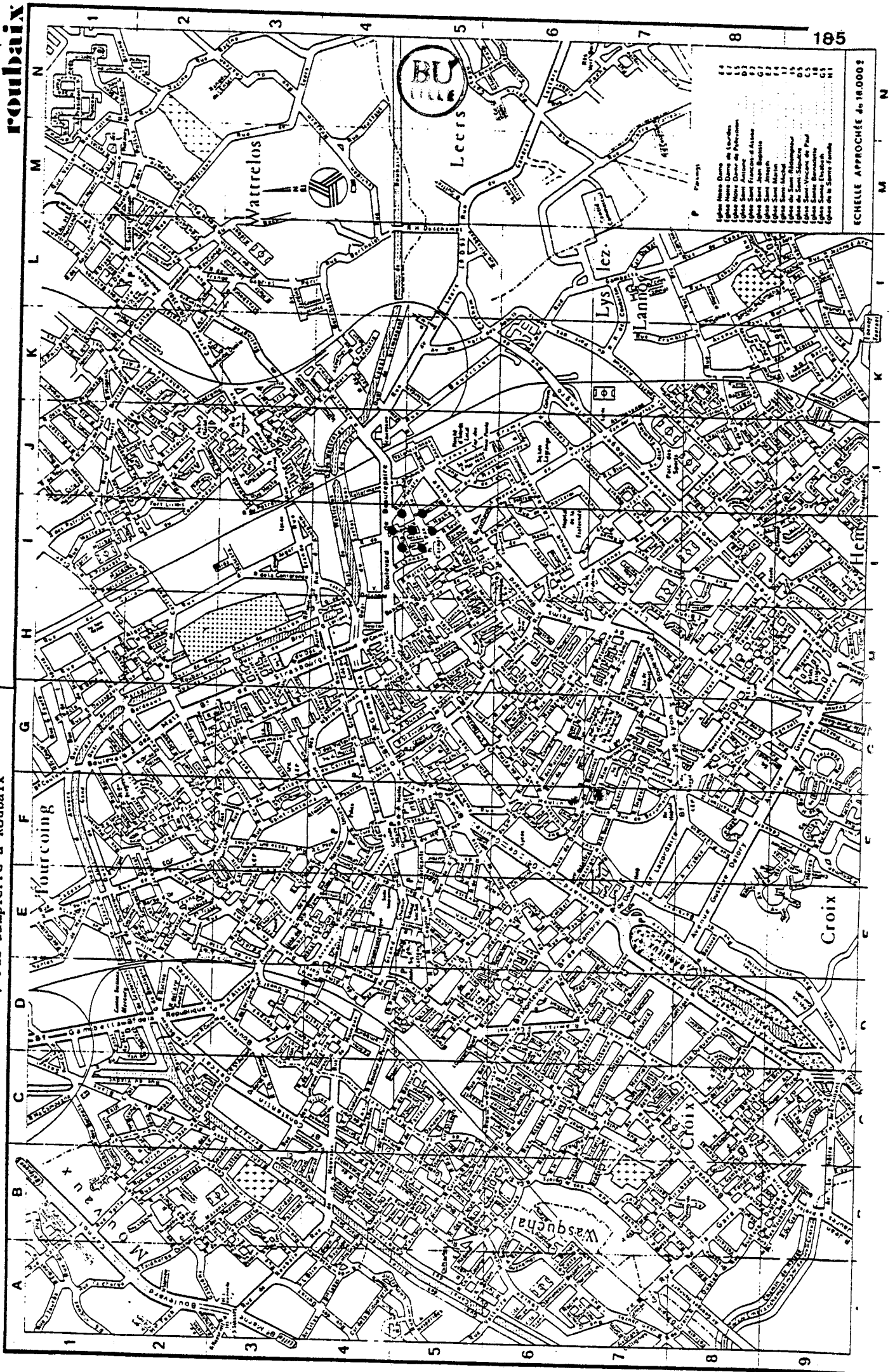
L'exemple du site "PUYDIS-DAMPIERRE" (document 69), 3/5 rue Dampierre à Roubaix (101 762 habitants), illustre ces propos. Il se localise à 1 650 m du centre, aux confins nord-est de la ville dans un quartier où les industries sont nombreuses.

La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt d'activité du tissage Dampierre-Carré qui avait remplacé le tissage Deffrenne entre 1979 et 1980. Ce dernier avait été mis en règlement judiciaire puis avait fermé ses portes en 1977 alors que l'entreprise comptait 300 salariés.

La parcelle de 5.149 m<sup>2</sup> , bâtie à environ 90 %, supporte un bâtiment à étages, situé en zone UF(27).

Suite à la fermeture du tissage Deffrenne, l'emplacement fut occupé par une S.C.O.P. (28), "le tissage Dampierre", à partir de septembre 1978. Le bail était précaire et il y avait une promesse d'achat des bâtiments par la ville. Mais en 1980, la S.C.O.P. dut cesser ses activités. Il en résulta des difficultés sociales. En 1981, la SEM (26) s'est substituée à la ville pour l'achat du bâtiment ; elle a effectué d'importants travaux et a revendu l'ensemble à PUYDIS-SUNDIS, conditionnement et négoce d'objets en plastique. Le coût de revient était d'environ 400F/m<sup>2</sup> au début des années quatre-vingts.

Bien qu'une hiérarchisation ou une combinaison des facteurs semble difficile à établir, certaines corrélations peuvent être notées. Ainsi, les bâtiments qui présentent une qualité architecturale (ex : usine Vandenberghe-Desurmont à Tourcoing, usine MOTTE-BOSSUT à Roubaix ou à Leers) et qui se localisent à proximité du centre-ville bénéficient aujourd'hui d'une réhabilitation. Les destinations de ces anciennes usines textiles sont variées ; les bâtiments réhabilités contribuent à la vitalité et à l'aménagement des centre-villes.





PHOTOGRAPHIE VI 3/5, RUE DAMPIERRE - ROUBAIX

CHAPITRE II : LA COMMUNE, PLUS OU MOINS PARTIE  
PRENANTE DANS LES MONTAGES OPERATIONNELS

Depuis longtemps, les municipalités interviennent dans la réutilisation des espaces laissés vacants mais elles ont souvent agi au coup par coup en utilisant le droit de préemption ou d'expropriation. Ces techniques demeurent, mais l'expérience aidant, les communes agissent de moins en moins directement (préemption, rétrocession) et sollicitent l'aide des partenaires para-publics et privés.

\* Dans le rapport du groupe de travail interministériel "les grandes friches industrielles", M. LACAZE souligne que les modes d'intervention des collectivités sont différenciés en fonction :

des situations des espaces vacants :

- des espaces vacants sont réutilisables à court ou moyen terme :
  - . par le jeu normal du marché ; dans ce cas, la collectivité n'intervient pas.
  - . dans les conditions usuelles des procédures d'aménagement menées par les collectivités locales : exemple de la procédure Z.A.C. (29).
- un second type est constitué par des sites caractérisés par l'absence de toute évolution autre qu'une dégradation progressive et à réutilisation plus difficile. Mais avant son abandon, l'activité y connaît souvent une phase de décroissance ce qui signifie sous-occupation et absence d'entretien du patrimoine. Avant que le site soit exclu du marché, les propriétaires ont souvent tenté de le réaffecter mais les solutions n'ont souvent été que partielles et temporaires.

Informée de la situation, la collectivité locale peut intervenir pour aider l'entreprise à surmonter ses difficultés ; si ces premières mesures sont inefficaces et qu'aucun acteur ne prenne le relai (blocages et surcoûts existent), il paraît souhaitable que la collectivité recherche les moyens de débloquer la situation, même si cette implication ne prend pas nécessairement la forme d'une intervention directe.

- le troisième type concernant les espaces sans utilisation prévisible à long terme devrait être quasi-inexistant dans les villes textiles.

Pour J.P. Portefaix, il existe d'ailleurs des "friches" à deux temps :

- les "friches" neuves, archéologiques, de convergence facilement réinjectées sur le marché.
- les "friches" qui, par leur état, par le danger qu'elles représentent ou leur insertion dans un milieu difficile, nécessiteront un temps long pour leur reconversion.

\* Lorsqu'une industrie libère un site, la collectivité locale peut l'utiliser pour servir la stratégie globale définie et la structuration du tissu urbain.

1. Par rapport à cet espace vacant, la collectivité locale peut vouloir le réappropriier, le revaloriser ou le restructurer. (Colloque Saint Etienne 1987)

- **La réappropriation :**

Elle peut se réaliser selon deux modes :

- . soit par la **réhabilitation** d'un site ayant de l'intérêt notamment architectural.
- . soit par la **destruction** qui permet de disposer de l'espace pour une nouvelle fonction.

Cette stratégie transforme ponctuellement les espaces urbains.

- **La revalorisation :**

passé par la remobilisation de l'espace : dans le cadre de l'îlot, du quartier. Il s'agit d'en **modeler un espace d'avenir** : en l'aménageant, en choisissant des fonctions tournées vers l'avenir, en modifiant l'environnement.

- La restructuration :

c'est la réinvention d'un espace urbain. Cela signifie abandonner la tactique de détruire simplement ce qui est vétuste, abandonner aussi une sorte de logique de la compensation terme à terme. Ce n'est plus seulement envisager de manière globale la reconversion des anciennes industries avec ses problèmes économiques, financiers et technologiques mais c'est penser de manière globale la reconversion des villes, des pays de tradition industrielle, au moment même où il semble justement que l'urbanisation change : l'étalement urbain des années de forte croissance n'est plus l'élément majeur ; les tissus urbains centraux bénéficient de grandes attentions.

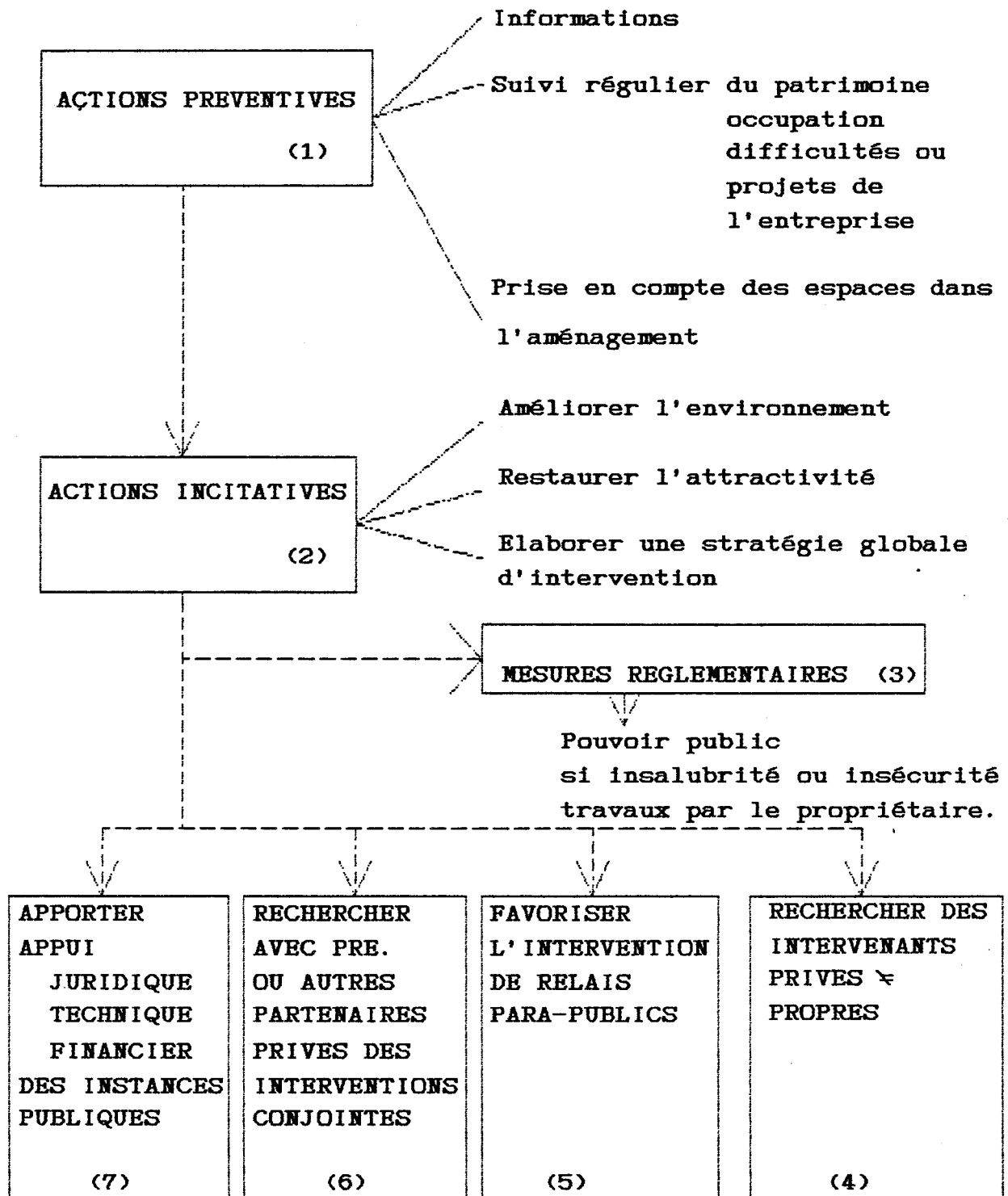
Chacune de ces trois démarches a été privilégiée dans le temps ; elles sont aujourd'hui observables en différents lieux.

2. Pour mener à terme leur objectif, les collectivités locales disposent de moyens d'action diverses.

cf. Document 70 : Les actions des collectivités locales.

Les collectivités locales ont utilisé ces moyens d'action de façon diverse dans le temps et l'espace.

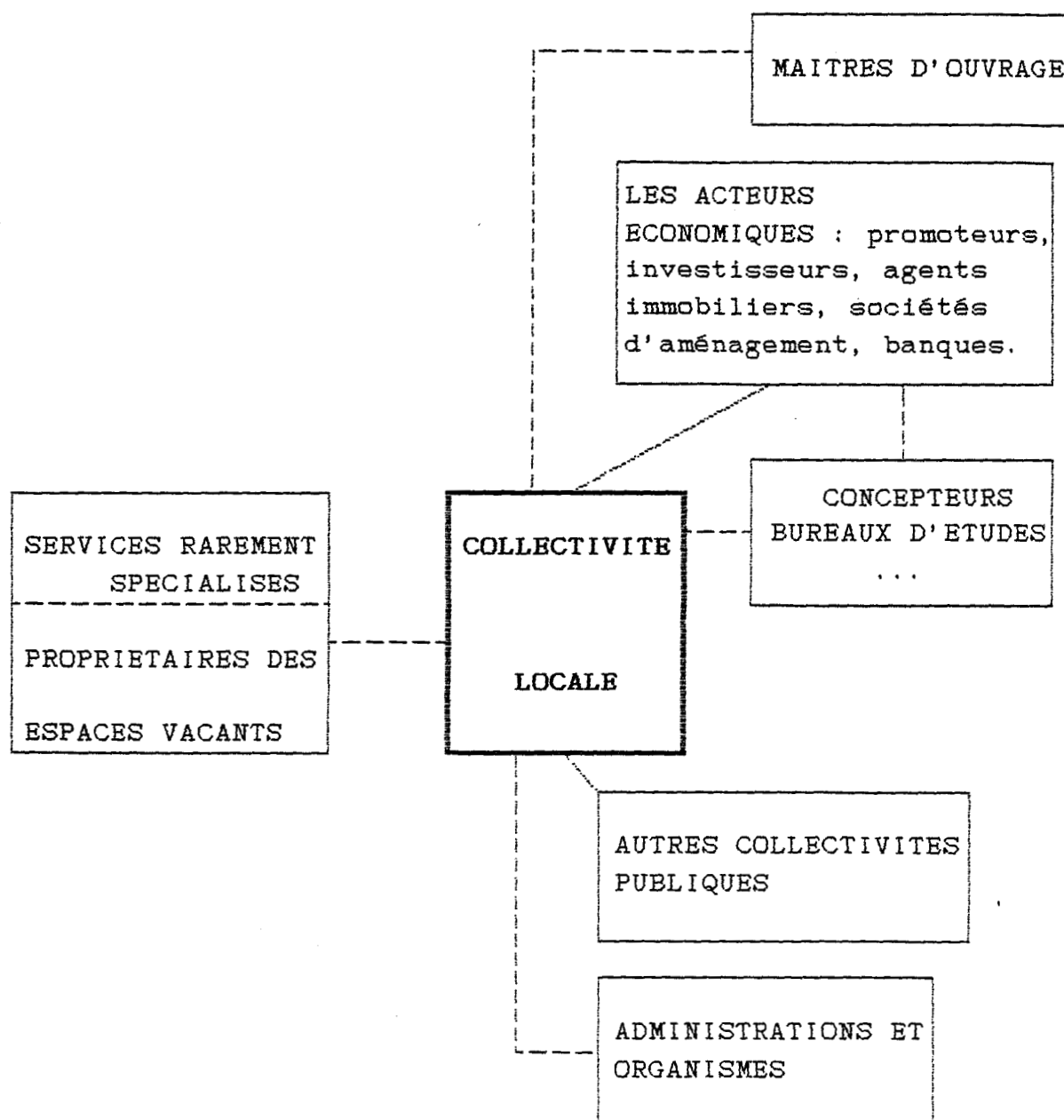
Document 70 :



SOURCES : Eléments issus en partie du fascicule "traiter les friches industrielles, l'expérience de la région N.P.C." (2)).

Les intervenants étant nombreux, la commune joue un rôle plus ou moins important selon le type de montage adopté.

cf. Document 71 : les acteurs d'une reconversion d'un espace industriel vacant.



Ces acteurs n'ont pas tous la même logique :

Pour l'industriel, le patrimoine est un facteur parmi d'autres qui pèse assez peu puisque l'objectif est qu'il serve la production. Pour avoir une certaine liberté, l'industriel est cependant amené à posséder des réserves foncières ; il est parfois avantageux de les posséder en "friches industrielles". La crise est venue renforcer le désintérêt des industriels pour leur patrimoine. Ils ont souvent disposé de plus de bâtiments qu'ils n'en avaient besoin. Qu'en faire ?



- les louer. (dans la plupart des cas, en état d'où des loyers faibles qui attirent des activités peu rémunératrices et ne modifient en rien l'environnement). Maître AMEYE, syndic à Tourcoing révélait qu'avant 1970, un industriel gardait son bien et le divisait mais que depuis, les besoins en capitaux l'amenaient de plus en plus à abandonner son patrimoine.

- les vendre en l'état ; en cas de liquidation de biens, la vente est effectuée par un syndic. Procédé traditionnel, il engendre des mutations limitées et aléatoires.

Les grandes entreprises mènent parfois une politique commerciale plus poussée. Un cadre de haut niveau peut alors être chargé de rassembler toutes les données nécessaires, de faire préciser par son entreprise les modalités de la libération du site, de négocier et enfin de veiller à la mise en oeuvre des actions par l'entreprise. Dans tous les cas, l'opération peut être menée globalement ou par lots. Il serait bénéfique qu'acteurs privés et acteurs publics réfléchissent et conviennent des informations susceptibles d'être échangées afin que chaque partenaire, dans le respect de l'autre puisse optimiser son travail et ses efforts. Les collectivités publiques ont effectivement à mener une politique de développement et de gestion de leur territoire.

Quant à la collectivité locale, elle est confrontée à deux questions pour chaque site :

- comment gérer l'espace abandonné ?
- qu'en faire ?

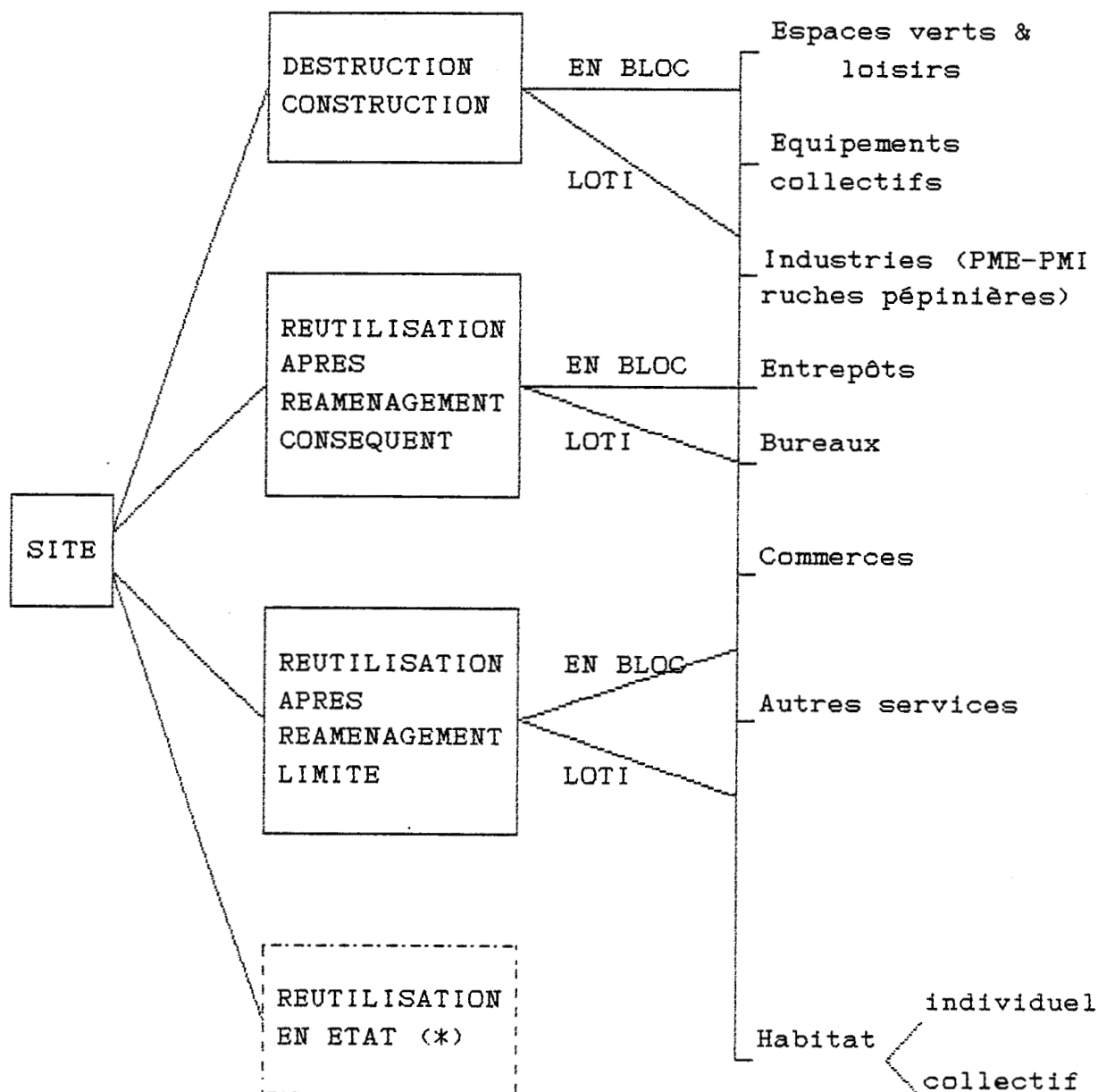
Le terme de site est préféré à celui de bâtiment car les parcelles associent souvent un espace-terrain et un espace-bâtiment. Ce dernier possède généralement une fonction "stockage-entreposage", une fonction "gestion" constituée par les bureaux et une fonction "production".

La question de réhabilitation est importante ; il y a en effet, plusieurs types d'intervention possible :

. les anciens espaces industriels peuvent être simplement démolis et servir de support à de nouvelles fonctions : habitat, commerces... Pratique ancienne, elle s'identifie souvent à des opérations "au coup par coup."

. les anciennes emprises industrielles peuvent aussi être réhabilitées en zones d'activités, d'habitat, ... Il y eut un grand engouement pour ce choix à la fin des années soixante-dix -début des années quatre-vingts. Mais s'il existe un "succès d'une certaine conception de la réhabilitation qui crée une véritable synergie entre plusieurs sites, en même temps cette synergie n'est-elle pas limitée à quelques sites exceptionnels constituant un haut de gamme des friches reconquises" ? Colloque Saint Etienne, La friche-un avenir (1987). Ce débat semble aujourd'hui dépassé ; les montages qui associent réhabilitation - destruction - construction sont de plus en plus nombreux. L'ancienne emprise industrielle est gérée en terme d'espace vacant. C'est en fonction de l'ensemble des caractéristiques du site et de son environnement que sera effectué le montage le plus adéquat. Dans tous les cas, il faut ensuite trouver une nouvelle vocation à l'espace ; les contraintes sont cependant plus grandes dans le cas d'une réhabilitation.

cf. Document 72 : Réutilisations possibles des sites laissés vacants par l'industrie.  
(schéma extrait en partie d'un article de P. BRUYELLE(G)).



(\*) Quand la collectivité locale intervient, l'utilisation en état est rare.

La nouvelle vocation du site ne peut être déterminée qu'après une confrontation avec un certain nombre de données :

- échelle d'intervention
- situation géographique
- maîtrise foncière
- caractéristiques techniques
- besoins d'accompagnement
- possibilités de financement

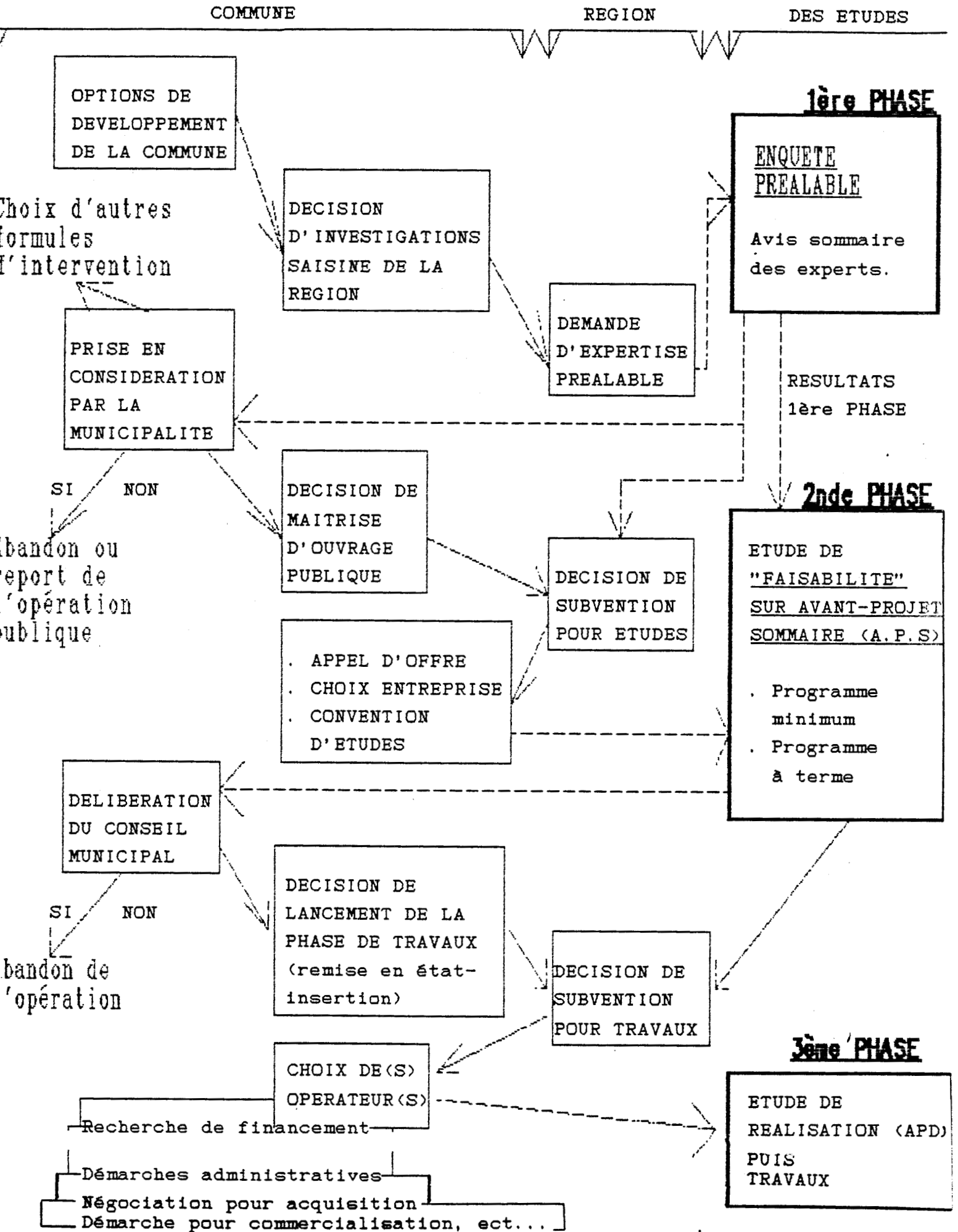
Il en découle toute une procédure d'étude.

cf. Document 73 : Déroulement du processus d'étude dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage publique.

La phase d'études achevée, le **montage opérationnel** débute : commercialisation, travaux, dossiers administratifs.

Ce schéma général cache une multiplicité de cas ; des acteurs nombreux exercent des politiques différentes pour atteindre des objectifs divers, avec des moyens variés. L'échelle de l'opération détermine en partie le type d'acteur et les objectifs poursuivis. Ainsi, en plus de l'action préventive, deux groupes d'opération seront distingués :

- les actions ponctuelles d'aménagement
- les actions à stratégie globale.



### 2.2.1. Une action préventive.

Dans la région Nord-Pas-de-Calais , elle est essentiellement le fait des communes. Elle consiste à utiliser tous les moyens dont dispose une collectivité locale pour prévenir la création d'un espace vacant. Elle suppose donc une **bonne information** sur le patrimoine industriel, spécialement pour les zones en mutation. A la fin des années soixante-dix, Roubaix doit faire face à un important déclin du textile imbriqué dans la crise économique mondiale. Face à cette situation critique,

- est mis en place un **secrétariat au développement et à l'action économique en 1977**. Un service d'informations et de suivi régulier du patrimoine est constitué. Un **fichier des espaces vacants** est ainsi établi. Les relations avec les chefs d'entreprise sont multipliées et des **aides de divers ordres** sont fournies.

- En 1979, est constituée une "**Association pour la Promotion du Versant Nord-Est**". Elle regroupe l'union des communes de l'agglomération de Roubaix-Tourcoing. Neuf communes font partie de cette association, à savoir Roubaix, Tourcoing, Croix, Hem, Leers, Lys-lez-Lannoy, Neuville-en-Ferrain, Roncq et Wasquehal c'est-à-dire 297 286 habitants. Ces neuf communes ne sont qu'un sous-ensemble d'un secteur plus vaste qui compte vingt-cinq communes selon la définition I.N.S.E.E. (13), 30 selon les ASSEDIC (55) ou 24 si l'on parle en bassin d'emploi. Situé entre Lille-Villeneuve d'Ascq et la frontière belge et s'articulant autour de deux villes-centre : Roubaix et Tourcoing, le Versant Nord-Est apparaît comme un bassin d'emploi puisque selon le recensement de 1982, 90 % des postes sont occupés par une population résidant et 10 % seulement des actifs du secteur vont travailler en-dehors du Versant Nord-Est. C'est une zone qui présente les caractéristiques communes aux villes textiles issues du développement industriel du XIXème siècle ; elle est touchée par les effets de la restructuration.

Estimant que le secteur jouissait d'une très bonne situation, possédait une importante main d'oeuvre, quelques communes du Nord-Est de la Métropole créent en 1979 "l'Association pour la Promotion du Versant Nord-Est" avec comme but de **promouvoir une politique de développement économique homogène**. Et en 1979, sont créés la S.E.M.V.N.E. (26) et les **services économiques municipaux**, dont la vocation est d'être en contact avec les industriels, c'est-à-dire connaître leurs besoins tant en matière de locaux qu'en personnel.. et organiser des manifestations de promotion économique. Est mise en oeuvre une **politique en faveur de la formation professionnelle** dont le but est de préparer aux conditions de mutation économique et répondre aux souhaits des entreprises pour la qualification. S'ajoutent à cela des **actions municipales directes en faveur des activités** :

. Wasquehal propose une politique d'offre foncière permettant par le biais de conventions, d'assurer à l'entreprise la jouissance de terrains dont elle n'a pas à se rendre propriétaires.

. Tourcoing accorde des prêts d'honneur aux créateurs d'entreprise.

...

Parallèlement, l'association du Versant Nord-Est lance des enquêtes en complément des études régionales.

Dès 1979, des moyens ont donc été pris par les villes du Versant Nord-Est de la Métropole. Comment expliquer qu'en 1989, il faille remettre en chantier une partie des mêmes problèmes ? En premier lieu, parce que la dynamique du monde est constituée d'une succession de temps : création, épanouissement, mort. Face à cette loi universelle, il faut susciter suffisamment de créations afin de ne pas rompre la dynamique. Or, dominer toutes les composantes du phénomène n'est pas une chose aisée. De plus, la volonté politique a été insuffisante dans le temps à l'échelle du Versant Nord-Est. Ont manqué moyens financiers, humains et techniques car la situation était difficile et pas toujours reconnue dans sa réalité...

L'exemple du Versant Nord-Est a été privilégié mais de manière générale, les actions préventives des collectivités locales sont d'un grand intérêt. Les collectivités locales ont mené également des actions incitatives, ponctuelles ou inscrites dans une stratégie globale.

### 2.2.2. Action ponctuelle de reconquête

Tous les acteurs (publics - para-publics - et privés) ont monté des opérations à l'échelle de la parcelle ou de l'ilôt. Les anciens bâtiments textiles ont été utilisés en l'état, détruits ou réhabilités pour une utilisation diverse de l'espace ainsi libéré.

#### 2.2.2.1. Exemple de montage public, en régie directe par la collectivité locale

Le site se localise au sud-est du département dans la commune de Fourmies (15 247 habitants), rue du Maire Coppeaux à 650 m de l'Hôtel de Ville. Il a fait l'objet d'une réhabilitation à objectif d'activités.

La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt d'activité de la filature du Pont de Fer en 1982. 141 salariés y travaillaient.


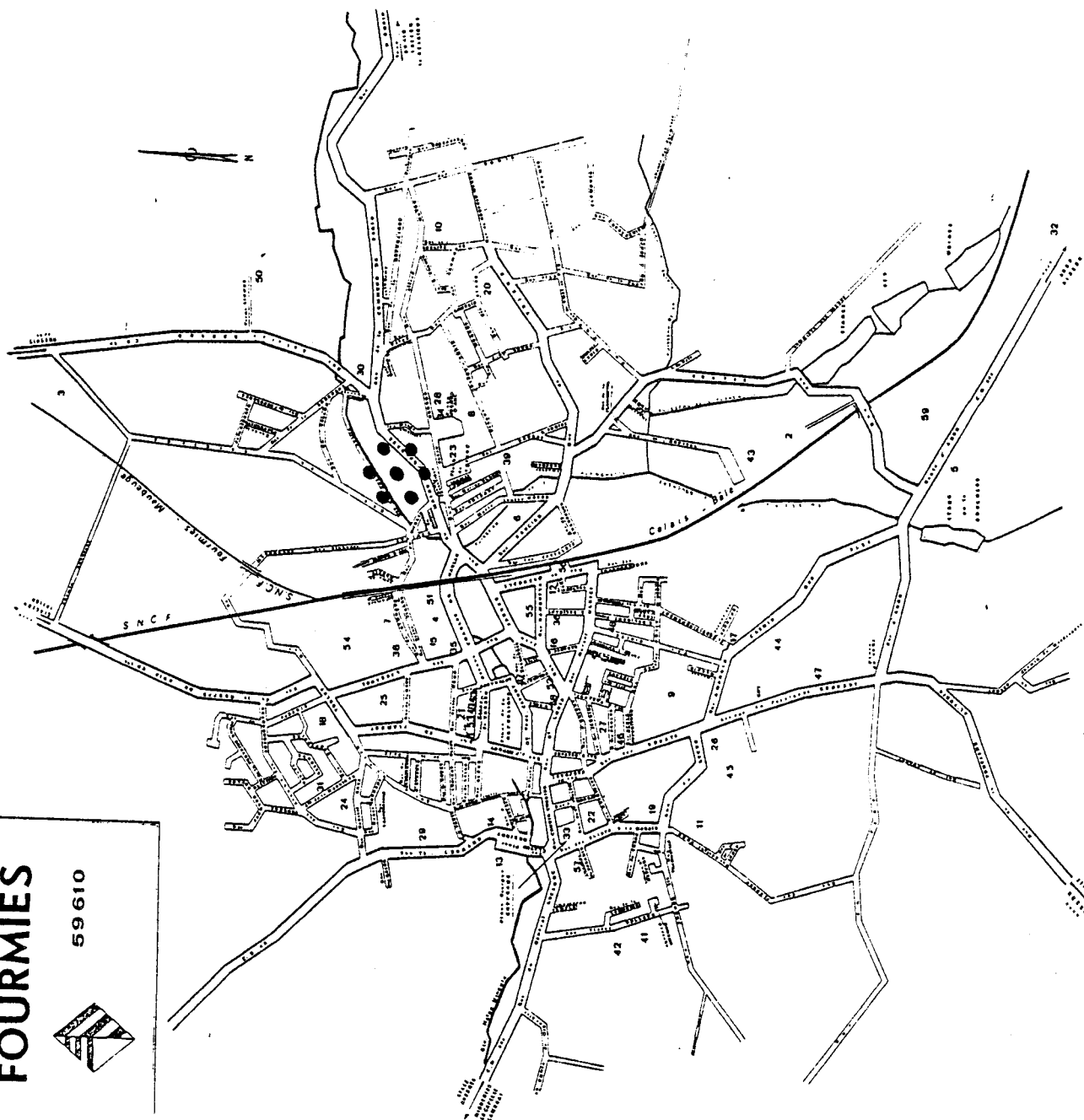
La parcelle s'étend sur 17.746 m<sup>2</sup>, bâtie à environ 80 %. Les bâtiments sont en plain-pied et en zone UB (30).



LEGENDE

- 1 Agence Nationale pour l'Emploi
- 2 Camping Municipal des Étangs ...
- 3 Camping C.F. Orlans
- 4 Centre de Secours
- 5 Centre de Médicaments
- 6 Centre Médical Straloux
- 7 C.F.S. Les Loges
- 8 C.F.S. Joliet-Caris
- 9 Comité de la Centre
- 10 Comité de la Seine
- 11 Clinique Chirurgicale
- 12 Commissariat de Police
- 13 C.F.R.
- 14 Contributions Directes
- 15 Contributions Indirectes
- 16 Dispensaire d'Hygiène Sociale
- 17 École Maternelle Elzévir Roge
- 18 École Maternelle Clapron Roge
- 19 École Maternelle Les Libes
- 20 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 21 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 22 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 23 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 24 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 25 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 26 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 27 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 28 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 29 École Primaire Marie et Marguerite Roge
- 30 C.F.S. C.F.F. (Fédération)
- 31 École de la Seine
- 32 École de la Seine
- 33 Église St Pierre
- 34 Église Notre-Dame
- 35 Gendarmerie Nationale
- 36 C.F.F.P.
- 37 Gymnase Place Verte
- 38 Gymnase des Loges
- 39 Gymnase Michel Carre
- 40 Parc de la Ville
- 41 Parc aux perennies ogies
- 42 Parc aux perennies ogies
- 43 Parc aux perennies ogies
- 44 Parc aux perennies ogies
- 45 Parc aux perennies ogies
- 46 Parc aux perennies ogies
- 47 Parc aux perennies ogies
- 48 Parc aux perennies ogies
- 49 Parc aux perennies ogies
- 50 Parc aux perennies ogies
- 51 Parc aux perennies ogies
- 52 Parc aux perennies ogies
- 53 Parc aux perennies ogies
- 54 Parc aux perennies ogies
- 55 Parc aux perennies ogies
- 56 Parc aux perennies ogies
- 57 Parc aux perennies ogies
- 58 Parc aux perennies ogies
- 59 Parc aux perennies ogies

**FOURMIES**  
59 610

DOCUMENT 74 - LOCALISATION DU SITE "rue du Maire Coppeaux à Fourmies"





PHOTOGRAPHIE VII RUE DU MAIRE COPPEAUX - FOURMIÉS

L'administration municipale acquiert la parcelle , la divise en lots qu'elle rétrocède en location ou en vente à différentes entreprises :

ACTIVITES	SURFACE DES LOTS	MODE D'INSTALLATION
Artisan.....	586 m2 .....	Vente
Menuisier.....	1.200 m2 .....	Vente
Organisation pour bureau.....	4.527 m2 .....	Location-Vente
Entrepôt.....	1.043 m2 .....	Location-Vente
Atelier.....	243 m2 .....	Location-Vente
Confection.....	5.567 m2 .....	Location-Vente
Location association.	2.250 m2 .....	Propriété-Ville

L'opération illustre la politique de la Municipalité de Fourmies qui intervient depuis de nombreuses années pour sauvegarder la capacité d'emploi de la commune. Elle montre qu'un patrimoine de plus d'un hectare n'est plus guère repris par un seul partenaire ; le patrimoine doit donc être divisé afin de convenir à des P.M.E. (31). Dans cet exemple, nous retrouvons essentiellement des activités traditionnelles de Fourmies. Le cadre urbain n'a pas été modifié.

Ce type de montage est aujourd'hui limité car :

- . les communes souhaitent limiter les risques
- . les opérations deviennent plus complexes.

#### 2.2.2.2. Le montage public en collaboration avec un opérateur para-public.

Ce dernier peut être une Société d'Economie Mixte, un établissement public : CCI (6), office d'H.L.M. (32), la S.A.E.N. (33)...

La collectivité locale peut rester propriétaire et concéder des baux (à construction ou emphytéotique) à un autre opérateur public. Ce dernier bénéficie des conditions (financières, d'acquisition) liées à l'intervention de la collectivité locale et celle-ci est déchargée de la gestion de l'opération. Toutefois, la collectivité locale est garante de l'opération. Selon l'objectif envisagé, la commune fait appel à tel ou tel partenaire.

#### 2.2.2.2.1. Exemple d'un montage à objectif d'habitat

L'ancien patrimoine industriel se situait à Calais (76.560 habitants), ville où le contexte socio-économique était très préoccupant jusqu'au milieu des années quatre-vingts. L'usine était située en centre-ville, à 800 m de l'Hôtel de Ville. A proximité des grands axes commerciaux mais située en retrait, elle disposait d'un accès sur trois rues : rue du 11 Novembre, rue des Soupirants et rue de Vauxhall. Ce secteur de la Ville était occupé par des logements essentiellement populaires ponctués d'établissements industriels. La rue de Vauxhall bute sur les emprises de la S.N.C.F.

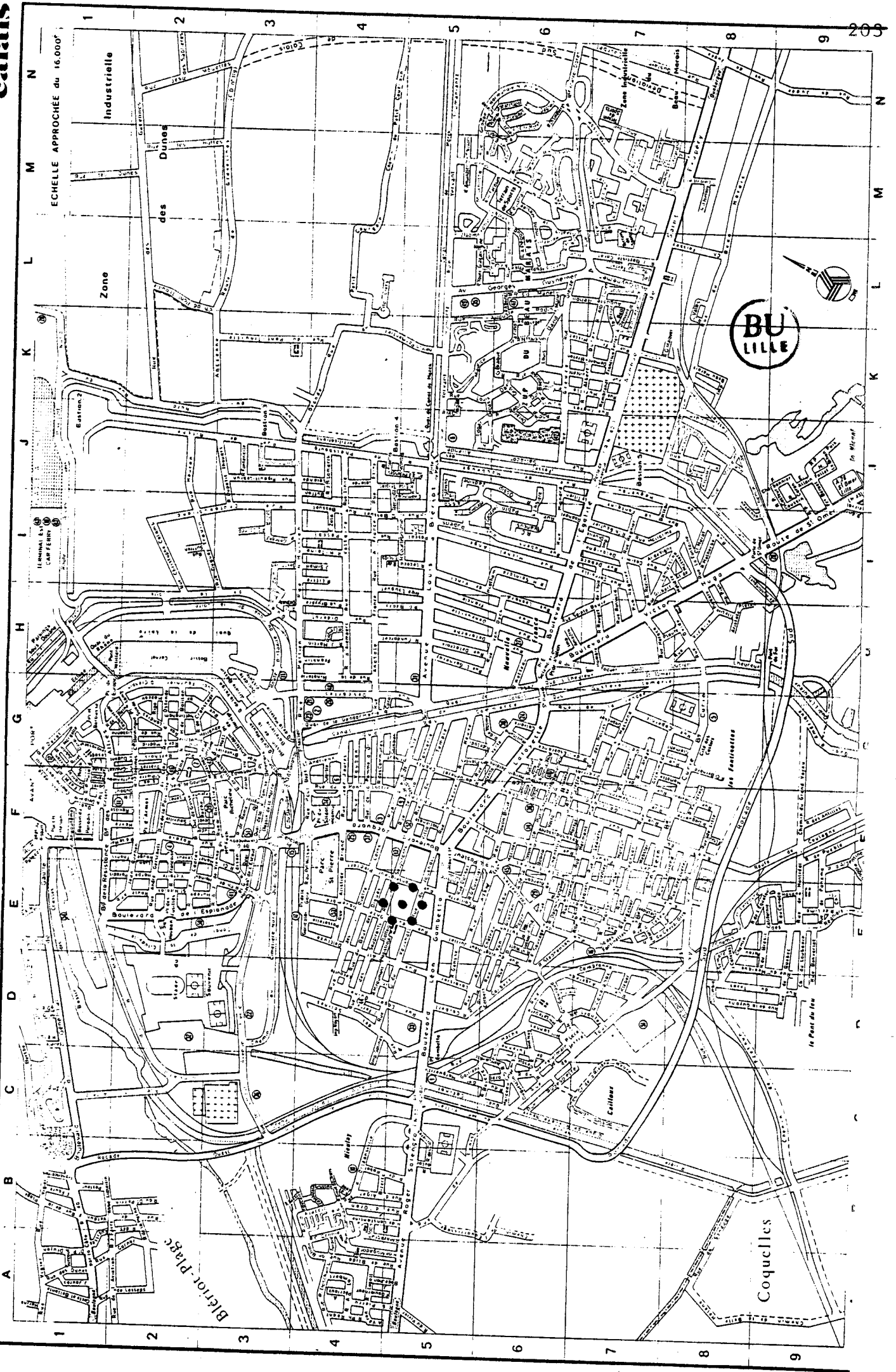
La friche a pour origine l'arrêt d'activité de l'établissement PRILLIEZ, ancienne usine de dentelle, construite vers 1890 puis reconstruite en 1950 suite aux bombardements subis par Calais lors de la Seconde Guerre Mondiale. Les activités ont cessé en 1973.

La parcelle s'étend sur 2.373 m<sup>2</sup>. Cette usine était constituée d'un bâtiment principal de 1 360 m<sup>2</sup>, complété de plusieurs petits corps de bâtiments construits en verrue. La surface totale de plancher de 7 275 m<sup>2</sup> se répartissait en cinq niveaux. Reconstitué en 1950, le bâtiment présentait une structure en béton saine sans pour autant montrer un intérêt architectural. Il était situé en zone UA (24), au C.O.S. (21) de 1,30.

L'opération menée par la S.A. d'H.L.M. est conforme à la politique de la Municipalité qui souhaite revitaliser le centre de Calais. Le choix effectué fut de réhabiliter l'ensemble du bâtiment industriel en logements. Pourquoi ? En-dehors d'un courant architectural et urbanistique, la S.A. d'H.L.M. (32) du Pas-de-Calais et du Nord y voyait trois avantages : la situation du bâtiment à proximité du centre-ville, son bon état général et la disposition des planchers.

La société d'H.L.M. acquit cet ancien bâtiment en 1976, trois ans après la cessation d'activité des Ets Prilliez. (ceux-ci avaient été mis en règlement judiciaire).

L'opération n'a fait l'objet d'aucun montage juridique ou financier particulier ; la date de la réhabilitation expliquant en grande partie cette situation. Les bâtiments ont été conservés dans leur intégralité et la collaboration entre architectes et la société d'H.L.M. a permis d'obtenir 57 logements locatifs en collectif ; les surfaces habitables sont en moyenne 30 % supérieures aux surfaces de référence H.L.M.. Les travaux ont consisté en un réaménagement intérieur.







PHOTOGRAPHIE VIII RUE DU 11 NOVEMBRE - CALAIS

Le coût de revient de l'opération se décompose comme suit :

- Acquisition du bâtiment.....	82,75 %
- Charges foncières.....	10,35 %
- Honoraires.....	6,90 %

Sources de financement :

- Prêt.....	98,8%
- Contribution patronale au titre de 1 %	0,03%
- Subventions E.D.F.....	0,09%

L'essentiel de l'opération a été financé à l'aide de prêts. La commercialisation connut quelques difficultés lors de son lancement au début des années quatre-vingts.

L'opération a été déficitaire pour la S.A. d'H.L.M. car elle a été obligée d'avancer des fonds propres. Le coût de revient du mètre carré habitable fut relativement élevé : 4217F/M2 en 1980. A l'exception de la faillite d'une des entreprises lors des travaux, la réhabilitation n'a pas du faire face à d'importants problèmes. Le projet initial a été mené à terme sans qu'il y ait besoin de le modifier. Les raisons d'un coût de revient élevé peuvent être recherchées dans le choix de l'usine, les méthodes d'intervention... La reconversion a entraîné la destruction de planchers, la reconstruction de nouveaux et des modifications de façade. La Société d'H.L.M. n'a plus renouvelé l'expérience mais d'autres opérations ont été menées par diverses communes.

#### 2.2.2.2.2.. Exemple d'un montage à objectif d'activités

Dans cette perspective, les communes du Versant Nord-Est de la métropole Lille-Roubaix-Tourcoing ont créé en 1979 la S.E.M. (26)

Avant d'explicitier une des opérations de la S.A.E.M., essayons de la définir.

#### - LA S.A.E.M. DU VERSANT NORD-EST ?

##### . Qu'est-ce que la S.E.M. du Versant Nord-Est ?

Structure d'aides et de conseil, associations de nature mixte, les S.E.M. se révèlent être souvent des partenaires dans les opérations, permettant généralement aux collectivités locales de jouer un rôle déterminant tout en n'étant pas directement en première ligne.



**La naissance de la S.E.M. s'inscrit dans une histoire.**

De l'après seconde guerre mondiale au début des années soixante-dix, le monde occidental vit les "30 Glorieuses". Le recyclage des espaces abandonnés par l'industrie textile s'effectuait le plus souvent par l'intermédiaire d'acteurs privés (sociétés ou individus). En période de croissance économique, ces espaces vacants sont éliminés par les mutations urbaines sous l'action des opérateurs publics et privés. Mais en période de difficultés, le marché n'est plus aussi actif et ils provoquent une dégradation du tissu urbain environnant. Dans l'agglomération L.R.T. (3), une prise de conscience s'effectue au milieu des années soixante-dix. En 1973, C. VERSPIEREN, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de L.R.T. alertait l'opinion publique sur la dégradation à la fois économique et urbanistique de l'agglomération Roubaix-Tourcoing. "Etre ou ne pas être... tel est le destin de Roubaix-Tourcoing." Il appelait alors à l'union entre forces économiques et gestionnaires locaux. Cette union fut aidée par la conjonction d'éléments politiques et économiques. "La commune se sent alors davantage gestionnaire de son territoire" disait M. BEAREZ. Pourquoi ? .. parce qu'il y a eu Villeneuve d'Ascq, l'élaboration des P.O.S. (15), la sollicitation du patronat... En 1975, le monde patronal (Groupement Patronal Interprofessionnel de la Métropole Nord, Syndicat Patronal Textile de Roubaix-Tourcoing et Chambre de Commerce de L.R.T. (3)) affirme la décision de créer une commission d'études pour élaborer les premiers éléments d'un programme de développement et d'aménagement (1976-1981) pour le secteur Nord-Est de la Métropole. C'est la première fois que le terme apparaît. Trois axes d'action prioritaires sont définis :

- désenclaver le secteur nord-est de la Métropole ;
- restructurer et aérer son tissu urbain ;
- diversifier et enrichir la structure de ses activités.

Une commission, sorte de "structure de guidage" est mise en place afin de coordonner et d'orienter au mieux de la conjoncture les actions des principaux agents potentiels de développement du secteur nord-est (responsables économiques et politiques) J.N. BEAREZ. Parallèlement, les élections municipales amenèrent à la tête des mairies de Tourcoing et de Roubaix deux équipes socialistes. "Mais bien que des transformations soient réalisées au sein du parti", le paritarisme est refusé. Les clivages historiques, sociologiques et politiques étaient trop présents pour permettre un consensus entre forces économiques et milieux municipaux. Puisse le rendez-vous raté de la fin des années soixante-dix devenir réalité aujourd'hui. C'est dans ce contexte, qu'est créé à Roubaix le Secrétariat au Développement sous la direction d' A. MATTEI. Est alors promulgué un schéma directeur de développement de la ville de Roubaix qui présente les grandes lignes suivantes :

- la relance des secteurs ALMA-GARE et ALMA-CENTRE dans le but de stopper l'hémorragie des classes moyennes dans Roubaix Nord ;

- la relance de la politique du logement ;
- l'émergence du Versant Nord-Est comme force politique ;
- un essai de planification afin de ne pas abandonner le territoire et de suppléer au secteur privé déficient ;
- la mise en place d'une reconquête industrielle avec la création d'un outil S.E.M. ;

La S.E.M. (Société d'Economie Mixte) est créée le 16 novembre 1979. Avec une volonté de paritarisme puisqu'elle associe des collectivités locales ( Roubaix-Tourcoing) auxquelles s'ajoutent la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Caisse d'Epargne de Roubaix, la Caisse des Dépôts, la Société Centrale pour l'Equipement du Territoire. A la fin des années soixante-dix, les collectivités locales n'avaient guère le droit d'intervenir dans la vie économique ; aussi, la SEM est alors conçue comme l'instrument d'intervention en matière de développement économique, de reconquête des friches industrielles et de réimplantation d'entreprises. Elle reçoit pour mission "de modeler, à travers le traitement des friches industrielles, un nouvel urbanisme, tout en favorisant une large diversification des emplois secondaires, c'est-à-dire sur le secteur nord-est de la Métropole, l'accroissement du nombre absolu des emplois industriels non textiles." La S.E.M. apparaît comme un promoteur immobilier, un aménageur foncier et un outil de développement économique puisqu'elle travaille à deux niveaux :

- "un niveau curatif : il s'agit de racheter des ensembles industriels désaffectés, de les réhabiliter, puis de les remettre, en entier ou par lots, sur le marché de l'immobilier d'entreprise, en vente ou en location. Mais il faut offrir aux investisseurs potentiels un produit qui soit compétitif ; la concurrence des zones industrielles a souvent été décriée puisqu'un industriel pouvait trouver un terrain à 100-120 F/M2 sur une zone industrielle située à 5 km de Roubaix alors qu'à Roubaix même, le prix s'élevait à 300-400 F/M2 avec des bâtiments à démolir et à réhabiliter. De trop grandes disparités doivent être évitées mais l'intégration au tissu urbain peut constituer un avantage.

- "un niveau préventif : l'objectif est d'éviter la formation de nouvelles friches industrielles et par conséquent, de favoriser l'extension sur place des sociétés dynamiques asphyxiées par le tissu environnant" ; J.N. BEAREZ. (cf. document 76 : Opérations S.A.E.M.-Versant Nord-Est, Roubaix 1980-1989)



DOCUMENT 76 : OPERATIONS S.A.E.M. - Versant Nord-Est,  
ROUBAIX 1980-1989.

DATE DE LA CONCESSION	SURFACES CONCERNEES	ETAT		D'OCCUPATION		VACANCE		NOMBRE ENTREPRISES SUR SITE	NOMBRE EMPLOIS SUR LE SITE
		CESSIONS TERRAINS	BATIMENTS DEVELOPES	LOCATIONS (SURF. DEVELOPES)	BATIMENTS (SURFACES DEVELOPES)	TERRAINS DEVELOPES	BATIMENTS (SURFACES DEVELOPES)		
1980	1.591 m2	1.591						1	60
1981	43.991 m2	8.578		26.009	3.128	2.892	3.382	16	641
1982	24.499 m2			9.803				12	188
1983	12.522 m2			12.522				6	67
1984	15.891 m2			12.187		565	3.139	3	55
1986	11.543 m2	9.581						4	133
1987	38.409 m2			987					
1988	26.879 m2	15.545			9.218			5	239
1989	17.764 m2				1.800			1	15
TOTAL	193.089 m2 (*)	35.295	61.508	14.146	7,33 %	3.457	6.521	48	1.398
		96.803				9.978			
		50,13 %				5,17 %			

(\*) en 1989, à Roubaix, 11 ha de friches sont recensés.

--> 42,54 % de la superficie reste dans le portefeuille de la SAEM.

. Evolution de la S.A.E.M. .

Trois périodes peuvent être mises en évidence :

- 1979-1984-5 ; cette période est marquée par une **politique volontariste** et les difficultés de la mise en place de l'outil. D'après J.N. BEAREZ, la S.A.E.M. a subi un certain nombre de problèmes à ses débuts : inertie ambiante de l'administration, flottement des processus de décentralisation par rapport à la jeunesse de la S.A.E.M., nature originale et novatrice de ses missions, faible poids financier. Les opérations immobilières "en blanc" ont été trop nombreuses, entraînant des problèmes financiers pour les collectivités locales ; dans le contexte économique du début des années quatre-vingts, la commercialisation s'effectuait difficilement. Comme la S.A.E.M. était à ses débuts, les moyens techniques et humains étaient restreints.
- Le milieu des années quatre-vingts voit la naissance d'une **nouvelle orientation**. L'économie des pays occidentaux est en crise ; en politique urbaine, la restructuration semble prendre le pas sur l'étalement des nouvelles constructions. Or, suite aux lois de décentralisation, les communes saisissent la liberté qui leur est donnée pour faire naître de nouveaux groupements ; la création de la C.U.D.L. (48) ayant été un acte posé par l'Etat en 1966. Quant au Versant Nord-Est, il poursuit "sa crise dans la crise" ; la reprise des bâtiments s'avère difficile car le marché est alors quasi-inexistant, le produit souvent déficient. (le coût faible de la location-vente n'est pas un atout décisif). Après cinq ans d'exercice, la S.A.E.M. accuse un important déficit. Les villes se sont lancées dans des opérations sans connaître les finalités. Or, en bout de course, ce sont elles qui payent. Par rapport à cette situation financière de 1986 dénoncée par la presse, une réflexion stratégique est menée par les élus, techniciens et le Conseil d'Administration, aidés par un conseil en stratégie afin de savoir "où va la S.A.E.M. ?" Fallait-il la condamner ?... il fut choisi de la faire vivre en définissant quelques grands axes de la politique de développement économique du Versant Nord-Est :

. **définition d'un territoire** c'est-à-dire l'appartenance géographique ; la S.A.E.M. agit dans le Versant Nord-Est ; elle n'interviendra pas à l'extérieur comme à Marquette ou à Saint André.

. **définition du métier**, de la vocation de la S.A.E.M. et de son élargissement ;

- préserver l'action de requalification ; le site ne doit pas redevenir une friche quelque temps plus tard. (mais ne pas réaliser une réhabilitation systématique ;
- éviter les opérations "en blanc" effectuées sur la période 1979-1985 et mener les opérations si des clients existent.
- réhabiliter des immeubles qui valent le coût et détruire ce qui reste. Tout bâtiment n'est pas prédisposé à être réhabilité. En effet, les coûts financiers de certaines opérations ont été très importants : "700-900 F/M2 voire jusqu'à 1 600F/M2 alors que la valeur du marché actif atteignait 180 F/M2". A Roubaix, on estimait que "libérer un mètre carré revenait à 800 F (milieu des années quatre-vingts) ; or, trois cents hectares devraient être restructurés ")

- Dès 1987, des opérations sont débutées lorsqu'un tiers environ de la superficie est précommercialisée ; le chiffre d'"un tiers" est à prendre avec précaution car il dépend de la taille de la commune et de sa capacité financière. Une opération est en équilibre qu'avec le concours de la collectivité locale ; le marché n'est pas encore suffisamment porteur. De nouveaux axes sont définis :

- ne pas nuire aux partenaires d'où une politique moins interventionniste et plus regardante ;
- l'action d'aménagement sera développée : depuis le 29.04.1988, la S.A.E.M. conserve la fonction originale de requalification de sites industriels vacants mais jouera aussi le rôle d'aménageur urbain sur des sites en difficulté ou sites nus pour la création des zones d'activités. (exemple de petites zones d'activités comme celle de Ravesnes-les-Francs)
- ne plus se limiter aux opportunités immobilières mais saisir aussi les opportunités foncières ;
- depuis 1986, la S.A.E.M. intervient également dans l'immobilier d'entreprises ; la gestion du patrimoine s'est avérée comme une nécessité car le marché immobilier d'entreprises évolue vers la location. Est envisagée une période de trois ans en copropriété puis les entrepreneurs doivent trouver une solution.
- nécessité d'un recul par rapport aux actions engagées et de l'existence d'un "plan de charge" afin que l'intervention soit plus efficace. Parallèlement, il est nécessaire de garder une certaine souplesse afin de modifier les opérations en fonction des considérations commerciales.

Huit collectivités locales font aujourd'hui partie de la S.A.E.M. ; (cf. document 77 : Répartition du capital social de la S.A.E.M.). Les services de la S.A.E.M. se sont développés ; en 1990, une vingtaine de personnes y travaillent.

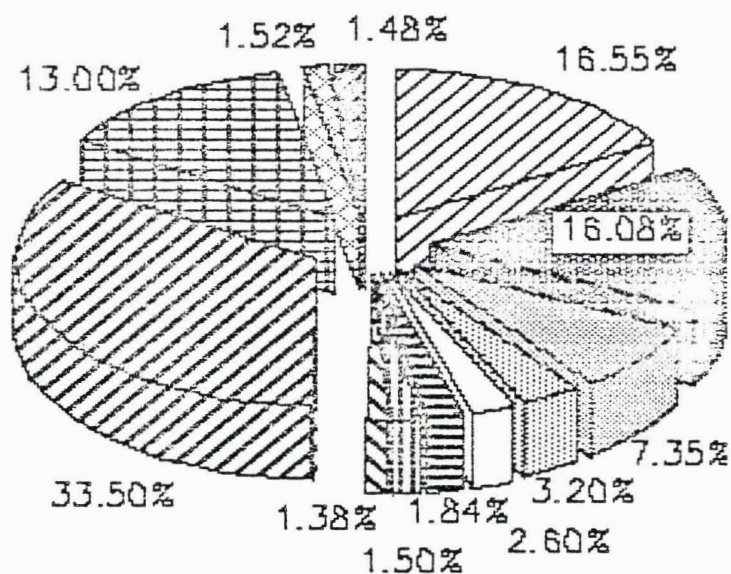
(cf. document 78 : Organigramme de la S.A.E.M.)

## DOCUMENT 77 :

VILLE DE ROUBAIX.....	16,55 %
VILLE DE TOURCOING.....	16,08 %
VILLE DE WATTRELOS.....	7,35 %
VILLE DE CROIX.....	3,20 %
VILLE DE WASQUEHAL.....	2,60 %
VILLE DE RONCQ.....	1,84 %
VILLE DE NEUVILLE-EN-FERRAIN.....	1,50 %
VILLE DE LEERS.....	1,38 %
C. C. I. L. R. T.....	33,50 %
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.....	13,00 %
"      EPARGNE DE ROUBAIX.....	1,52 %
"      "      DE TOURCOING.....	1,48 %
	100,00 %

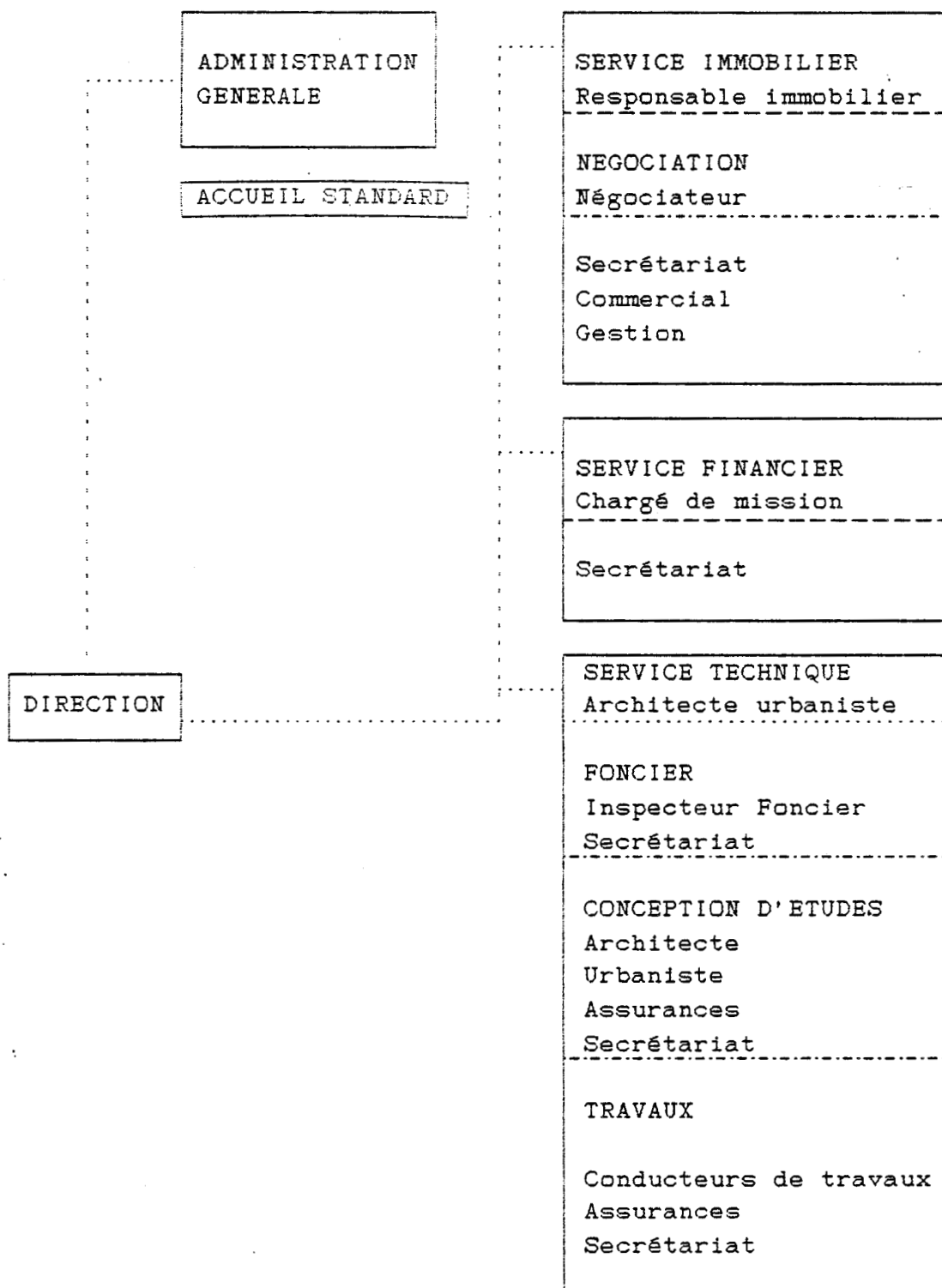


DOCUMENT 77 : REPARTITION  
DU CAPITAL SOCIAL DE LA  
SAEM.



- roubaix
- tourcoing
- wattrelos
- croix
- wasquehal
- roncq
- neuville-en-ferrain
- leers
- C.C.I-L.R.T
- C.D.C
- C.E roubaix
- C.E tourcoing

## Document 78 : Organigramme de la S.A.E.M



- Comment se déroule une opération ?

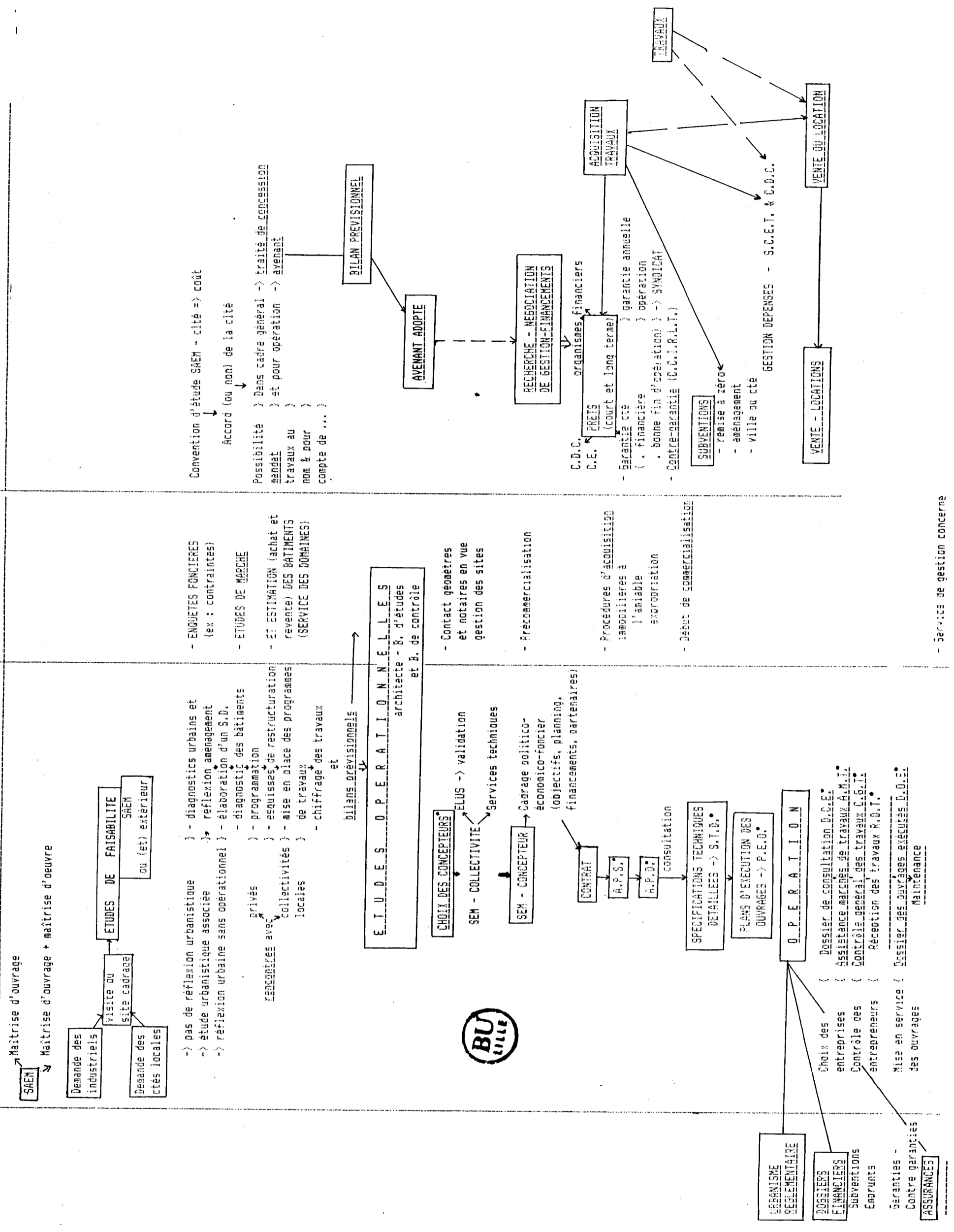
Quand un industriel est intéressé par un bâtiment, le dossier est transmis par la Ville à la S.E.M. Commencent alors les études de faisabilité technique, financière et commerciale du projet. Les résultats connus, le client peut accepter ou refuser. En cas d'accord, les montages financier, technique, juridique sont effectués. Quand l'affaire est concrétisée au "niveau du papier", s'effectue la gestion des opérations : appel d'offres, travaux, commercialisation. Les différentes phases peuvent être menées simultanément. (Documents 79 : Déroulement d'une opération S.E.M., 80 : Processus de la conception d'une opération, 81 : Processus ordinaire d'expropriation, document 82 : exemple d'un traité de concession).

SERVICE ADMINISTRATIF

SERVICE TRAVAUX

SERVICE IMMOBILIER ET FONCIER

SERVICE FINANCIER



- Service de gestion concerné





PROCESSUS DE LA CONCEPTION			PRESTATIONS CORRESPONDANTES Cas général	Echelles généralement pratiquées et documents	PHASES	Correspondance approximative avec la décomposition prévue par le décret sur les rémunérations d'ingénierie et d'architecture	Eléments de mission
Fonction Architecturale	Fonction Technique	Fonction Economique					
Définition, organisation, composition : des volumes des formes Fonctions organiques	Hypothèses techniques propositions	Appréciation financière des propositions (critiques)	- Esquisse : définition organisation des volumes, plans schématiques, mise en volumes, plan de masse, justification du parti architectural  - Diverses hypothèses techniques  - Approche financière à la surface (ratio)	1/200 +  rapport succinct	PHASE PRELIMINAIRE	- Notice comparative et justificative du choix de la solution d'ensemble proposée. Notice décrivant les niveaux de prestations correspondant au coût d'objectif proposé  - Détermination du montant prévisionnel des travaux basé sur des surfaces et des ratios  - Croquis et plans à petite échelle permettant une bonne compréhension des qualités architecturales et techniques du projet	OFFRE DES CONCEPTEURS OC
Définition, organisation, et composition des matériaux	Mise en forme technique	Appréciation des coûts	- Définition, organisation des formes et options matériaux - Plans et façades - Abords  - Descriptif architectural et technique général  - Mise en forme des hypothèses techniques choisies calculs sommaires schémas de principe  - Procédure administrative  - Estimation statistique	1/100  sur plan architecte au 1/100	PHASE I	- Notice comparative, justificative et descriptive sur les choix de parti dans le domaine fonctionnel architectural et technique - planning sommaire - estimation sommaire avec indication des tolérances  - Plans d'ensemble des principaux niveaux et façade, à petite échelle, schémas de raccordement aux réseaux, notes et croquis techniques faisant apparaître les solutions retenues  - Etablissement du dossier, rédaction notice sécurité, suivi devant les différentes instances administratives	AYANT PROJET SOMMAIRE APS
Mise en forme architecturale	Détail de mise en oeuvre	Contrôle par analyse détaillée	- Définition - organisation des matériaux - mise au point fonction organique - arrangement  - Schémas techniques généraux sur plan au ... définition dimensionnelle - équerissage - réservation  - Cadre de descriptif  - Evaluation détaillées par Corps d'Etat	1/100 ou 1/50  selon les cas	PHASE II	- Mémoire plus détaillée que dans l'A.P.S., comprend en particulier une partie descriptive à l'intention du M.O. qui précise le niveau des prestations détaillées dans le cadre du coût d'objectif - délais  - Evaluation détaillée des dépenses afférentes à l'exécution des ouvrages sans cadre réglementaire imposé mais généralement fondé sur des avant-métrés  - Plans d'ensemble des divers niveaux et façades à échelle moyenne, plans et schémas des fondations, de la structure, des principaux équipements et réseaux	AYANT PROJET DETAILLE APD
Projet architectural	Projets techniques	Bilan financier Référence de prix	- Mise en forme architecturale définitive sur données techniques précédentes (encombrement, adaptation architecturale des impératifs de fonctions techniques)  - Plans techniques d'exécution - Note de calculs  - Descriptif détaillé et spécifications techniques  - Devis quantitatif - bilan financier - bordereau de prix	1/50 1/20 1/10  1/50 1/20	PHASE III	- Prescriptions techniques complémentaires permettant à l'auteur du projet d'établir les plans d'exécution puis le devis quantitatif  - Devis quantitatif ou avant-métré énumérant les diverses unités d'oeuvre employées dans la construction et indiquant la quantité nécessaire de chacune d'elles. Ce document ne figure pas au D.C.E.  - Programme général prévisionnel des travaux avec dates probables d'intervention des différents corps d'état  - Calculs et plans techniques T.C.E. (sauf dessins de chantier et d'atelier). Le volume et le détail de ces documents sont fonction des objectifs à atteindre : définition complète des ouvrages à chiffrer puis à réaliser par les entrepreneurs  - Projets techniques et détails techniques tous corps d'état  - Projet architectural détaillé et synthèse détails à grande échelle des éléments particuliers	SPECIFICATIONS TECHNIQUES DETAILLEES STD  PLANS D'EXECUTION DES OUVRAGES PEO
Dispositions contractuelles			Interventions	Nature des pièces écrites		Rédaction du CCAP et du cadre d'engagement  Devis descriptif, extrait de l'APD ou des STD  Plans de l'APD ou PEO  Notes de calculs. Résultats de sondages ou autres pièces.  Cadre de décomposition du prix forfaitaire (M1 ou M7)  Examen économique et technique des offres, recherche de cohérence, rapport et propositions au maître d'ouvrage.  Mise à jour des pièces écrites et des plans en fonction des offres	DOSSIER DE CONSULTATION DCE  ASSISTANCE MARCHES DE TRAVAUX AMT
Contrôles de conformité architectural technique financier			Contrôle architectural	Contrôle technique	Contrôle financier	Organisation et direction des rendez-vous de chantier rédaction et diffusion des compte-rendus, information au M.O., suivi du planning des travaux, établissement des ordres de services et procès-verbaux.  Contrôle de la conformité de l'exécution aux pièces contractuelles. Ce contrôle pourra être subdivisé en contrôle technique et contrôle architectural et fonctionnel. En M2 et M3, il comprend le contrôle du "projet".  Vérification des situations, des états de paiement, des travaux supplémentaires, établissement du décompte général, instruction des mémoires en réclamation  Organisation des opérations de réception, établissement des P.V., suivi de la levée des réserves éventuelles.	CONTROLE GENERAL DES TRAVAUX CGT  RECEPTION DES TRAVAUX RDT
Mise à jour : architecturale notices :	technique	financière	Mise à jour Recolement : - plan acte de propriété	Notices : - organiques - techniques	MISE EN SERVICE	Mise à jour des pièces contractuelles, des plans d'ensemble et des plans techniques	



## Document 81 : Procédure ordinaire d'expropriation.

Phase administrative

DECISION DE L'ADMINISTRATION

INFORMATION AU PUBLIC

ETUDE D'IMPACT (1)

Enquête préalable  
à la D.U.T.Avis du service des  
domaines.Le cas échéant,  
approbation de  
l'autorité de  
tutelle

D.U.P.

U  
T  
I  
L  
I  
T  
E  
P  
U  
B  
L  
I  
Q  
U  
EEnquête  
parcellaire

(2)

Arrêté de  
cessabilitéPhase judiciaireORDONNANCE  
D'EXPROPRIATION (3)OFFRE DE  
L'ADMINISTRATION F L

SAISINE DU JUGE I

VISITE DES LIEUX X I

AUDIENCE PUBLIQUE A N

JUGEMENT T D

APPEL I E

PAIEMENT N N

PRISE DE POSSESSION D T

(4)

(1) Pour projets susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

(2) IDENTIFICATION DES PROPRIETES A EXPROPRIER

(3) TRANSFERT DE PROPRIETE.

(4) PRISE DE POSSESSION.

26 MARS 1990 6573

DOCUMENT 82

**VILLES DE****SAEM DU VERSANT NORD-EST DE LA METROPOLE****URBANISME INDUSTRIEL****TRAITE DE CONCESSION**

**ENTRE D'UNE PART :**

L'UNION DE L'AGGLOMERATION TOURQUENNOISE représentée par Monsieur agissant en vertu d'une délibération du

Ci-après dénommée "U.A.T." ou "Le Concédant",

**ET D'AUTRE PART :**

La SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DU VERSANT NORD-EST DE LA METROPOLE, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, au capital de 2360000 Francs, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURCOING sous le numéro B 318 697 208 dont le siège est à TOURCOING 445 Boulevard GAMBETTA, représentée par Monsieur Jean-Pierre BALDUYCK, son Président dûment habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du 1989.

Ci-après dénommée "la Société" ou "le Concessionnaire".

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

de développer la solidarité  
qui a pour objet : et la coopération entre les communes membres par :

- \* l'élaboration de schémas favorisant un développement économique harmonieux du bassin d'emplois,
- \* la mise en place d'une politique de communication visant à la promotion du secteur,
- \* la mise en commun de moyens permettant d'en améliorer l'attractivité.

#### ARTICLE 1

Dans les conditions déterminées par le présent traité de concession et le cahier des charges annexé, l'U.A.T. concède à la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DU VERSANT NORD-EST DE LA METROPOLE, qui accepte, la réalisation d'opérations d'aménagement de terrains et bâtiments industriels sur son territoire. Etant précisé que les missions confiées par l'U.A.T. à la SEM DU VERSANT NORD EST ne peuvent l'être que dans le cadre des opérations dévolues à l'U.A.T. par rapport à celles réservées à la C.U.D.L.

L'exécution des opérations est toutefois conditionnée à l'accord de Monsieur le Président de l'UAT. Cet accord se fera sous la forme d'une simple lettre.

#### ARTICLE 2

La Société s'engage à exécuter les missions qui font l'objet de la présente convention en conformité des dispositions du cahier des charges ci-annexé.

#### ARTICLE 3

L'U.A.T. s'engage à garantir, dans les conditions déterminées par le cahier des charges, si la demande en est faite par les organismes prêteurs, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que la société contractera pour la réalisation de la présente opération et à inscrire, en conséquence, à son budget les ressources correspondantes.

#### ARTICLE 4

La rémunération de la Société pour ses missions de concessionnaire est fixée à l'article 21 du cahier des charges.

#### ARTICLE 5

Les opérations de concession sont réalisées sous le contrôle de l'U.A.T. et à ses risques financiers. En conséquence à l'expiration de la concession, l'U.A.T. bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes des opérations, dans les conditions précisées au cahier des charges.

**ARTICLE 6**

La durée de la concession est fixée à 20 années à partir de la date de son entrée en vigueur fixée dans les conditions prévues au cahier des charges.

Fait à TOURCOING, le

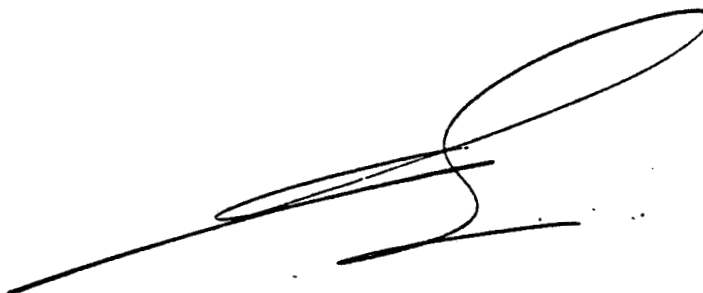
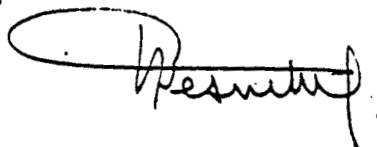
27 FEV. 2004

En quatre originaux dont deux pour chacune des parties

Pour l'UAT  
Pour le Président,  
le Vice-Président,  
Monsieur DESMETTRE

Pour la Société,  
Son Président  
Monsieur BALDUYCK

**UAT**  
VILLES OUVERTES



La S.A.E.M. reste confronter à trois problèmes :

- lors de la phase opérationnelle, un diagnostic rigoureux doit être établi ; or, il est difficile d'appréhender le marché ;

- la maîtrise des sols pose également problème. "Il est d'usage dans la région que propriétaires fonciers, syndics.. traitent au prix des Domaines." B. ROMAIN, directeur de la S.A.E.M. Or, la valeur vénale n'a pas grande signification.

- le portage financier ( prix payé au propriétaire ; subventions)

**- UN EXEMPLE D'OPERATION MENEES PAR LA S.A.E.M.**

Le site qui a fait l'objet d'une réhabilitation se localise à Leers (commune de 540 ha et de 8560 habitants), rue du Général Leclerc ( cf. document 83 : localisation du site Motte-Bossut, Leers).

La population leersoise est en progression constante depuis 1962. Tous les indicateurs démographiques sont positifs, mais le taux d'accroissement s'abaisse.

Les emplois ont sensiblement augmenté : au 31.12.1972, la commune comptait 1 316 emplois et au 31/12/1988 : 1 888 emplois soit une croissance de 43,47 %.

La libération du site a pour origine l'arrêt de la filature Motte-Bossut fin 1982 (suite au dépôt de bilan et à la fermeture de l'unité de velours de Leers). L'espace a été sous-occupé pendant quatre ans et a été entièrement abandonné pendant dix-huit mois. Il n'a cependant pas été l'objet d'une fréquentation sauvage.

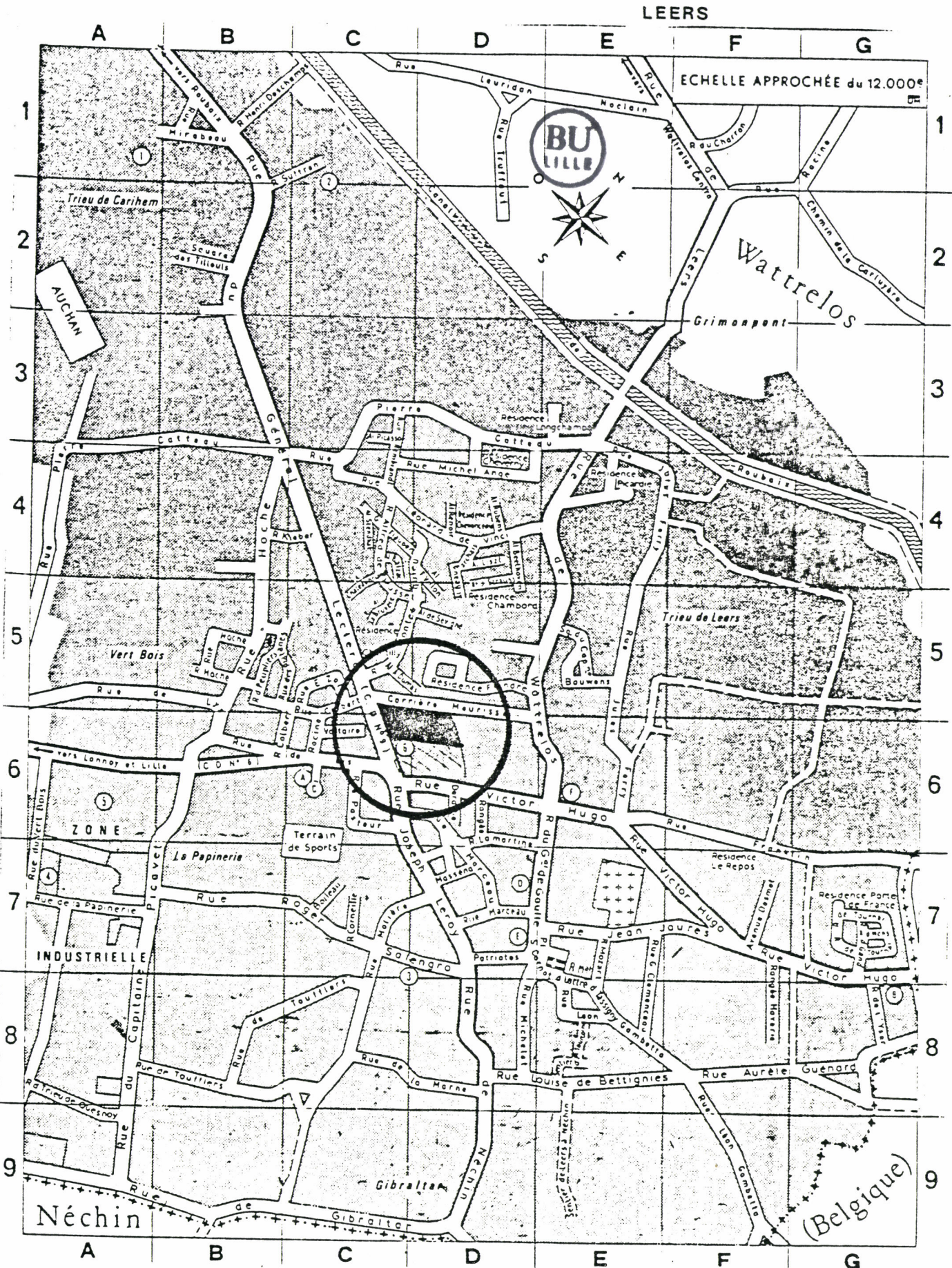
La parcelle couvre 26.745 m<sup>2</sup>, elle est bâtie à 60 % et elle est en zone UC. (34). Environ 6.000 m<sup>2</sup>, sont acquis par FERRET SAVINEL qui édifie vingt-quatre logements. Le 27 mars 1985, le conseil municipal décide de concéder à la S.E.M.V.N.E. (26) la réalisation de l'opération d'aménagement des terrains et bâtiments industriels ; le 28 mars 1985, est établi le traité de concession et le 20 septembre 1985, la S.E.M. acquiert 20.249 m<sup>2</sup>.

13.287 m<sup>2</sup> sont cédés à Batinorest qui joue l'intermédiaire pour DBS Housses. DBS Housses fut fondée en 1982 ; l'entreprise s'installa dans un local industriel en location à Wattrelos. La croissance de l'entreprise étant rapide, celle-ci décida d'acquérir une partie de la parcelle de l'ancienne filature Motte-Bossut en crédit-bail sur quinze ans. L'opération fut montée par l'intermédiaire de la S.D.R (35).

La partie S.E.M est évaluée à 8.481 m<sup>2</sup>, bâtie à 80 %, en rez-de-chaussée ; elle se trouvait dans un état moyen.

Pour l'acquisition et les travaux, les financements retenus sont classiquement C.D.C. (36) et S.D.R. (35). La ville et la C.C.I.L.R.T. (6) assurent leurs garanties pour les emprunts à hauteur de 50 % -50 % ; des subventions région et F.E.D.E.R sont accordées. Le coût de revient est estimé à 657 F/m<sup>2</sup>. (1986)







Pour la **commercialisation** engagée en 1986, la parcelle a été divisée en **trois lots** d'une superficie moyenne de 1.500 à 3.000 m<sup>2</sup>. D.B.S. Housses, Jet Isolation ; le reste de la parcelle (2.456 m<sup>2</sup>) a été réservé à l'édification d'une salle de sport qui fut inaugurée en février 1989.

L'ensemble du site a été réhabilité (**document 84**) en accord avec la collectivité locale. **Six ans** d'efforts ont été nécessaires.

L'opération a répondu à la volonté de la ville qui voulait :

- assurer un développement économique en réhabilitant la friche Motte-Bossut en activités , en remplissant la zone d'activités et en donnant des facilités aux entreprises. C'est pourquoi en 1987, la commune constitua le S.I.A.R. (37) avec Roubaix et Wasquehal.

- assurer un besoin en équipement sportif.

L'opération a également participé à la politique générale de la ville pour son développement urbain. En réhabilitant le site Motte-Bossut, la commune contribuait à réduire les possibilités de développement urbain qu'elle désire conforme à ses moyens.

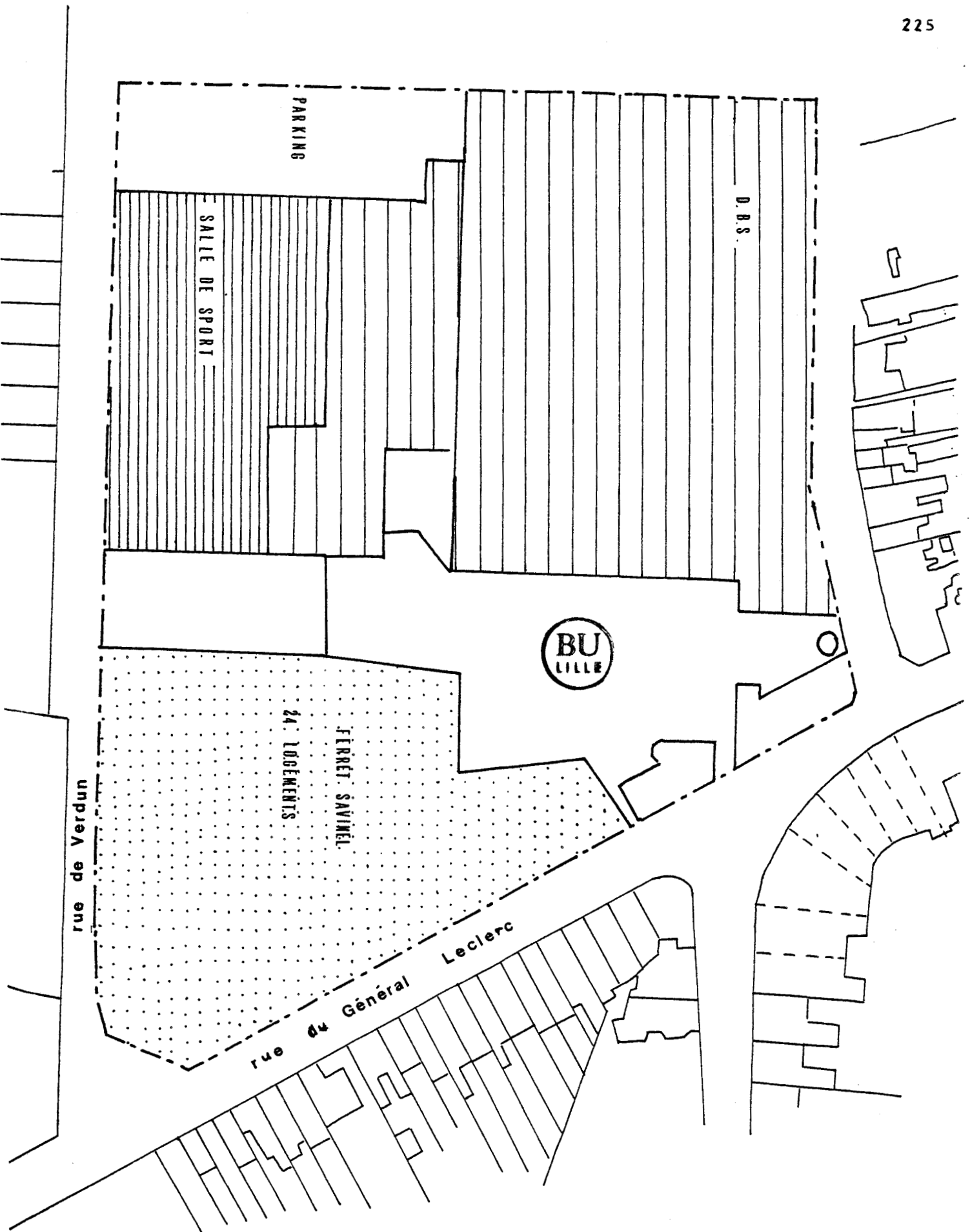
Depuis 1982, les collectivités locales multiplient leurs interventions mais en déléguant la gestion des opérations aux partenaires para-publics. La conception de ces opérations dépasse aujourd'hui l'échelle de la parcelle... et très souvent celle de l'ilôt.

C'est à ces échelles (parcelle, ilôt) que s'effectue la plupart des montages privés.

#### 2.2.2.3. Les montages privés, ... un faible rôle des collectivités locales.

Dans les montages privés, les collectivités locales intervenaient peu et indirectement ; leur action était essentiellement liée aux **réglements d'urbanisme** : P.O.S. (15), C.O.S. (21), permis de construire, droit de préemption si la parcelle était par exemple en Z.A.D. (38) ou en Z.I.F. (39). Elles ont **aujourd'hui tendance à être plus présentes** par des actions incitatives, préventives et effectives. Evaluer leur rôle avec précision n'est pas une tâche simple. Les montages privés font intervenir cinq catégories de promoteurs privés :

- les grands groupes industriels
- les sociétés à plusieurs partenaires : SOREX (17)
- les promoteurs indépendants : Nord-Tertiaire, Monsieur Dalle.
- les sociétés de promotion immobilière à objectif d'habitat : COGEDIM (40) ou à objectif d'activité SOEDIC (41).



 BATIMENTS DESTINES AUX ACTIVITES



PHOTOGRAPHIE IX

RUE DU MARECHAL LECLERC

LEERS



- les agents immobiliers de transaction industrielle : exemple d'Auguste Thouard. Ceux-ci interviennent également dans les opérations à stratégie globale ; leur politique sera donc examinée dans ce cadre.

- Les trois premiers partenaires travaillent dans l'objectif de réimplantation des activités. Généralement, ils ne modifient pas la structure du tissu urbain.

#### 2.2.2.3.1. Les Grands Groupes.

Ils ont longtemps agi seuls mais depuis le début des années quatre-vingts, un partenariat se développe entre les collectivités locales et les industriels.

2.2.2.3.1.1. L'exemple du site "Agache" (Hellemmes) illustre les méthodes traditionnelles des Grands Groupes ; la collectivité locale ne joue aucun rôle dans le montage des opérations.

Le site est localisé au 92 rue Victor Hugo, à proximité de l'autoroute mais dans un quartier excentré.

A la fin des années soixante, le groupe Willot reprend l'affaire Agache installée dans les bâtiments des anciens établissements Crépel. La cessation des activités est alors décidée.

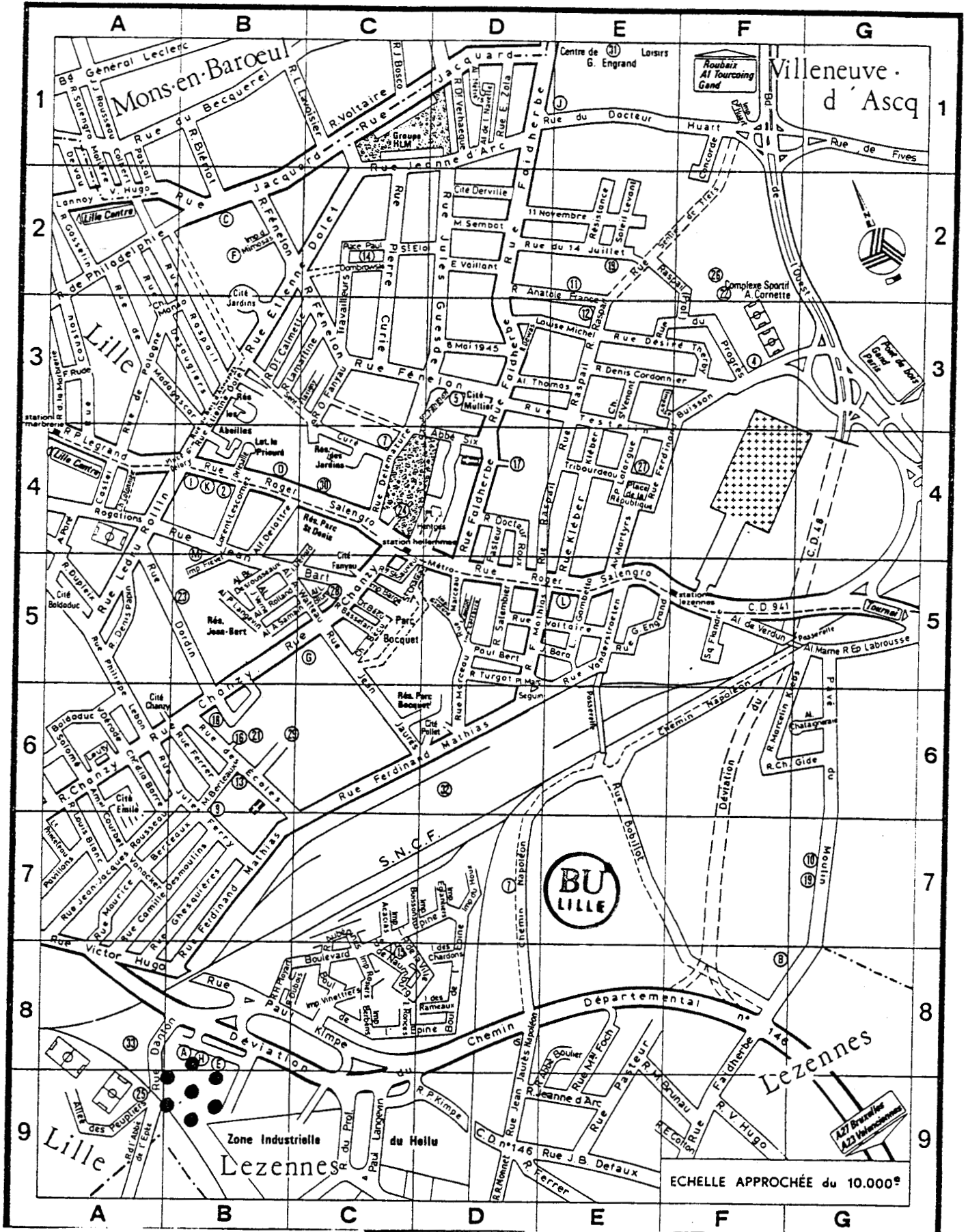
Le bâtiment occupait un hectare en plain-pied mais l'installation de nouvelles activités nécessitait quelques travaux : sols, électricité, eau, téléphone . Le site, entièrement abandonné appartenait alors à la Société Foncière du Nord et de l'Est.

Contrairement à la politique de Boussac dans les Vosges, Willot recherchait des personnes intéressées par ses bâtiments. L'usine fut divisée en 1971 lors de la rédaction des premiers baux :

- un lot fut occupé par Peugeot pour le **stockage** de moteurs diesel. La société Dubois remplaça Peugeot mais utilisa également les bâtiments pour le stockage. Puis s'installa Castorama ; M. DUBOIS était à la fois directeur de la société Dubois et de Castorama. (Castorama a réalisé des parkings là où il existait des bâtiments). Le reste des bâtiments était occupé par plusieurs locataires qui adopte cette solution en attente. Ainsi, la société BALLOT qui occupait 600 m<sup>2</sup> par du **stockage** est venue à Hellemmes car son installation précédente dans une ancienne filature lui revenait trop cher puisqu'elle occupait 2.000 m<sup>2</sup>. De même, la société LIVRIMA qui utilisait les bâtiments en stockage avait été attirée par un **loyer bas**. Elle avait du quitter le Vieux Lille car ses locaux étaient devenus trop petits ; la même situation se reproduisait à Hellemmes.



hellemmes 95



A l'exception de Castorama, la location des anciens bâtiments industriels qui n'avait pu se réaliser qu'avec des loyers modérés (120 F/M2/an au milieu des années quatre-vingts) avait attiré des activités de stockage. D'après l'exemple, celles-ci s'avèrent même instables. La répétition dans l'espace de ces pratiques amène en ville des activités peu dynamisantes qui ont tendance à négliger les bâtiments. Les industriels le déplorent eux-mêmes. Suite au dépôt de bilan du groupe Willot, le service foncier de Boussac a été chargé de vendre le site. Celui-ci est aujourd'hui entièrement occupé par la société Castorama.

#### 2.2.2.3.1.2. Les sociétés de conversion des groupes.

Une douzaine de grands groupes industriels en prise à de sérieuses mutations ont créé des sociétés de conversion : c'est le cas de Saint Gobain Développement (Saint Gobain), Sopran (Rhône-Poulenc), Sodinor (Usinor), Soloder (Sacilor). Ils souhaitent :

- favoriser une politique d'incitation forte de l'emploi du personnel fraîchement licencié dans les nouvelles entreprises s'implantant sur leur site.
- apporter leur concours technique aux montages de projets et des aides matérielles pour l'utilisation du terrain et des bâtiments laissés vacants. Et parfois, jouer en outre un rôle d'aménageur.

Ces actions sont de plus en plus menées en relation avec les collectivités locales (exemple site Silvallac à Roncq, mais société non textile). Ce n'est pas sans poser des problèmes ; en effet, un professionnel de l'immobilier reconnaît que : "dans un souci de saine gestion de leur patrimoine immobilier, de grands groupes industriels peuvent casser le prix du bâtiment mis en vente. Pour sauver l'emploi, ils sont prêts à verser une subvention ou même à consentir un prêt à un taux privilégié."

Proche des industriels, la SOREX a agi dans la Métropole Lille-Roubaix-Tourcoing (3).

#### 2.2.2.3.2. Une société à plusieurs associés... exemple de la S.O.R.E.X.

- Qu'est-ce que la S.O.R.E.X. ?

Une étude menée par la Chambre de Commerce de Roubaix-Tourcoing met en évidence qu'à la suite de la guerre de Corée, qui avait engendré un boom économique, l'industrie textile vit une crise structurelle : 125 usines vides pour 500.000m2.

BU  
LILLE

PHOTOGRAPHIE X 92, RUE VICTOR HUGO - HELLEMES

Aussi, dès 1955, le Syndicat Patronal Textile de Roubaix-Tourcoing, le Groupement Patronal Interprofessionnel, les grandes banques créaient la société anonyme de la S.O.R.E.X. (Société Régionale d'Expansion). La S.O.R.E.X. est devenue S.O.R.E.X.-Métropole le 28 décembre 1966. La S.O.R.E.X., c'est aussi le travail d'un homme, "le négociateur", à qui a été confiée une mission depuis le milieu des années cinquante. De 1955 à 1958, environ cinquante usines sont reconverties. A la fin des années cinquante, le patronat s'efforçait de maintenir en l'état l'outil de production dans l'hypothèse d'un éventuel redémarrage ; les usines ne sont donc guère abandonnées. Les mutations technologiques des années soixante entraînent la casse des anciennes machines et la fermeture d'usines notamment à Roubaix. La crise économique des années soixante-dix, la restructuration de l'activité textile accélèrent le mouvement, quelque peu ralenti simplement au milieu des années quatre-vingts.

- Quel est l'objet de la S.O.R.E.X. ?

"Favoriser l'expansion ou la conversion, de préférence en Métropole-Nord, des activités industrielles ou commerciales existant déjà dans la région, et déterminer les activités nouvelles susceptibles d'y être implantées. La société s'interdit toute exploitation directe."

- Que fait S.O.R.E.X. - Métropole ?

- . Transferts d'affaires industrielles dans notre région.
- . Lotissements de bâtiments et terrains industriels

de 1955 à fin décembre 1984 : 88 lotissements industriels et divisions cadastrales. Ces lotissements ont été divisés en 187 lots, dont 168 ont été réoccupés avec le concours de la S.O.R.E.X.

- . Réutilisation des bâtiments et terrains

de 1955 à fin décembre 1984, dans la région de Roubaix-Tourcoing et environs, avec l'intervention de la S.O.R.E.X., 771 bâtiments et terrains ont été réutilisés

exemple pour l'année 1984 :

16 bâtiments et terrains réutilisés,	pour	94 179 m <sup>2</sup>
17 bâtiments loués,	pour	24 300 m <sup>2</sup>

- . Etudes

- estimation d'immeubles industriels ;
- d'implantations industrielles ;
- de réimplantations d'entreprises, dans des cas d'expropriation ;
- d'extensions d'entreprises, avec leurs différents aspects ;



- de cessions d'affaires ;
- de classement d'industries, en tenant compte des règlements en vigueur ;
- de localisations industrielles, en conformité avec les plans d'urbanisme et les projets de remodelage proposés par les villes.

. Démarches :

- pour certificats d'urbanisme, déclaration d'intention d'aliéner, division cadastrale, lotissements industriels, enquêtes pour industries classées ;
  - pour permis de construire, permis de démolir ;
  - auprès des services S.N.C.F., Eau, Téléphone, Gaz, E.D.F., ...
- A qui s'adressent les services de la S.O.R.E.X. - Métropole ?

S.O.R.E.X. - Métropole est ouverte à tous. Elle n'a aucun but spéculatif ; elle sert d'intercesseur entre vendeurs et acquéreurs. Sur le prix de la parcelle, la S.O.R.E.X. prend 2 % pour ses frais.

- Méthode de la S.O.R.E.X. pour réutiliser les bâtiments anciens :

Dès qu'une entreprise se trouve en difficulté ou dépose son bilan, le "négociateur" se rend sur place et évalue le bâtiment en fonction de ses caractéristiques (type, état...) Puis un important fichier est consulté : y sont répertoriés les besoins des différents types d'activité ainsi que les unités cherchant à s'étendre ou à déménager. Il est ensuite aisé de contacter un éventuel acheteur ou loueur. La S.O.R.E.X. "s'interdisant toute exploitation directe", elle ne réalise rien mais laisse le soin aux acheteurs ou aux loueurs de mener tous les travaux ou transformations. Dans ce contexte, de nombreux locaux ont été réoccupés de manière précaire et pour des activités de stockage ; or, celles-ci ne créent guère d'emplois, rapportent peu à la ville et l'aspect des bâtiments importe peu. "Lorsqu'on manque de trésorerie, les machines et locaux d'occasion ont l'avantage d'être moins chers"... certes mais remplir des bâtiments de manière précaire ne stimule en rien le développement d'une ville. Dès la fin des années soixante-dix, le contexte s'est modifié : les méthodes utilisées par la S.O.R.E.X. sont alors contestées par les collectivités locales. Celles-ci estiment que la simple gestion du patrimoine n'est plus suffisante, voire qu'elle déséquilibre le marché. En effet, les activités de stockage ne s'installent dans les bâtiments que si les loyers sont faibles ; il y a alors le risque du phénomène "boule de neige". Dans ce contexte de fin du XXème siècle, les méthodes de la S.O.R.E.X. semblent insuffisantes mais la totalité du travail effectué dans le temps ne doit pas, pour autant, être annihilé.

L'exemple du site Desurmont à Tourcoing illustre en partie les activités de la S.O.R.E.X. Localisé au 62 rue Maurice Sarrault, à 2 200 m du centre-ville, sur le boulevard périphérique, à proximité de l'autoroute menant vers Paris ou la Belgique, le site a été libéré lors de la mise en liquidation de la filature de coton Desurmont pendant l'hiver 1983-1984.

Sont alors disponibles 45.000 m<sup>2</sup> dont 43 000 occupés par des bâtiments à un étage et de différentes périodes puisque les établissements Desurmont se sont étendus de la rue Sarrault à la Chaussée Fernand Forest, parallèlement au développement de l'activité textile. Coexistent d'immenses surfaces d'un seul tenant en même temps que de petites surfaces susceptibles d'intéresser les P.M.E. (31). Au moment de la liquidation des biens, le gros oeuvre et les infrastructures sont intacts. Située en zone UF (27), l'usine possède trois fronts à rue (boulevard industriel, Maurice Sarrault, rue de Gand) et une demi-douzaine d'entrées. Cette structure facilite l'organisation interne de l'entreprise lors de la réhabilitation.

Le but fut de redonner vie à l'ancienne usine textile par l'implantation d'activités. L'opération est confiée à la S.O.R.E.X. ; grâce au bon état des bâtiments et à leur bonne conservation suite à un entretien de qualité (gardiennage, surveillance, chauffage et rénovation), M. VANDAMME, responsable de la S.O.R.E.X. affirmait en 1985 : "on a pu faire du sur-mesure". Puisqu'il s'agissait d'une liquidation, les lots ont été vendus et les activités qui se sont installées sont très diverses :

imprimerie	: 3 445 m <sup>2</sup>
menuiserie	: 1 000 m <sup>2</sup>
entreprise mécanique	: 1 866 m <sup>2</sup>
traiteur	: 2 974 m <sup>2</sup>

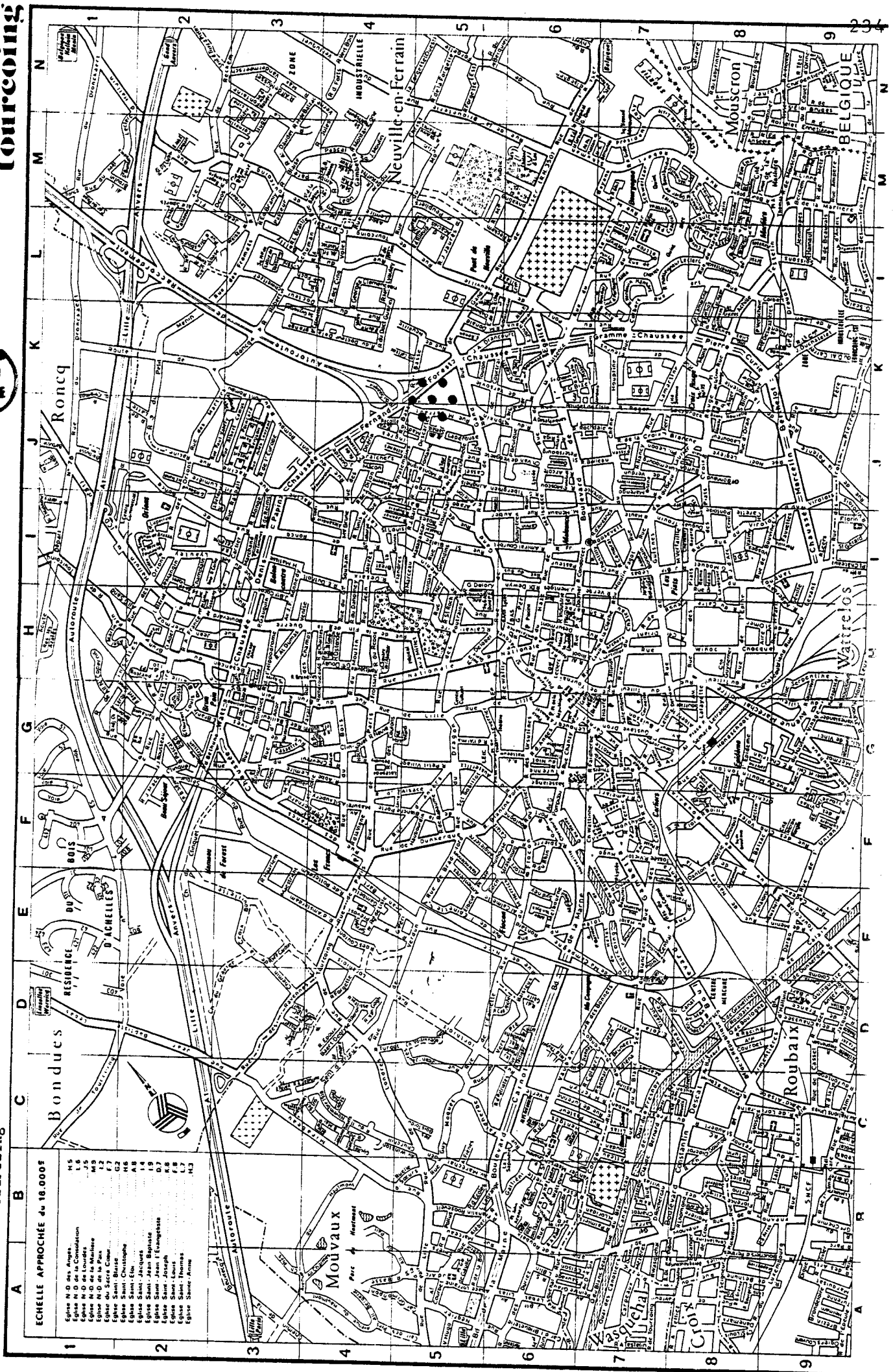
....

Le prix du mètre carré variait de 200 à 500 F/M<sup>2</sup> (valeur 1985) selon l'état des lieux, l'âge et selon que l'acheteur acquérait une parcelle plus ou moins grande. (plus la parcelle est grande, moins le mètre carré est cher). Toutes les parcelles n'ont pas été occupées.

Le 15 décembre 1987, le conseil municipal demande à la S.E.M. du Versant-Nord-Est d'intervenir sur la partie Nord-Ouest du site, bordant la rue Basse afin de faciliter l'implantation sur Tourcoing des sociétés Eurobroche et Force 59 du groupe Hasbroucq. D'une surface de 15.590 m<sup>2</sup> bâti au sol sur 18.108 m<sup>2</sup> de surface cadastrale, le bâtiment faisait l'objet d'une liquidation judiciaire au prix de 3.750.000 F hors frais et droits. En vue de l'acquisition du site et du règlement des frais connexes, la S.E.M. du Versant Nord-Est a obtenu de la ville de Tourcoing, sa garantie pour un emprunt d'une durée maximale d'un an. Des travaux de démolition et d'aménagement sont entrepris. Pour la réalisation, les financements nécessaires, des subventions sont sollicités dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région-Friches Industrielles et du F.E.D.E.R. (25) Hors Quota Textile. L'ensemble immobilier réhabilité est rétrocédé dans le cadre d'un crédit-bail aux sociétés Eurobroche et Force 59. L'engagement des frais par la S.E.M., au titre des travaux fait l'objet d'un financement approprié sur emprunt à long terme.

DOCUMENT 86 - LOCALISATION DU SITE "62, rue Maurice Sarrault à Tourcoing"

**TOURCOING**



ECHELLE APPROCHÉE 4x 16.000F

15	Eglise N-D des Anges
16	Eglise N-D de la Consolation
17	Eglise N-D de la Miséricorde
18	Eglise N-D de la Paix
19	Eglise du Sacre Coeur
20	Eglise Saint-Christophe
21	Eglise Saint-Eloi
22	Eglise Saint-Jacques
23	Eglise Saint-Jean Baptiste
24	Eglise Saint-Joseph l'Ecopresse
25	Eglise Saint-Louis
26	Eglise Saint-Thomas
27	Eglise Sainte-Anne





PHOTOGRAPHIE XI 62, RUE MAURICE SARRAULT - TOURCOING

Afin de minimiser l'engagement de la ville, la S.E.M. du Versant Nord-Est s'est engagée, en cas de défaillance du Groupe Hasbroucq, à échanger avec la ville de Tourcoing le titre de propriété du bâtiment concerné contre le remboursement de l'emprunt contracté. Parallèlement, la S.E.M. sollicite auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie de L.R.T. (3) une contre-garantie de 50 % des trois premières années de remboursement de cet emprunt. La S.E.M. demande à la ville de Tourcoing de s'obliger à la couvrir du montant escompté de la subvention si, pour quelque motif, celle-ci ne pouvait être perçue. Le 13 décembre 1988, les garanties venant à terme, la ville de Tourcoing décide de garantir un emprunt à long terme de 9.566.000 F, contracté pour une période de quinze ans. Après ajustements de subventions, la participation de la ville de Tourcoing au déficit de l'opération s'élève à 926.000 F.

L'opération a permis l'implantation d'activités. Les travaux de réhabilitation menés par la S.E.M. furent relativement importants. La société Hasbroucq a investi et emploie environ 150 personnes. Selon le service des Affaires économiques de la ville de Tourcoing, la participation -ville correspond à 6 000F/emploi, une année de recettes de taxe professionnelle ; l'investissement privé aurait été de 49 fois supérieur (mais la société éprouve en 1990 quelques difficultés).

Globalement, les groupes industriels et la S.O.R.E.X. (17) ont cherché à remplacer les activités perdues par d'autres sans concevoir une amélioration de l'immobilier. Bien qu'agissant à la même échelle, les promoteurs indépendants ont modifié les fonctions des anciens bâtiments textiles tout en soignant plus ou moins leur aspect.

#### 2.2.2.3.3. Des promoteurs indépendants.

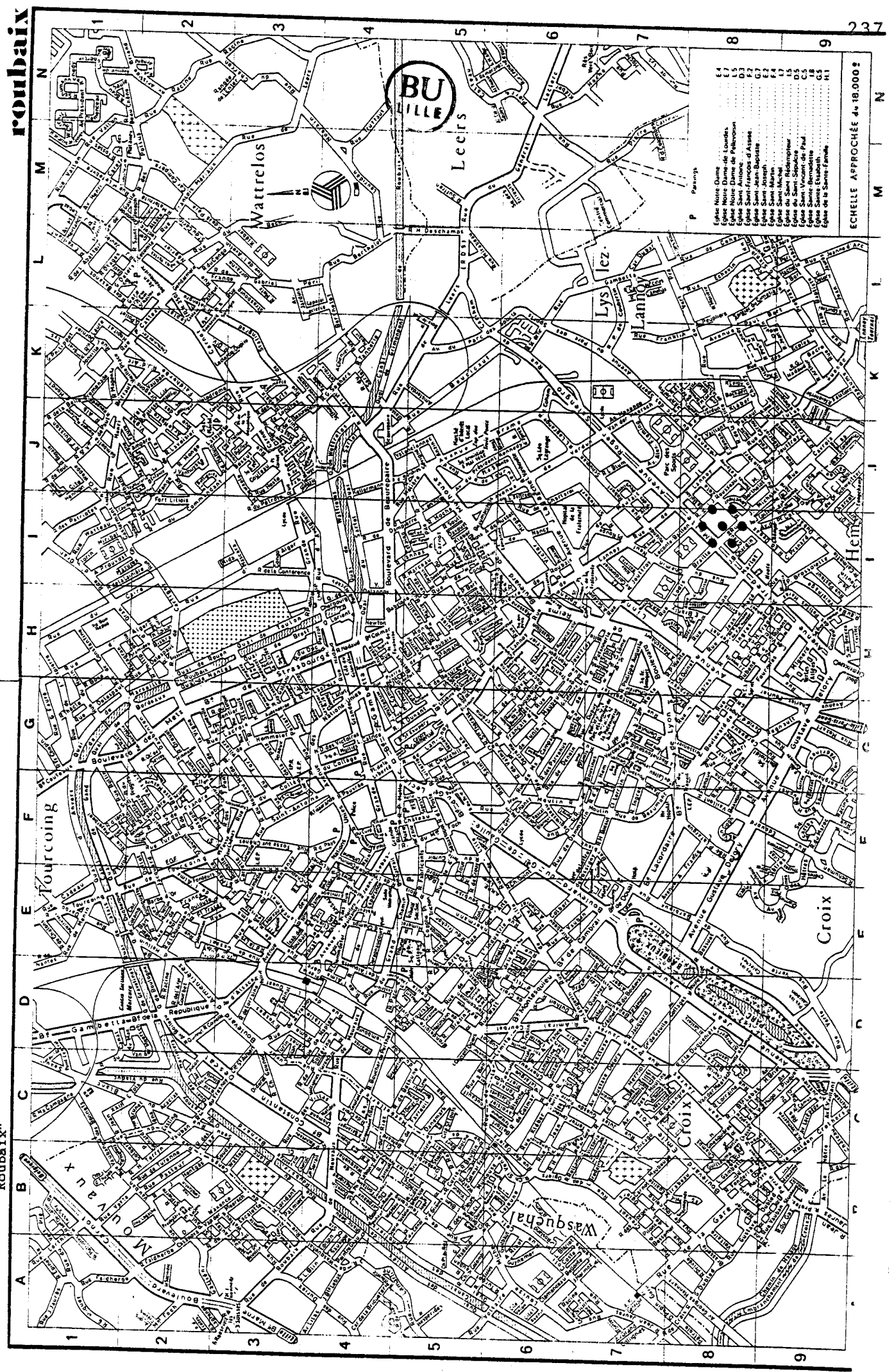
##### 2.2.2.3.3.1. Un exemple à l'image des Etats-Unis : Monsieur Dalle et "l'Usine".

Opération menée par un privé, elle a engendré la première galerie de magasins d'usine d'Europe, 228 avenue Alfred Motte, à 2.650 m du centre de Roubaix. A proximité de cette usine Motte-Bossut, il existe un bâtiment industriel qui, en 1961 fut abandonné puis racheté par Gérard Mulliez qui y installa un magasin d'usine dans 600 m<sup>2</sup> ; il y plaça pour la première fois l'enseigne Auchan puisque le quartier se dénommait les "Hauts Champs". L'endroit est, en effet, facile d'accès et il existe de nombreuses possibilités de stationnement.

Le site étudié fut occupé par une filature de coton avant d'abriter les activités de teinture et finissage de velours. En septembre 1981, l'activité fut mise en règlement judiciaire et la liquidation de biens fut réalisée en juillet 1982 ; l'usine a été libérée le 1er janvier 1984. Le bien fut vendu à la ville de Roubaix.

La parcelle s'étend sur 24.326 m<sup>2</sup> ; elle est bâtie à 84 % et le bâtiment constitué de trois étages présentait ateliers et hangars sur 30 000 m<sup>2</sup>. Ferinel avait projeté de raser et de construire des bureaux.

DOCUMENT 87 - LOCALISATION DU SITE "238, rue Alfred Motte à Roubaix"



**roubaix**



L'opération résulte de la volonté d'un homme : Monsieur Dalle. Agé alors de 47 ans, il bénéficiait d'une double expérience :

- expérience de la distribution puisqu'il avait été à la tête des magasins Decathlon ;
- expérience de l'immobilier car il avait été à la direction de Novotel.

Il connaissait ainsi le milieu industriel du Nord. Mis au chômage, Monsieur Dalle eut l'idée de créer un centre de magasins fin 1982. Il avait eu l'occasion de visiter ce genre de centre aux Etats-Unis puisque celà existait depuis 1974. Roubaix présentait un environnement favorable car magasins d'usine, boutiques de la V.P.C. (16) sont de tradition. Monsieur Dalle souhaitait son centre différent à la fois de magasins à prix réduit et d'Usine-Center. "L'Usine-Center présente l'avantage de regrouper sur une même surface des secteurs jusqu'ici dispersés. Les exposants sont obligés de se soumettre à des règles strictes : obligation de vendre des produits déclassés (hors-séries, invendus), d'indiquer aux consommateurs la cause du déclassement des produits exportés, pratiquer enfin des rabais d'au moins 30 % inférieurs au prix normal." ECHOS, 30.04.1985. Selon la Voix du Nord de mai 1985, les fabricants français installés à "l'Usine" occupent un créneau de haute gamme dans l'habillement ; dans les magasins d'usine, au bout de six mois, vous pouvez trouver des articles "made in France" avec leur créativité et leur qualité.

Monsieur DALLE se mit à la recherche d'une friche en octobre 1982 ; son choix se porta sur un terrain à la limite sud de Tourcoing mais la Blanche-Porte l'acquiesça. Monsieur Dalle estime avoir ainsi perdu trois mois. L'usine Motte-Bossut, rue du Général Leclerc avait également retenu son attention mais la collectivité locale avait établi des projets : Centre International de la Communication - Archives du monde du travail. Il résolut alors de s'approprier le 228 avenue Alfred Motte. L'ancienne usine n'avait guère subi de dommages car elle avait été gardiennée. D'autre part, elle était partiellement occupée par un magasin d'usine et des bureaux ; le matériel dut être liquidé. Pour mener à bien son opération, Monsieur Dalle dut surpasser un problème de nature juridique. Conformément à la loi Royer, il lui fallut obtenir l'autorisation de la C.D.U.C. (Commission Départementale de l'Urbanisme Commercial) puisqu'il désirait transformer une usine en commerces sur plus de 10.000 m<sup>2</sup>. Or, d'après Monsieur Dalle, les industriels roubaisiens étaient assez réticents au projet car ils craignaient la concurrence pour les magasins d'usine ; les petits commerçants n'étaient pas plus enthousiastes. (la C.C.I.L.R.T. (4) et Monsieur Dalle se sont trouvés opposés lors de deux procès). Ce passage en Commission demande six mois, voire un an. D'autres problèmes furent évoqués : la crainte de voir écraser la petite entreprise, la naissance de l'attractivité des quartiers sud de Roubaix par rapport au Centre-Ville. Pour contrecarrer cette opposition, M. Dalle développa les arguments suivants :

- pour les consommateurs : gammes complémentaires de produits français de haut de gamme au prix des produits importés.



PHOTOGRAPHIE XII 238, AVENUE A. MOTTE - ROUBAIX



- pour le fabricant : contrôle direct de la vente des invendus, point de vente supplémentaire avec promotion et publicité, prise directe avec le consommateur d'où une source d'informations précieuses pour une meilleure adaptation aux besoins.
- pour la collectivité : création d'emplois, représentation majoritaire de fabricants-négociants (70%), retombées pour la collectivité. (attractivité : 100 km).

Deux ans de démarche ont été nécessaires.

Le site a été racheté par M. DALLE (4 millions de francs). L'usine a du être remise aux normes, ce qui supposa des travaux qui furent menés de janvier à mai 1984. (électricité, escaliers, trappes, portes, révision de toiture, réfection du sol, isolation, chauffage...). Le coût des travaux fut estimé à onze millions de francs en 1984. Les financements retenus ont été privés : crédits à moyen terme et à long terme. Mais M. Dalle estime que le coût de l'opération équivaut à la moitié d'un bâtiment neuf.

La commercialisation commença dès décembre 1983. M. Dalle a demandé aux locataires 3 % du chiffre d'affaire avec un minimum de 317 F/M2/an (en 1989 : 355F/M2/an).

A cela s'ajoutent les charges : 250F/M2/an et la publicité 250F/M2/an. Le coût de maintenance est assez faible puisque seules quatre personnes y sont employées.

Les rapports avec la collectivité locale eurent essentiellement pour but de convaincre des retombées de l'opération.

En mai 1984, sur 14.000 M2 de surface de vente, il y avait 25 magasins ; suite à une extension, ils étaient environ soixante en janvier 1985 et soixante-cinq en 1989. Chaque année, seuls deux-trois magasins (4,6 %) quittent le site. La fréquentation a été multipliée par deux depuis l'ouverture. 3 000 personnes fréquentent "l'Usine" la semaine et 10 000 personnes le samedi. La clientèle se déplace jusqu'à 100 km mais la majorité est originaire de l'agglomération.

Origine géographique des locataires :

Région.....	36 %
dont agglomération.....	34,48 %
Roubaix.....	18,64 %
Région parisienne.....	11,86 %
Autres régions françaises.....	27,12 %

Un centre a été ouvert à Liège mais il a du fermer. Le centre de Toulouse fonctionne difficilement. D'après les Echos d'avril 1984, ce genre d'opération nécessite une zone de 500 000 habitants, située à proximité d'un grand axe de circulation.

### 2.2.2.3.3.2. La stratégie de David AVITAL.

Né au Maroc, il émigre à quatorze ans en Israël puis en France. Sensible au prix d'un enracinement historique et culturel et ayant vécu vingt-cinq ans dans la région lilloise, il se reconnaît comme "Ch'ti". Les anciens "châteaux de l'industrie" abandonnés par l'industrie textile lui paraissent être une **potentialité pour l'avenir** ; il imagine donc un avenir essentiellement tertiaire à ces ensembles abandonnés de briques et de métal mais "pas toutes, précise-t-il, seulement celles dont l'architecture dit quelque chose." Son but est de faire revivre, en transformant ces usines en centre tertiaire, des quartiers économiquement morts. "Aujourd'hui, on est confronté à une conjuration de fabricants de voitures et de pavillonnards. Toutes les activités tertiaires se concentrent dans les grandes villes et les gens sont amenés à parcourir chaque jour des distances démentes, comme c'est le cas en région parisienne. C'est fou, c'est inhumain. Moi, je suis persuadé que le tertiaire, on peut l'implanter partout. Il y a des cerveaux en province comme dans les grandes villes. Il suffit de **créer les structures qui permettent aux gens de travailler**. C'est ce que je fais." Et comme il aime à le répéter, il faut savoir dépasser les handicaps et les inconvénients pour en faire des avantages." Il fonde "**Nord-Tertiaire**" en 1979 dans le but de redonner vie à un patrimoine délaissé. Selon quelle méthode ? D. AVITAL répond "je suis initiateur des projets. Je choisis les opérations, je cherche des investisseurs, j'investis moi-même et je procède au montage financier. Il est aussi absolument nécessaire de procéder en amont à une très fine analyse de la clientèle et des possibilités de réussite de l'opération."

La **réhabilitation est souvent lourde** ; selon D. AVITAL, un certain nombre de **précautions** doivent être prises :

"il faut faire attention et surveiller constamment le **bilan prévisionnel** mais dès le départ de l'opération, il faut s'entourer de nombreuses précautions et effectuer de nombreuses vérifications qui limiteront les risques d'erreurs, à savoir :

- la **bonne situation de la "friche" par rapport au centre-ville et par rapport aux bretelles d'autoroutes**, de préférence mieux vaut choisir les friches se situant sur des carrefours à plusieurs axes ; il faut que l'immeuble soit parfaitement repérable.

- la **bonne santé de la "friche" et sa trame par rapport à l'usage que l'on veut en faire**.

- une **précommercialisation** la plus importante possible des surfaces disponibles dans le projet, est fort recommandée. Aujourd'hui, nous sommes convaincus qu'il vaut mieux investir son argent dans le marketing de la précommercialisation que de couler son argent dans le ciment et de rester ainsi avec la marchandise sur les bras."

Les réhabilitations n'ont été réalisables qu'en raison de prix fonciers faibles de l'agglomération lilloise. "Cette exploitation se fait au travers d'un programme dans lequel le coût de la friche représente environ 5 % de la dépense totale nécessaire à la réalisation. Or, dans le neuf, il peut se chiffrer à 15-20 %." Lorsqu'environ 30 % des locaux étaient réservés, il menait l'opération. Quelques 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont ainsi été créés sur huit sites, notamment à Lille. A l'exception d'une opération, toutes ont été montées dans d'anciennes usines. Une moyenne de 7 à 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été produits par an, soit près du tiers de ce qui s'est réalisé dans l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing.

Quels avantages pouvaient offrir de telles opérations ? .. dans la région N.P.C. (2), l'attachement des entreprises aux formes urbaines locales héritées du passé existe. En effet, un bâtiment situé en milieu urbain conserve une valeur appréciable. A la différence d'une zone industrielle, elle met à portée immédiate les services indispensables au bon fonctionnement d'une entreprise. En théorie, elle limite le temps de trajet pour le personnel et la clientèle. Les réhabilitations menées par D. AVITAL permettaient de sauvegarder un patrimoine et offraient une bonne rentabilité puisque d'après D. AVITAL, les opérations étaient moitié moins onéreuses que la construction neuve. Résultat: les prix proposés à la location comme à la vente sont moins élevés que ceux des locaux neufs ou récents. Suivant le standing de l'immeuble et l'importance du travail de réhabilitation, la décote se situe entre 10 et 30 %. Pourtant les difficultés sont nombreuses et lors de la réalisation de Lille Tertiaire VI, D. AVITAL a été amené à modifier sa stratégie.

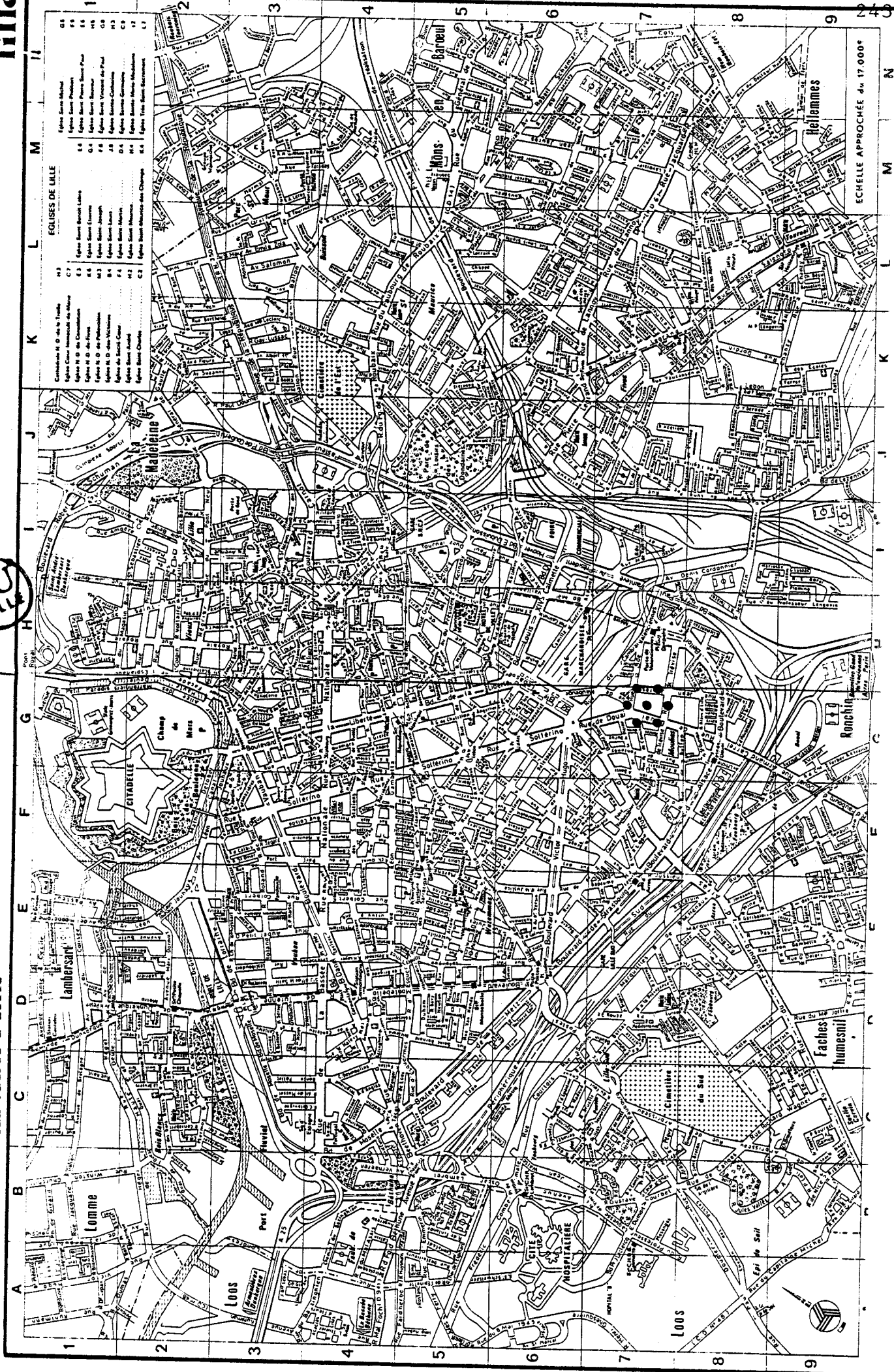
L'opération Lille Tertiaire VI s'est effectuée au 45 rue Jean Jaurès à Lille (168.524 habitants), dans un quartier mixte, habitat et activités.

D. AVITAL avait observé que l'ensemble des opérations de bureaux était réalisé dans le centre lillois, avec pour conséquence, les problèmes inhérents de rareté des terrains, de prix fonciers élevés, difficultés d'accès et de circulation ; parallèlement des quartiers un peu excentrés étaient parsemés d'usines désaffectées. "J'ai choisi", dit-il "de réhabiliter ces friches parce qu'elles sont fascinantes à la fois par leur passé, par l'aventure humaine qui s'y était attachée et pour les possibilités techniques qu'offraient ces bâtiments mais aussi parce qu'elles permettaient de régler des problèmes d'urbanisme en revitalisant des parties entières de l'agglomération lilloise." Le quartier de Lille-Moulins où s'est effectuée l'opération, présente pourtant de sérieux atouts : une relative proximité du centre-ville, des gares, desservi par le Métro, aux portes des axes routiers : Paris-Dunkerque-Gand-Bruxelles, à faible distance de l'aéroport de Lille-Lesquin.

Le bâtiment industriel a pour origine l'arrêt d'activité d'une filature connue sous l'enseigne du "Fil au Louis d'Or" appartenant à D.M.C. Considéré comme l'un des plus beaux "Châteaux de l'Industrie", il présentait une valeur architecturale certaine. Les activités ont cessé en 1983.

DOCUMENT 86 I - LOCALISATION DU SITE "Lille Tertiaire VI - 45, rue Jean Jaurès à Lille"

Lille



**EGLISES DE LILLE**

13	Cathédrale H. D. de la Trinité
14	Eglise St. Etienne
15	Eglise St. Julien
16	Eglise St. Martin
17	Eglise St. Pierre
18	Eglise St. Roch
19	Eglise St. Sulpice
20	Eglise St. Vincent
21	Eglise St. Vrain
22	Eglise St. Yves
23	Eglise St. Zénon
24	Eglise St. André
25	Eglise St. Charles
26	Eglise St. Michel
27	Eglise St. Pierre
28	Eglise St. Simeon
29	Eglise St. Vincent
30	Eglise St. Yves
31	Eglise St. Zénon
32	Eglise St. Martin
33	Eglise St. Roch
34	Eglise St. Sulpice
35	Eglise St. Vincent
36	Eglise St. Yves
37	Eglise St. Zénon
38	Eglise St. Martin
39	Eglise St. Roch
40	Eglise St. Sulpice
41	Eglise St. Vincent
42	Eglise St. Yves
43	Eglise St. Zénon
44	Eglise St. Martin
45	Eglise St. Roch
46	Eglise St. Sulpice
47	Eglise St. Vincent
48	Eglise St. Yves
49	Eglise St. Zénon
50	Eglise St. Martin
51	Eglise St. Roch
52	Eglise St. Sulpice
53	Eglise St. Vincent
54	Eglise St. Yves
55	Eglise St. Zénon
56	Eglise St. Martin
57	Eglise St. Roch
58	Eglise St. Sulpice
59	Eglise St. Vincent
60	Eglise St. Yves
61	Eglise St. Zénon
62	Eglise St. Martin
63	Eglise St. Roch
64	Eglise St. Sulpice
65	Eglise St. Vincent
66	Eglise St. Yves
67	Eglise St. Zénon
68	Eglise St. Martin
69	Eglise St. Roch
70	Eglise St. Sulpice
71	Eglise St. Vincent
72	Eglise St. Yves
73	Eglise St. Zénon
74	Eglise St. Martin
75	Eglise St. Roch
76	Eglise St. Sulpice
77	Eglise St. Vincent
78	Eglise St. Yves
79	Eglise St. Zénon
80	Eglise St. Martin
81	Eglise St. Roch
82	Eglise St. Sulpice
83	Eglise St. Vincent
84	Eglise St. Yves
85	Eglise St. Zénon
86	Eglise St. Martin
87	Eglise St. Roch
88	Eglise St. Sulpice
89	Eglise St. Vincent
90	Eglise St. Yves
91	Eglise St. Zénon
92	Eglise St. Martin
93	Eglise St. Roch
94	Eglise St. Sulpice
95	Eglise St. Vincent
96	Eglise St. Yves
97	Eglise St. Zénon
98	Eglise St. Martin
99	Eglise St. Roch
100	Eglise St. Sulpice

Echelle Approchée de 17.000'

La parcelle de terrain se présente en un seul tenant et a une superficie d'environ 10.000 m<sup>2</sup>. Bâtie à 70 %, la surface totale hors-oeuvre s'élève à 40.000 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment a été acheté par la société David Avital pour six millions de francs. En mars 1983, le coût des travaux était estimé à 51 500 000 F. Des bâtiments devaient être détruits, d'autres reconstruits ou rénovés. En 1986, ils étaient évalués à 55 millions de francs. Deux années de travaux étaient encore nécessaires ; selon M. DELEMASURE, architecte, le retard résultait de l'intervention des voisins suite aux nuisances des travaux, du délai d'obtention des permis, de la commercialisation. (et du besoin d'assurer la sécurité et le maintien des bâtiments).

Le montage financier s'est réalisé à l'aide d'emprunts privés. Comme le montre le plan-masse, l'utilisation des bâtiments est variée mais à dominante tertiaire (cf. document 88 II : LILLE Tertiaire VI). Des bureaux entièrement neufs avec une grande souplesse de cloisonnement ont été conçus. L'espace-travail a également été envisagé comme un espace-vie, ouvert sur l'extérieur puisque l'ensemble est pourvu de nombreux accès piétonniers, menant par des galeries vitrées dans la tour principale. Ainsi, les bureaux donnent sur un environnement traité avec soin : patio intérieur, terrasses, jardins suspendus, cours plantées, espaces verts et plan d'eau. Mais malgré la campagne publicitaire, la commercialisation s'est avérée plus difficile que prévue.

En 1984, David Avital avait été amené à revoir sa position : "trouver des friches, c'est facile, en faire des bijoux également ; trouver des occupants, capter la demande et la satisfaire, c'est autrement plus ardu."

Face à ces difficultés, David AVITAL exprime en ces termes sa nouvelle stratégie : "je continue la friche à la demande, et pour l'avenir, je vais prospecter les autres régions et m'attacher à faire en sorte que le neuf soit aussi peu cher que la friche." Les circonstances se sont modifiées ; les lois de décentralisation ont accordé aux maires davantage de pouvoirs ; ils ont ainsi été amenés plus massivement à s'intéresser au maintien ou au développement des activités économiques sur le territoire de leurs communes. Or, souligne D. AVITAL : "le marché de l'emploi (et son développement) passe par une "grille tertiaire" et c'est l'affaire des 36 000 communes de France." Il a donc formulé des concepts immobiliers censés répondre à l'attente des maires :

- "le tertiaire communal", destiné à offrir selon les terrains des surfaces de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> environ aux communes de France désireuses d'implanter ce type d'activités sur leur territoire.

- le marché couvert, l'"agora".



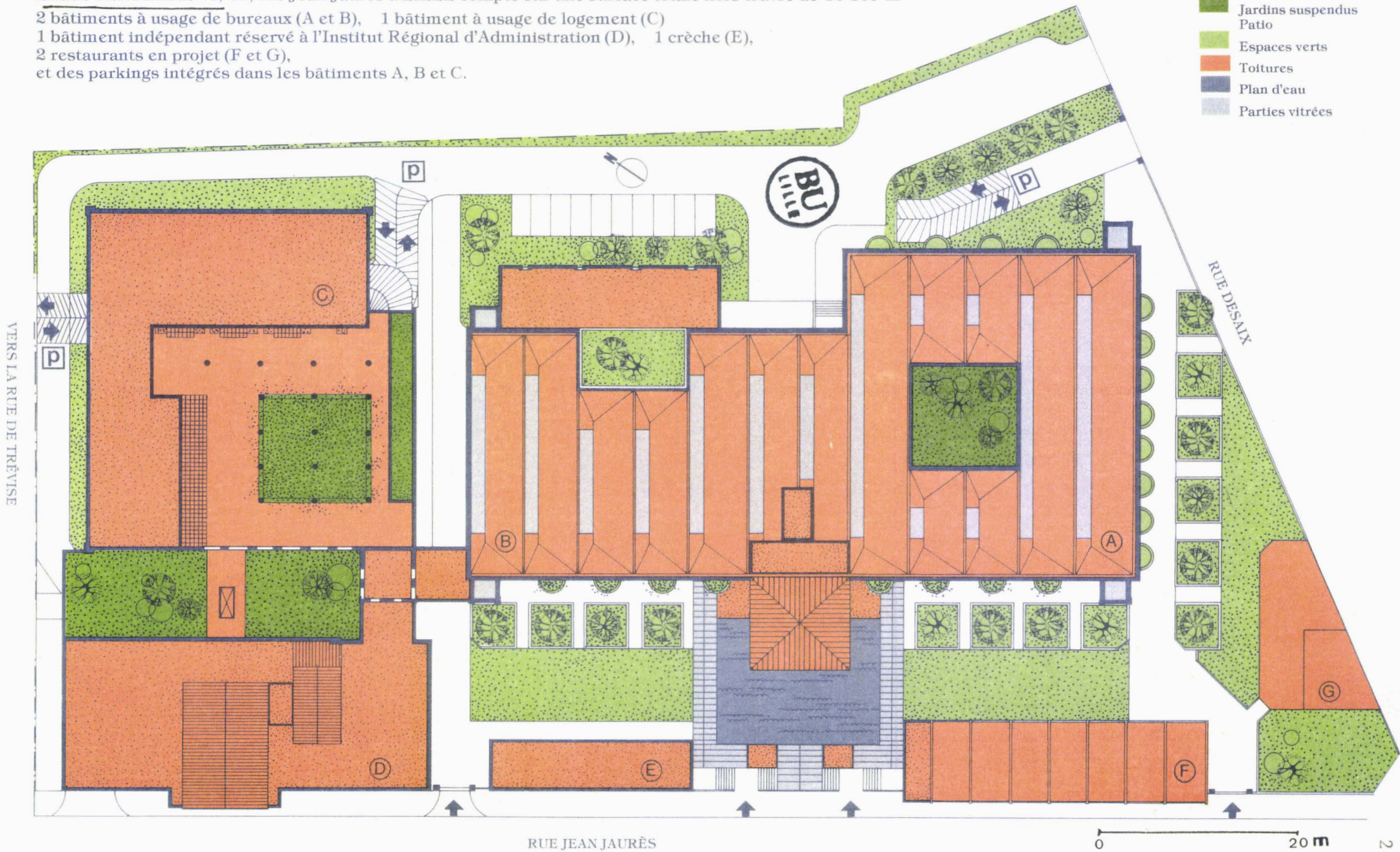
# PLAN MASSE

DOCUMENT 88<sub>II</sub>

LILLE TERTIAIRE VI, 45, rue Jean-Jaurès à LILLE compte sur une surface totale hors œuvre de 42 169 m<sup>2</sup>

2 bâtiments à usage de bureaux (A et B), 1 bâtiment à usage de logement (C)  
 1 bâtiment indépendant réservé à l'Institut Régional d'Administration (D), 1 crèche (E),  
 2 restaurants en projet (F et G),  
 et des parkings intégrés dans les bâtiments A, B et C.

- Jardins suspendus  
Patio
- Espaces verts
- Toitures
- Plan d'eau
- Parties vitrées







BU  
LLE



Parallèlement, il envisageait la mise en place d'une banque de données ("IBIC" pour immobilier - bureaux - industries - commerces) recensant toute l'offre disponible et accessible par tous les professionnels afin, dans un premier temps d'assainir le marché.

D. Avital semble avoir modifié sa stratégie en accordant son offre au marché des collectivités locales. Mais à la question : "quels sont vos rapports avec les collectivités locales ?", il répond : "je n'en ai aucun. Je considère la mairie comme un syndic qui doit gérer sa ville pour le mieux. Je pense cependant qu'il faudrait stimuler les échanges et l'association des divers milieux professionnels. Il faut un minimum de civisme en matière d'urbanisme."

#### 2.2.2.3.4. Les sociétés de promotion immobilière

Bien que faibles généralement, leurs relations avec les collectivités locales n'en sont pas moins existantes. Ne serait-ce que par le respect des règlements d'urbanisme). L'histoire de la société ou le type d'opération peuvent accroître les liens entre elle, et la collectivité locale. Selon leur spécialisation, les sociétés de promotion immobilière interviennent dans des montages opérationnels pour habitat ou pour activités.

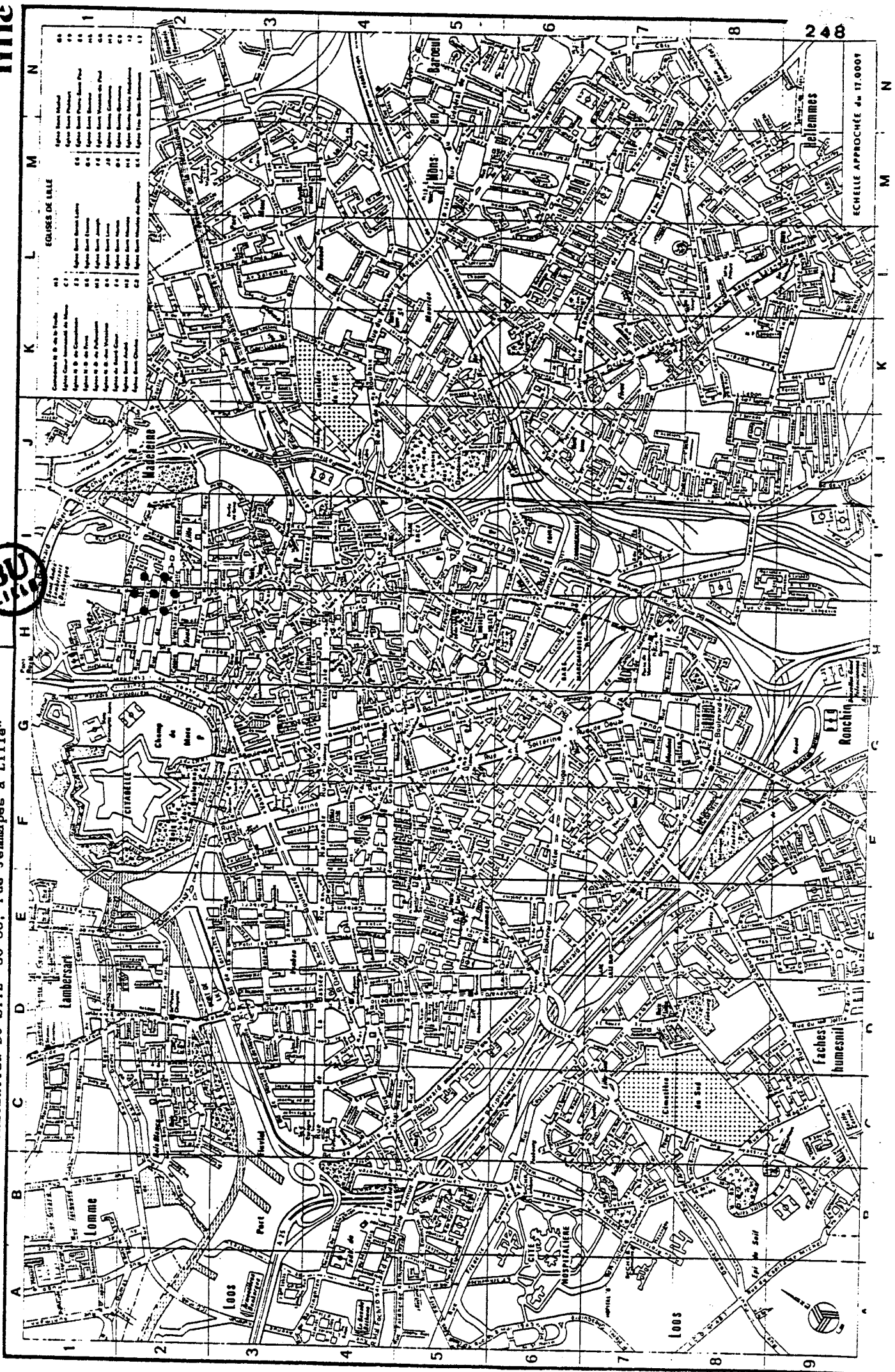
##### 2.2.2.3.4.1. Interventions de sociétés de promotion immobilière pour des opérations à objectif d'habitat.

#### La C.O.G.E.D.I.M. (40), ... des opérations privées.

Entreprise de promotion immobilière et filiale de Paribas, elle a pris naissance dans les années soixante, avec la création de "promoteurs industriels" à capitaux importants.

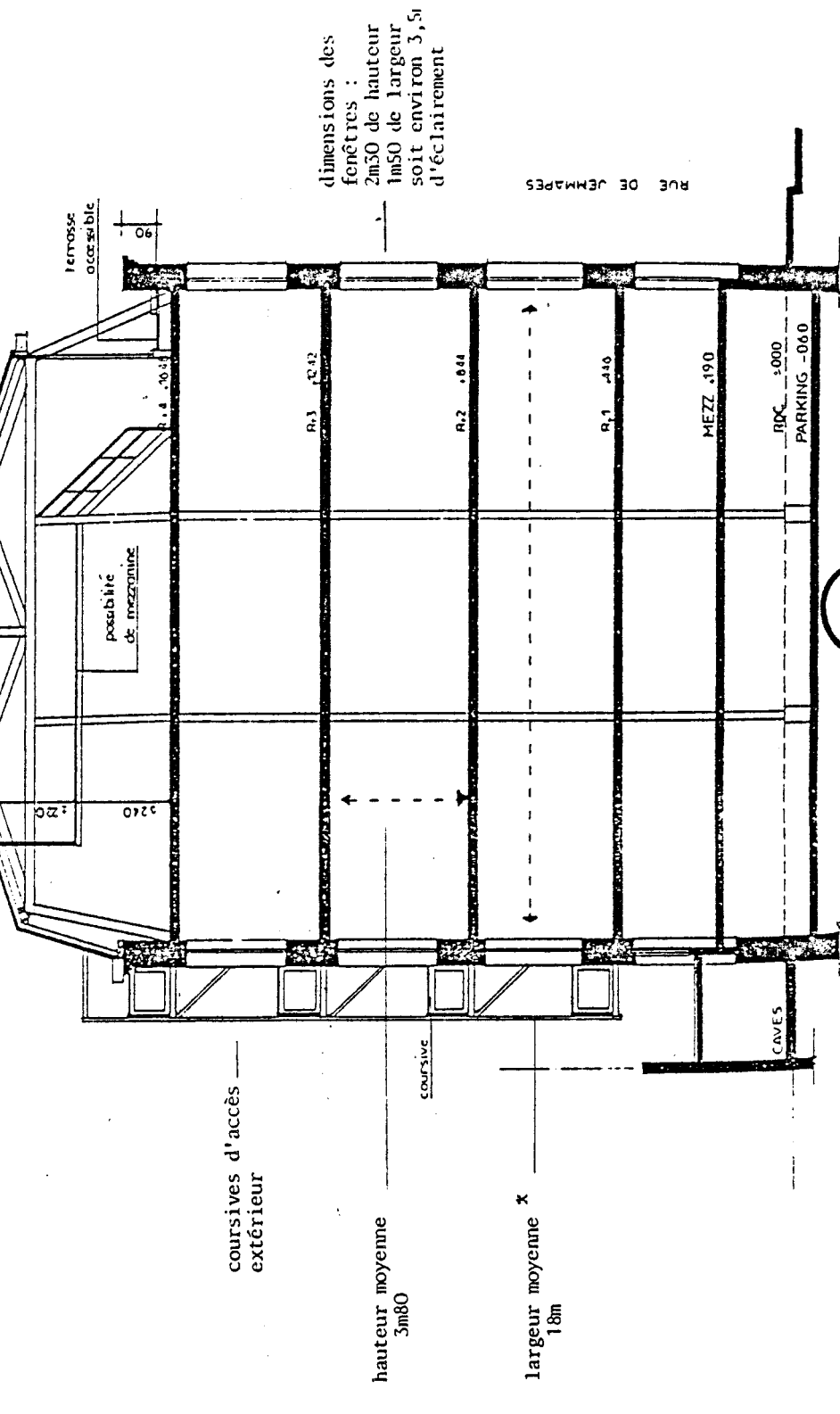
Décentralisés en petites équipes responsables, au siège à Paris et dans les quatre filiales de province : Lille, Lyon, Nice, Toulouse, trois cents hommes et femmes préparent les différents programmes. La société s'est diversifiée dans tous les secteurs de l'immobilier, plutôt que de se consacrer à un produit unique. (appartements et maisons, bureaux, centres commerciaux, hôtels, réhabilitation d'immeubles anciens, zones industrielles, grandes opérations d'urbanisme et d'aménagement...) **La reconversion d'anciens espaces industriels n'est pas un objectif de la C.O.G.E.D.I.M.** La société a été intéressée soit par l'espace laissé disponible et constructible, soit par la réhabilitation d'immeubles anciens de qualité et abandonnés par l'industrie textile. Une des réalisations lilloises de la C.O.G.E.D.I.M. est présentée par R. HENOCQ (H). Elle concerne l'ancienne filature de lin MAY DELDIQUE datée de 1838 au 36-38 **rue Jemmapes**, c'est-à-dire à 1.200 m du centre (document 89). Parcelle de 859 m<sup>2</sup>, classée en zone UA (24), elle est occupée à 100 % par un bâtiment à trois étages. La C.O.G.E.D.I.M. a acheté les lieux, a effectué des transformations mais comme l'opération fut **privée et non subventionnée**, les coûts n'ont pas été communiqués. Les plateaux ont été livrés bruts avec des raccordements aux réseaux divers. Le client a ensuite à charge tout l'aménagement intérieur de son local. Six niveaux étaient disponibles soit une S.H.O.N. (43) de 3.479 m<sup>2</sup> mais les locaux





DOCUMENT 90 - PRESENTATION DE LA RESTRUCTURATION EN "LOFT" du  
36-38, rue Jemmapes à Lille

longueur de votre loft à votre discrétion à partir de 6m  
éclairage zénithal inséré dans la toiture  
en option



dimensions des  
fenêtres :  
2m50 de hauteur  
1m50 de largeur  
soit environ 3,5  
d'éclairnement



SOURCE HENOCO (H)



PHOTOGRAPHIE XIII 36-38 RUE JEMMAPES - LILLE



sont occupés par une clientèle à haut revenu : médecins, avocats.. (cf. document 90 : "Présentation de la restructuration en "loft" du 36-38 rue Jemmapes à Lille")

La C.O.G.E.D.I.M. a réalisé d'autres opérations comme la destruction de l'usine VRO, place du Concert et sa transformation en logements ; à la question : "y-a-t-il eu une intervention ville ?", il fut répondu négativement ; les relations se sont réduites au respect des règlements d'urbanisme.

\* Des liens plus étroits avec la collectivité locale, exemple du G.I.L. (56)

Une opération parmi d'autres : le "site LIENART-VALNIER", localisé à 500 m du Centre-Ville de Tourcoing ; l'ilôt est entouré par les rues Pasteur, Condorcet, Malcence, Engels. La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt de la teinturerie "LIENART-VALNIER" en 1980. L'usine fut complètement abandonnée.

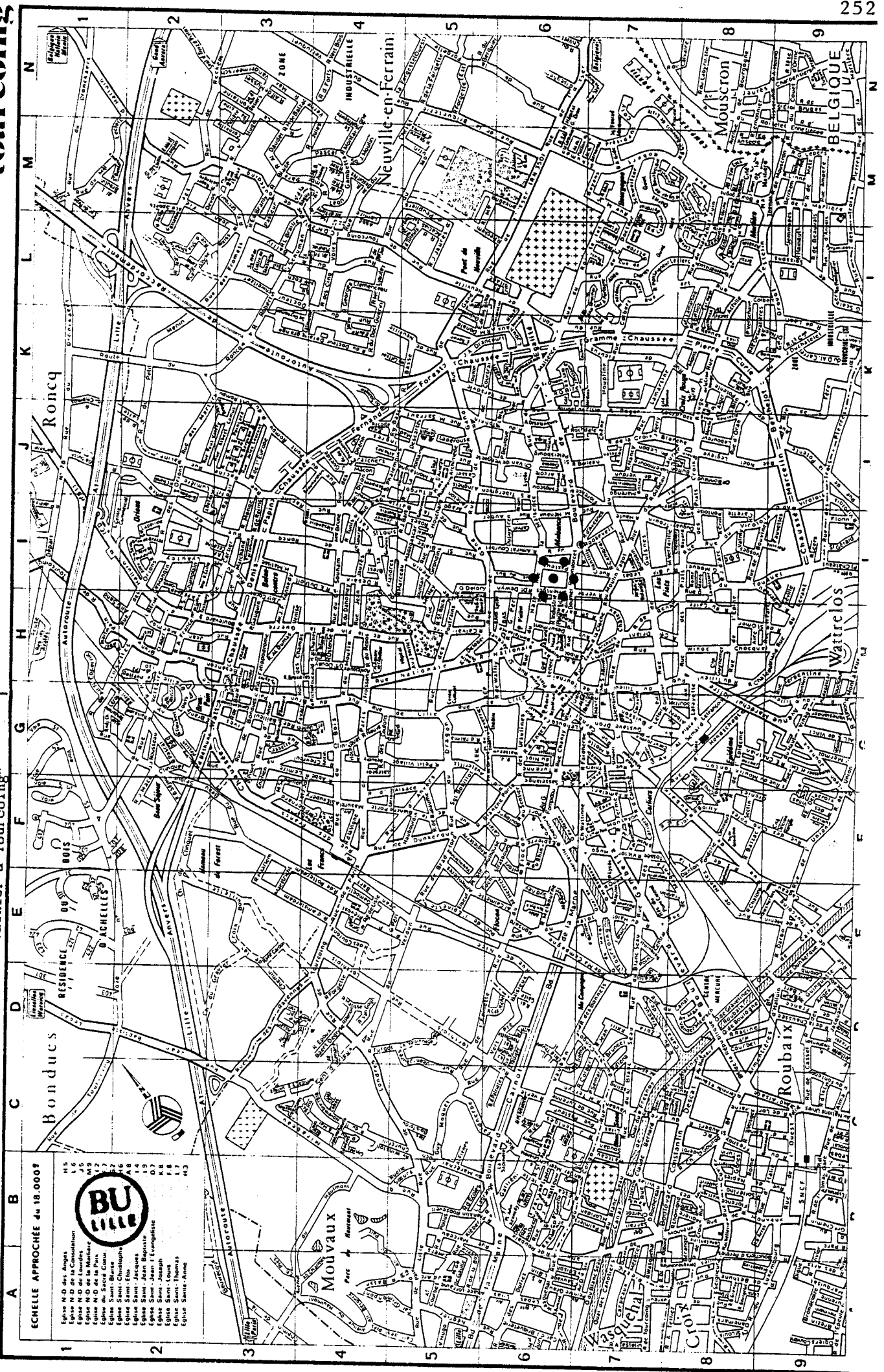
Une parcelle, de forme quadrangulaire s'étend sur 15.396 m<sup>2</sup> et était occupée à 100 % par des ateliers, hangars, magasins qui se développaient sur un niveau. Elle est classée en zone UA(24) au P.O.S. (15).

L'opération fut menée par la S.A.T. (44). Celle-ci fit l'acquisition du site ; mena la remise à zéro puis les constructions. Les financements retenus ont été les financements usuels ; l'opération a été achevée en 1986. Pasteur, ce sont 210 logements collectifs, qui se décomposent de la manière suivante : six types 1 bis, 51 types 2, 128 types 3, 25 types 4 soit une surface habitable de 10 361 m<sup>2</sup>. Ce sont aussi 210 places de parking souterrain, un vaste espace vert central autour duquel s'ordonnent les bâtiments de quatre étages, un local collectif résidentiel séparé des autres immeubles, et encore une école (3.046m<sup>2</sup>) construite en même temps que le groupe, intégrée à celui-ci.

Depuis le lancement de l'opération, le taux d'occupation des logements est de 100 % . La parcelle a l'avantage d'être en centre-ville, dans le tissu urbain et bénéficiant d'un C.O.S. (21) important et de la proximité d'infrastructures. D'autre part, les terrains sont relativement rares à Tourcoing. Mais lors de la remise à zéro, le C.I.L. (46) découvrit un puits, des caves, des quais de déchargement dans le sol. L'environnement était constitué de grands et vieux murs qu'il a fallu reconstituer ; le site se localisant au coeur du tissu urbain. Le surcoût a été estimé à 5-10 %. L'établissement scolaire a été revendu à la ville de Tourcoing. Ceci n'a pas été sans problèmes puisque des logements se situaient au-dessus. La cohabitation entre l'établissement scolaire et les logements a engendré quelques difficultés. Conçu comme un groupe ouvert, Pasteur s'est entouré de grilles à la suite des plaintes déposées par certains de ses habitants : "très vite, notre espace vert privatif est devenu le terrain de jeux de tous les gosses du quartier"... d'autres solutions n'étaient-elles pas possibles ?...

# Tourcoing

DOCUMENT 91 - LOCALISATION DU SITE "Lienart-Vainier à Tourcoing"



ECHELLE APPROCHÉE 4:18.000<sup>0</sup>



- H5
- L6
- J5
- K5
- L5
- M5
- N5
- O5
- P5
- Q5
- R5
- S5
- T5
- U5
- V5
- W5
- X5
- Y5
- Z5

- Eglise M. D. des Anges
- Eglise M. D. de la Consolation
- Eglise M. D. de Lourdes
- Eglise M. D. de la Paix
- Eglise M. D. de la Pureté
- Eglise Saint-Blaise
- Eglise Saint-Elme
- Eglise Saint-Jacques
- Eglise Saint-Jean Baptiste
- Eglise Saint-Joseph
- Eglise Saint-Louis
- Eglise Saint-Thomas
- Eglise Sainte-Anne





PHOTOGRAPHIE XIV RUES CONDORCET-MALSENCE-PASTEUR-HENTGES  
TOURCOING

Du fait de l'intégration du groupe scolaire à l'ensemble d'habitation, les rapports avec la collectivité locale furent plus nombreux que dans les opérations de même type à objectif unique d'habitat.

**2.2.2.3.4.2. La S.O.E.D.I.C. (41), promoteur ou prestataire de services spécialisé dans la restructuration de bâtiments industriels.**

La société agit tant en province qu'en région parisienne. D'après son directeur, la société a comme caractéristiques fondamentales de fonctionnement :

- une intervention "intégrée" du diagnostic/étude de faisabilité à la commercialisation de l'opération.
- grande liberté dans les choix d'aménagement en fonction des caractéristiques de l'opération et des intervenants.
- prospection systématique auprès des collectivités publiques et des acteurs privés pour commercialiser le produit tout en jouant un rôle pédagogique auprès des élus en matière de développement économique.
- mobilisation de toutes les sources de financement.

Agissant comme maître d'ouvrage délégué ou maître d'oeuvre délégué, la S.O.E.D.I.C. intervient aussi bien pour le compte d'investisseurs privés que pour les collectivités publiques. Dans la région N.P.C. (2), la S.O.E.D.I.C. est intervenue à plusieurs reprises pour reconvertir des espaces libérés par l'industrie textile et parfois dans des conditions difficiles comme sur le site "Beaurepaire" à Roubaix.

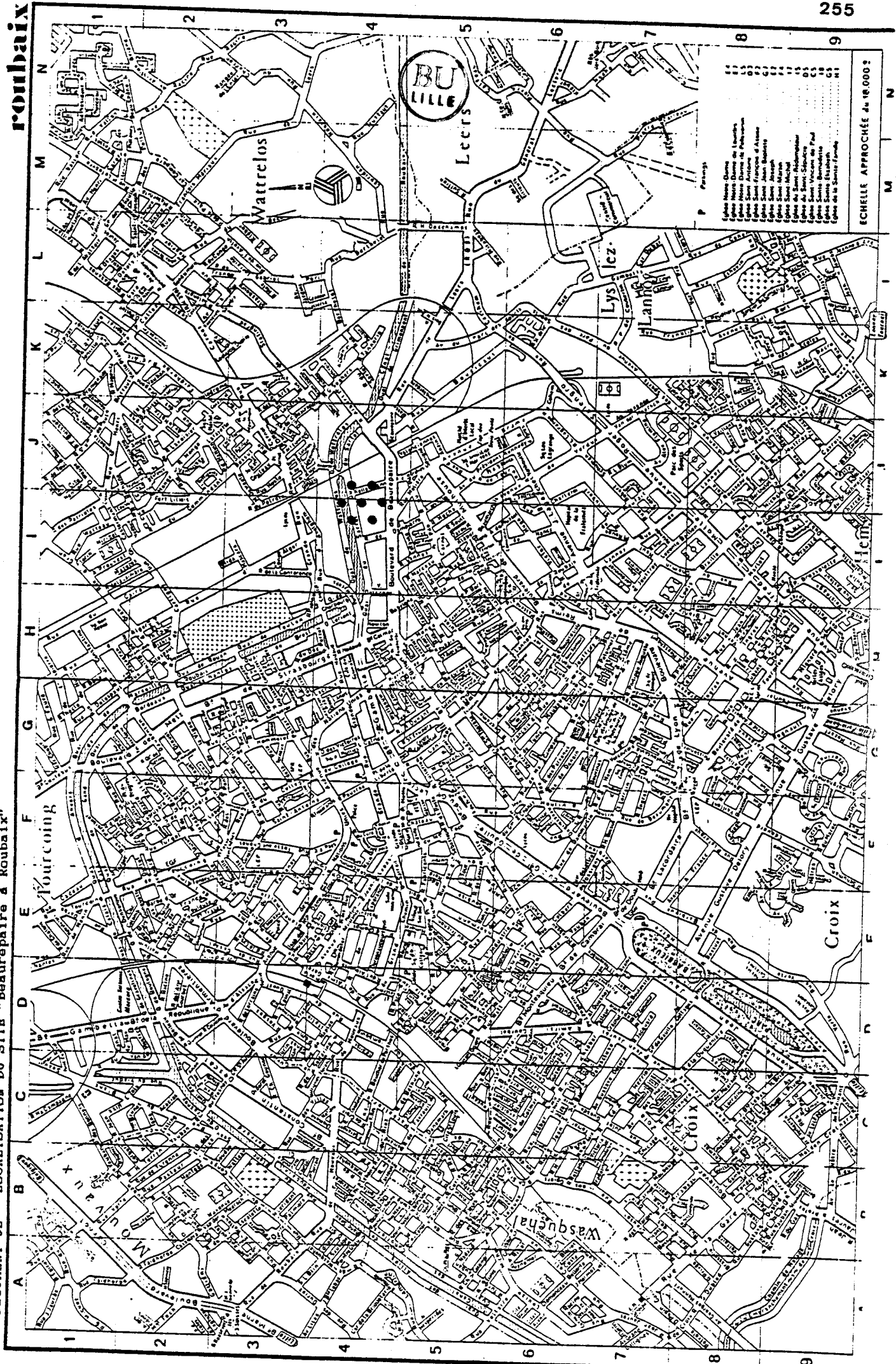
Situé à 3.000 m du centre-ville, à l'angle de la rue Kellerman et du quai du Sartel, les bâtiments se situent dans un quartier industriel, avec un axe autoroutier à moins de cinq kilomètres. (document 92 : localisation du site "Beaurepaire" Roubaix).

Sur le site, existaient :

- . le peignage de Beaurepaire dont les activités cessèrent en 1976.
- . une filature ; la Société Lepoutre quitta les lieux en 1977.
- . une bonneterie qui ferma ses portes en 1984.

**roubaix**

DOCUMENT 92 - LOCALISATION DU SITE "Beaurepaire & Roubaix"



ECHELLE APPROXIMÉE de 1:10,000



La parcelle de terrain s'étend sur 14.219 m<sup>2</sup> ; elle était bâtie à 50 % et présente un ensemble industriel composé de trois bâtiments :

- un bâtiment d'un étage, de 800 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment en plain-pied de 600 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment de briques en bon état, à cinq niveaux et ayant une superficie de 7.000 m<sup>2</sup>.
- s'ajoutent un parking de 4.250 m<sup>2</sup> et un terrain constructible ou industriel de 3.400 m<sup>2</sup> ; une parcelle de 3.819 m<sup>2</sup> a été vendue par la S.O.R.E.X. (17) à un transporteur en 1979.

Localisés en zone UF (27), les bâtiments présentent dans l'ensemble un aspect **vétuste** et sont relativement **enclavés**.

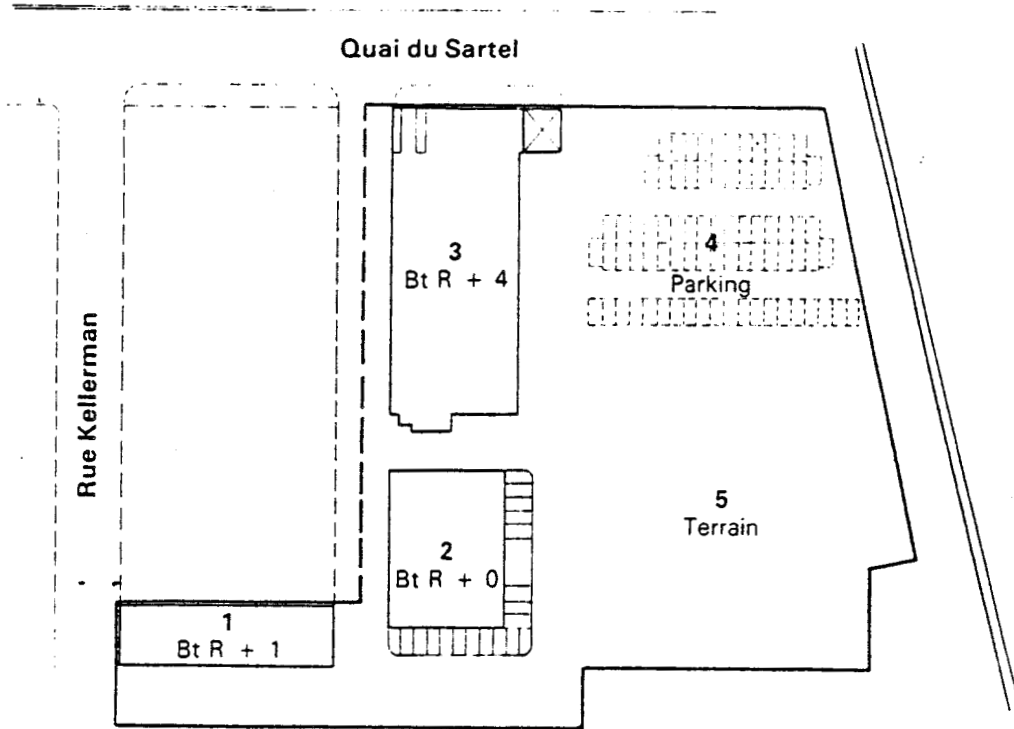
Le site resta en état jusqu'en 1981. Puis la S.E.M. du V.N.E. (26) fut chargée par la Ville de Roubaix d'acquérir l'ensemble des bâtiments quittés par la Société de filature Lepoutre et de conduire toute la réhabilitation.

L'objectif était de réaliser un **hôtel artisanal** et l'opération fut baptisée C.A.N.A.L.E. : Centre d'Aménagement de Nouvelles Activités et de Localisations d'Entreprises. Mais la réhabilitation était envisagée sans connaissance des utilisateurs futurs. Dans ce type d'opération "en blanc", (pratique qui fut ensuite abandonnée), la S.E.M. fit appel à un opérateur privé, la S.O.E.D.I.C., pour l'élaboration de la faisabilité de C.A.N.A.L.E. "Sur C.A.N.A.L.E., la S.O.E.D.I.C. assure une **mission de maîtrise d'oeuvre déléguée et de conseil pour la commercialisation**. La S.E.M. coordonne donc toute l'opération." S.O.E.D.I.C. L'opération C.A.N.A.L.E. se présente comme un ensemble de trois bâtiments industriels qui totalisent 8400 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisables. L'arrêté de lotissement, daté du 19.10.1981 permet le découpage suivant (cf. **document 93** : plan du centre d'activités) :

- "1", divisible en cinq lots à usage de bureaux ou d'activités mixtes.
- "2", peut accueillir des activités pour l'industrie et le stockage.
- "3", peut être réparti en 16 lots de 150 à 1.000 m<sup>2</sup> ; l'ensemble est voué à des activités de production.

DOCUMENT 93

# Plan du centre d'activités (G.A.N.A.L.E. ROUBAIX)



0 100 M



PHOTOGRAPHIE XV

BEAUREPAIRE (C. A. N. A. L. E)  
RUE KELLERMANN

ROUBAIX



"Le principe retenu pour la restructuration de C.A.N.A.L.E. est de **conserver toute l'ossature des bâtiments** en réaménageant les différents lots de façon à accueillir l'éventail le plus large possible d'activités. Les principaux travaux de réfection auront donc porté en premier lieu sur la mise en place d'équipements tels que les monte-charges, les forces électriques, le chauffage, le téléphone, les sanitaires... Sans vouloir créer des locaux de standing, la S.E.M. cherchait avant tout à mettre à la disposition des entreprises de Roubaix et de sa périphérie des locaux fonctionnels tout à fait adaptés à leurs besoins et, si l'on peut dire, en état de marche." Nouveaux toits de la matière grise, revue. Informations et assistance sur les possibilités d'aide pour l'industrialisation, l'artisanat et la création d'entreprise sont envisagées.

Selon la S.O.E.D.I.C., le financement de C.A.N.A.L.E. est assuré grâce à des prêts à moyen-terme de la Caisse des Dépôts et Consignations et des avances de la Ville à la S.E.M. Les dépenses se répartissent comme suit :

prix d'acquisition.....	2,13 %
travaux (gros oeuvre, V.R.D., façades)....	56,87 %
aménagement intérieur.....	33,65 %
honoraires et frais divers.....	7,35 %

Une première phase fut réalisée par la S.E.M. ; trois lots (414 m<sup>2</sup>, 982 m<sup>2</sup> et 1 994 m<sup>2</sup>) furent aménagés. Pour la commercialisation, les conditions envisagées par la S.O.E.D.I.C. étaient les suivantes :

- Location à bail 3/6/9 ;
- Vente possible (valeur locative multipliée par 8). Le prix de location s'élevait fin 1982 à 130 F/m<sup>2</sup>/an en moyenne. La commercialisation commença en décembre 1982 et était prévue sur trois ans. Les entreprises pouvaient y trouver des petites superficies, obtenir des facilités financières et contracter un bail qui leur garantisse que le loyer versé pendant deux-trois ans soit retenu pour la vente.

Le coût de réhabilitation a été lourd : 490 F/m<sup>2</sup> sans acquisition ; tous les bâtiments ne sont pas encore occupés. Le bâtiment "1" est occupé par des activités artisanales (maçon, peintre, couvreur...) ; le bâtiment "2" abrite une entreprise industrielle. Quant au bâtiment "3", il accueille des ateliers de confection, des entreprises sous-traitantes de V.P.C. (16) ou de sociétés de grande distribution. Ce dernier bâtiment n'est pas entièrement utilisé. Les raisons évoquées furent l'environnement (tissu urbain dégradé, insécurité, enclavement) ; des travaux de voirie rue Kellermann furent pourtant effectués.

Pour terminer l'opération, la S.E.M. du V.N.E. (26) fut amenée à créer dans le bâtiment à cinq étages, un atelier de développement du Beaufort en 1989 ; c'est un lieu où plusieurs sociétés mettent certains services en commun afin d'en limiter le coût (service de paie, standard, secrétariat...). Sont offerts aux entreprises créées depuis moins de trois mois, "les deux niveaux supérieurs" soit environ 2 400 m<sup>2</sup> divisibles en lots de 90 à 230 m<sup>2</sup>. Cet espace ayant été laissé libre par les P.M.E. (31), la S.E.M. a réhabilité en blanc et les locaux sont modulables à souhait ; la proximité d'autres entreprises est un stimulant. L'atelier de développement du Beaufort est une action de la ville de Roubaix soutenue par le Conseil Régional. En février 1988, il n'y avait aucun locataire ; ils étaient quatre en novembre de cette même année. Par rapport à la ruche d'entreprises, l'atelier de développement est un concept plus ancien. Les crédits alloués, attribués et gérés par la C.C.I., le Conseil Régional et l'Etat sont destinés aux seuls investissements (pour une ruche d'entreprises, ils concernent les investissements et le fonctionnement).

Cette opération a été difficile car elle est située aux confins de Roubaix dans un quartier où le tissu urbain date du XIX<sup>ème</sup> siècle et n'a guère été entretenu. Or, ce quartier est un sous-ensemble d'une ville en restructuration, elle-même située au sein du Versant Nord-Est qui n'est pas sans problèmes. Dans ces conditions, la restructuration d'une parcelle isolée ne peut qu'être extrêmement difficile. La collectivité locale a soutenu le projet autant par l'intervention S.E.M. (26) que par la réalisation de l'atelier de développement. L'appel à d'autres partenaires fut nécessaire pour :

- . Une expérience technique (S.O.E.D.I.C.) ;
- . Les financements (région, Etat).

Dans l'espace temps considéré, la reconquête des espaces abandonnés par l'industrie textile se fit majoritairement sous la forme d'opérations ponctuelles, au coup par coup. Ce mode d'intervention est couplé à un rôle prédominant laissé aux acteurs privés. Les actions inscrites dans une démarche plus globale nécessite une coordination ; suite aux lois de décentralisation, les autorités municipales y ont un rôle à jouer.

### 2.2.3. Actions inscrites dans une stratégie globale

La définition d'une stratégie globale d'intervention sur un quartier, une commune ou un ensemble géographique plus vaste permet d'étaler l'intervention publique dans le temps, au fur et à mesure que se présentent les opportunités. Les collectivités locales s'engagent plus ou moins : elles font faire elles-mêmes les travaux pour mettre les bâtiments à la disposition des industriels ; ou si elles ne disposent pas de moyens financiers suffisants, elles peuvent adopter des solutions

temporaires : location provisoire, acquisition par un tiers.

De plus en plus fréquemment, la collectivité locale trouve des partenaires privés ou publics, susceptibles d'intervenir. Elle a les moyens de définir une politique :

- dans différents cadres : contrat d'agglomération, contrat de ville moyenne...
- à des échelles diverses : quartier, commune, supra-communal...
- avec des objectifs variés : logement, activités, équipement. Les opérations ont d'ailleurs tendance à se diversifier.

#### 2.2.3.1. Une stratégie à l'échelle du quartier.

L'espace vacant devient une opportunité pour revitaliser un quartier et engendrer une synergie.

Bien que des opérations n'aient pas été observées dans la région Nord - Pas-de-Calais, des acteurs privés peuvent être initiateurs d'une stratégie globale à l'échelle du quartier (voire de la commune).

##### 2.2.3.1.1. Les montages menés par les agents immobiliers de transaction industrielle... Exemple d'Auguste Thouard, d'après les propos de Monsieur HERVE.

Quand les industriels font-ils appel au groupe ?... au moment d'un transfert ou d'une cession ; le facteur **temps** est essentiel : il doit être le **plus court possible**. Le groupe s'occupe non seulement de l'immobilier ancien mais aussi d'ensembles immobiliers neufs dans l'objectif d'une utilisation ou d'une réutilisation par des activités nouvelles ou en développement et diversifiées. Il y a une grande diversité des situations et l'agence intervient à tous les échelons des opérations : faisabilité, réhabilitation, calcul des valeurs, mise en place d'une politique de commercialisation. Les montages immobiliers et financiers, administratifs sont très divers ; les solutions adoptées le sont aussi, elles doivent être adaptées. La **méthodologie** du groupe consiste en une utilisation simultanée de deux modalités commerciales :

- . la "méthode globale" qui consiste à trouver un repreneur pour la totalité du site considéré. L'issue est rare.
- . la "méthode de fond" qui consiste à prévoir un réaménagement, une division puis une commercialisation par lot.

La démarche du groupe a un triple aspect :

1. Une démarche pédagogique.

. Vis-à-vis du **propriétaire** : il s'agit de lui faire prendre conscience que le problème est **complexe** ; le coût d'acquisition du site ne peut pas être élevé et sauf exception, il ne sera pas possible de trouver un utilisateur unique.

. Vis-à-vis de l'évolution urbaine, il s'agit notamment de **connaître le "produit"**.

Dès l'origine, il faut aussi convaincre le propriétaire d'"**une étude de faisabilité**" car celle-ci est payée par le propriétaire. ("investir pour mieux vendre".) Le Groupe Auguste Thouard a pour règle de proposer cette étude dans un délai de deux à quatre mois.

Celle-ci comprend "un ensemble d'analyses et une définition des hypothèses de reconversion en fonction des possibilités clairement définies à partir des données techniques, juridiques, administratives, urbanistiques, financières et commerciales".

2. Pour traiter le problème de l'espace vacant, il est nécessaire de travailler avec **des partenaires compétents** ayant conscience de constituer **une équipe**. Celle-ci est formée dès le départ avec un appel à des partenaires spécialistes privés : notaire, géomètre, administrateur, C.C.I. (6), architecte, entrepreneur des travaux, organismes financiers, commercialisateurs. Le Conseil immobilier d'entreprise doit "**synchroniser et catalyser**" les efforts développés par tous les membres de l'équipe. Après "l'étude de faisabilité" qui doit déboucher sur des **choix clairs de réaménagement** et de **réutilisation**, l'**imagination** doit largement y contribuer. Il convient ensuite de "**faire connaître**" à des investisseurs potentiels. A la tête de l'équipe se trouvent des **chercheurs** qui étudient l'évolution du **marché** ; une grande **souplesse** doit être adoptée afin d'adapter les exigences de la demande aux contraintes de l'offre.

3. Le groupe travaille **en coopération avec les collectivités territoriales**. Dès l'origine, "il joue carte sur table dans le respect de chacun". "Il attend de la collectivité une reconnaissance de la valeur du site industriel, une **écoute des professionnels** et notamment par rapport à l'évolution du marché. Il attend également une **politique pragmatique** (ce qui ne signifie pas n'importe quoi) mais **ferme** vis-à-vis de l'aménagement. La solution passe donc par la résolution de trois contraintes :

- . les possibilités physiques du patrimoine ;
- . les données du marché ;
- . la volonté politique d'aménagement urbain.



C'est ainsi qu'à Lyon, Rhône-Poulenc et la C.O.U.R.L.Y. (42) purent se rencontrer tous les vingt jours pour mener à bien la restructuration du site abandonné par l'entreprise.

Le Groupe Auguste Thouard a travaillé sur de nombreux sites en France : en 1988, 2 704 opérations ont été menées soit 3 368 000 m<sup>2</sup> contre 2 270 000 m<sup>2</sup> en 1987. Les contacts n'ayant pas pu se réaliser dans la Région Nord-Pas-de-Calais, aucun exemple ne peut être évoqué avec rigueur.

#### 2.2.3.1.2. Des montages menés en partenariat avec la collectivité locale

##### 2.2.3.1.2.1. A objectif "simple"

A la volonté de créer des emplois, comme dans une opération ponctuelle, s'ajoute, ici, un désir d'intégration de l'espace libéré du quartier au tissu urbain.

Le site retenu se localise au 34 rue Olivier de Serres-101 boulevard de Metz à 2.000 m de l'Hôtel de Ville, dans les quartiers industriels du nord-est de la ville. (cf. documents 94 et 94 bis, localisation de la filature du Beau-Chêne-Roubaix). L'ancienne filature est localisée dans le quartier du Cul de Four ; "ce dernier s'étend sur cinquante hectares, compte 1 600 logements, 28 établissements industriels ou commerciaux- 22,5 ha sont occupés par les logements et 19 ha par les activités. En 1980, la Ville projeta une opération de restructuration sur dix ans : restructuration de l'habitat tout en favorisant le maintien et le développement d'activités industrielles et commerciales et notamment l'intégration au quartier." E.REY

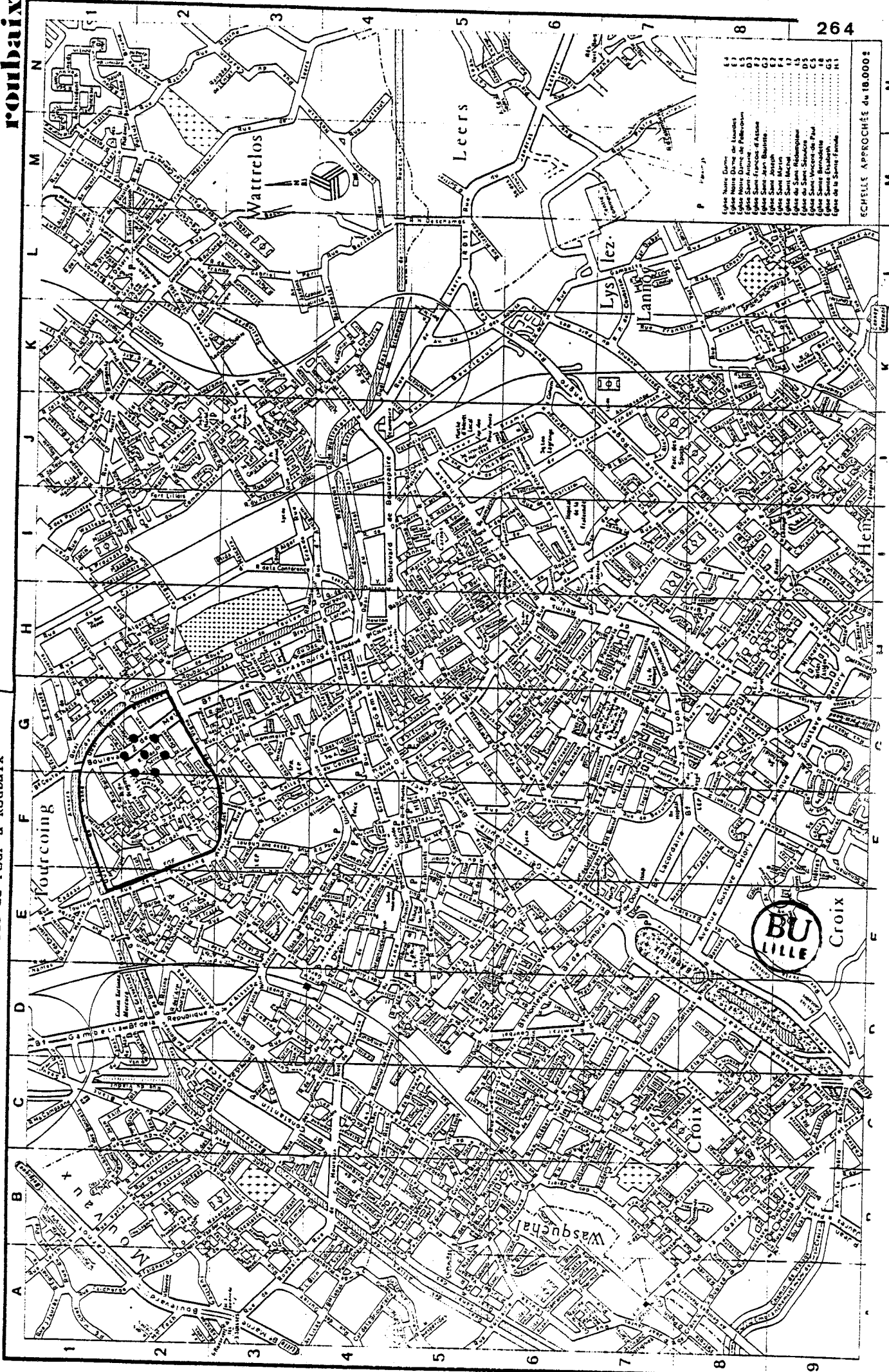
La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt d'activité de la filature de laines peignées du Beau-Chêne en 1980.

Situé en zone UB (30) et de C.O.S. (21) 1, il occupe une grande partie de l'îlot puisque la parcelle s'étend sur 17.348 m<sup>2</sup>; les bâtiments l'occupent à 91 % et sont constitués d'ateliers dont l'emprise au sol est de 15 667 m<sup>2</sup>. La hauteur shed de 4,50 m ne facilite pas la réhabilitation. De plus, lors de l'achat, le site était occupé à 30 % par un garage Opel ; l'occupation était à titre précaire et des loyers faibles étaient réclamés.

Le 21 juin 1982, la délibération de la D.U.P. (51) est votée par le conseil municipal. La mairie de Roubaix charge la S.E.M.V.N.E. (26) de l'acquisition-réhabilitation. Le 21 février 1983, la Ville accorde à la S.E.M. sa garantie financière jusqu'à concurrence de 50 % de la valeur d'achat. Pour permettre une restructuration mixte, elle confie à la S.A.E.N. (33) une étude d'îlot et au cabinet d'architectes Cherrix et Vilette le soin de coordonner techniquement les implantations successives d'entreprises. La ville conserve la maîtrise des transactions avec les industriels acquéreurs. Sont concernés 16.000 m<sup>2</sup> d'ateliers, 2.800 m<sup>2</sup> de sous-sol et 2.400 m<sup>2</sup> de bureaux sur un terrain de 17.350 m<sup>2</sup>. Dans la partie Nord-Est de la parcelle, 4.500 m<sup>2</sup> d'ateliers parmi les plus anciens, à petite trame, nécessitant de gros travaux de réfection de sol et de toiture, ne

**roubaix**

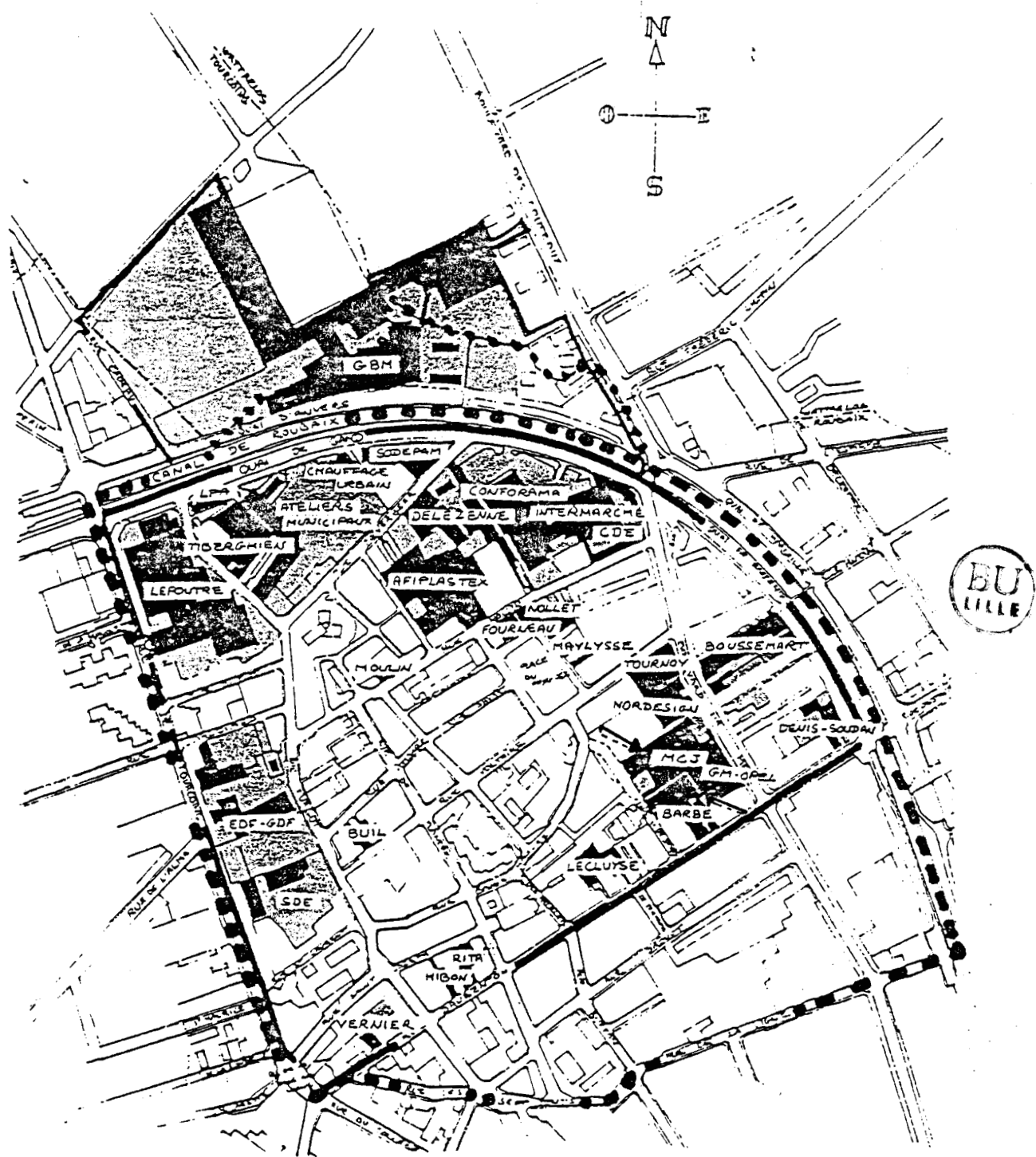
DOCUMENT 94 - LOCALISATION DU QUARTIER DU "Cul de Four à Roubaix"



- 1. Eglise Notre-Dame de la Paix
- 2. Eglise Saint-André
- 3. Eglise Saint-Jacques
- 4. Eglise Saint-Martin
- 5. Eglise Saint-Michel
- 6. Eglise Saint-Vincent de Paul
- 7. Eglise Saint-Barthélemy
- 8. Eglise de la Sainte-Famille

Echelle Approchée de 18.000:1

DOCUMENT 94 bis - LES ENTREPRISES DU QUARTIER du "Cul de Four à Roubaix"



- ➔ LOCALISATION DE LA FILATURE DU BEAU-CHÊNE
- ... PERIMETRE HISTORIQUE
- PERIMETRE D INTERVENTION DE LA S.A.E.N.

0 150M

SOURCE : Etude d'urbanisme Industriel  
Ville de Roubaix .

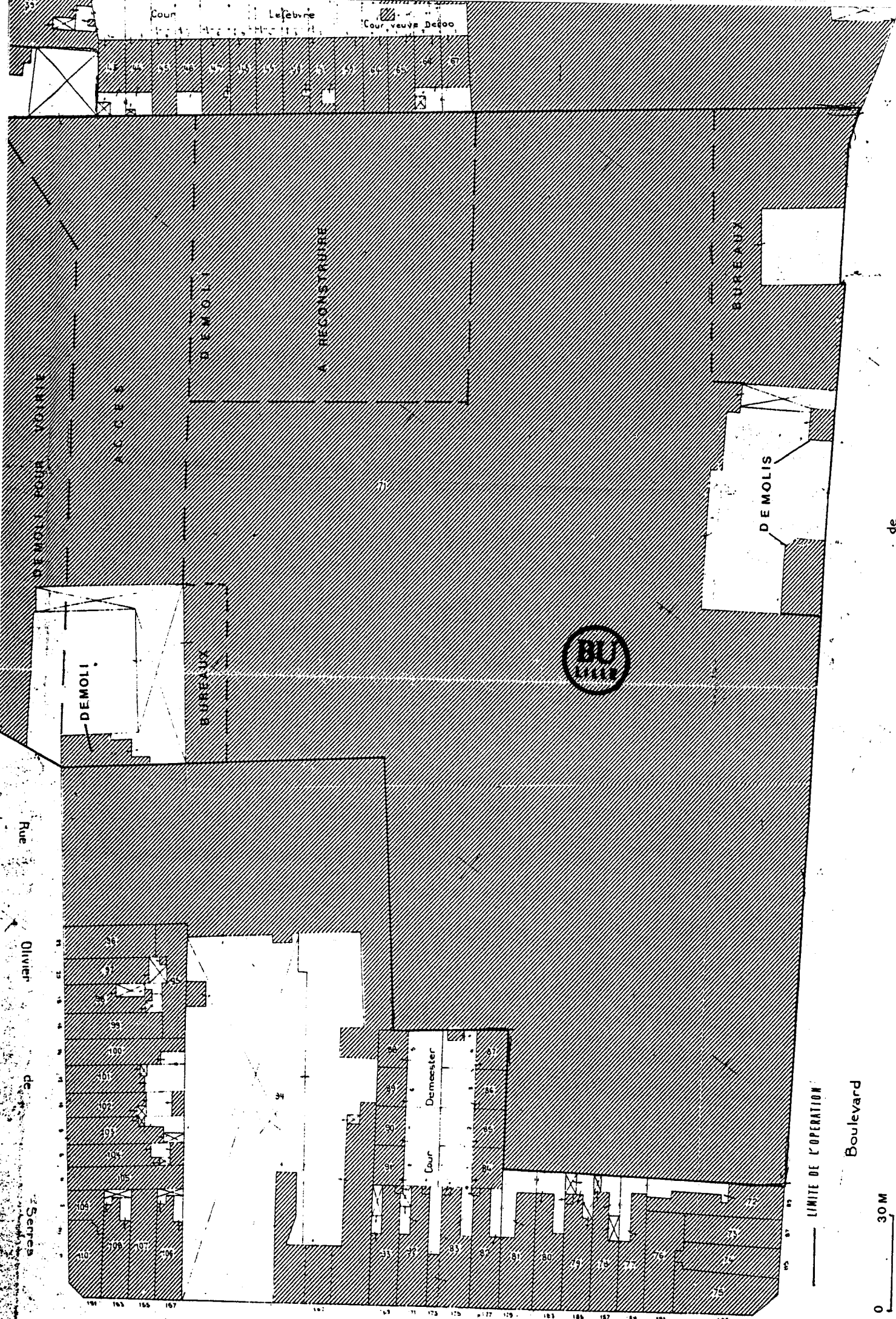
sont pas réaffectés à l'industrie. Il est alors possible de réaliser sur une emprise de 1.200 m<sup>2</sup> un **prolongement de la rue Olivier de Serres** vers la place du Progrès dont le but est d'améliorer le trafic interne du quartier, les cheminements piétons et procurer une possibilité d'accès au reste du terrain libéré, soit environ 3 500 m<sup>2</sup>. Que faire de ce terrain ? un parking pour les véhicules du personnel des entreprises et une aire de dégagement pour celles-ci. Mais dès le départ, cette donnée n'avait pas été intégrée dans un "cahier des charges" aux entreprises. Celles-ci auraient du consentir un supplément. D'autre part, si la S.E.M.V.N.E. intégrait cet équipement dans son bilan, l'opération serait en déséquilibre financier. La S.A.E.N. a donc proposé une opération de construction de logements neufs qui s'étendrait sur 1 900m<sup>2</sup> en front des rues Basse-Masure et Voltaire : 20-40 maisons individuelles en locatif ou en accession. Le projet a été différé : la société NORDECOR négociant en papier-peint et occupant précaire des 3 000 m<sup>2</sup> promis à la démolition manifesta son intention d'acquérir ces locaux. En 1985, une partie des bâtiments a été démolie pour libérer des terrains et permettre des communications plus faciles. Les bâtiments restants ont été réhabilités en partant du boulevard de Metz.

Pour mener à bien la commercialisation, une **division en lots** fut effectuée ; la superficie de ceux-ci pouvait varier de 50 à 4 014 m<sup>2</sup> et l'usager avait le choix entre la location ou l'acquisition. La première entreprise qui s'est présentée fut la succursale G.M. OPEL qui acheta 2.800 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et 1.850 m<sup>2</sup> en sous-sol. La deuxième entreprise, la MANUFACTURE DE CONFISERIE JEMEPIENNE de Villiers le Temple-Belgique s'est intéressée à une localisation pour 7.300 m<sup>2</sup> d'ateliers, 1.000 m<sup>2</sup> de sous-sol et 800 m<sup>2</sup> de bureaux ; des maquettes ont été réalisées, des travaux ont été effectués mais l'entreprise ne concrétisa pas son installation. Certaines petites entreprises ont cessé leurs activités comme la halle de fruits et de légumes (POIDEVIN) installée sur 600 m<sup>2</sup>.

En août 1986, étaient venus s'installer MONAGHEDU (214 m<sup>2</sup>, vente de vins, 2 emplois), la Maison de Roubaix (3.200 m<sup>2</sup>, vente de meubles en pin, de vaisselle design, 7 emplois), INFOGRAPHIX (100 m<sup>2</sup>, 3 emplois), MULTIFACONS (2100m<sup>2</sup>, façonnage et travaux d'imprimerie, 12 emplois), KALYSTYL (60 m<sup>2</sup>, société commerciale de négoce, 4 emplois), et NOEL-Façonnage Mercure (4.014 m<sup>2</sup>, façonnage et imprimerie, 40 emplois). Il restait alors 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 500 m<sup>2</sup> de terrain à commercialiser. Afin de réaliser la commercialisation du local de 3.800 m<sup>2</sup>, des travaux en blanc ont été décidés. Ce fut un choix de la municipalité : **faire un plus pour commercialiser**. La société NORDECOR s'est installée pour y faire la fabrication et la distribution de papier-peint. En 1988, il ne restait que 200 m<sup>2</sup> de bureaux. (cf. document 95 : Parcellaire de la filature du Beau-Chêne.)

Au début des années quatre-vingts, la S.E.M.V.N.E. acquit le site. (estimation des Domaines : 4.350.000 F) ; les travaux effectués atteignirent une somme équivalente. Des prêts ont été sollicités auprès de la C.D.C. (36) et des financements ont été obtenus dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région et du F.E.D.E.R. (25).





M E T Z

de

DOCUMENT 95 - PARCELLAIRE DE LA FILATURE DU BEAU-CHENE à Roubaix

0 30 M

LIMITE DE L'OPERATION

Boulevard

Daubenton



PHOTOGRAPHIE XVI 34, RUE OLIVIER DE SERRES - ROUBAIX

La municipalité se montre satisfaite de cette opération ; plus d'une centaine d'emplois ont été créés. Le coût de réhabilitation apparaît relativement élevé. Doivent être ajoutés les coûts des équipements, de la voirie mais la réhabilitation de l'espace vacant aide à la revalorisation du quartier.

#### 2.2.3.1.2.2. Partenariat et objectifs multiples Exemples de M.C.R. TOURCOING et de CROUY-ROUBAIX

La première opération se situe à l'entrée sud de la commune de Tourcoing (96.908 habitants en 1982), sur l'axe de sortie de la ville vers Lille (avenue de la Marne) et Roubaix (vers le boulevard Gambetta) (document 96). A 600 m du centre, elle est localisée à l'extrémité du canal dans un quartier mi-résidentiel, mi-industriel qui fait en 1990, l'objet de projets. (cf. document 97 : l'opération M.C.R. dans son environnement urbain)

La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt d'activité de la teinturerie M.C.R. PROUVOST, 13 rue du Sentier ; la mise en règlement judiciaire date du 11 mai 1979.

C'est une usine à architecture industrielle caractéristique du XIXème siècle ; elle présente une superficie de 17.356 m<sup>2</sup> et 35.000 m<sup>2</sup> de surfaces utilisables, composées de divers bâtiments industriels, maison de concierge, parking. Les bâtiments de trois-quatre niveaux sont insérés dans un îlot de 19.825 m<sup>2</sup> limité par les rues Sasselage, Chanzy, du Sentier et du Port. L'usine est contenue dans le périmètre de Z.A.D. (38) qui englobe le secteur de l'extrémité du canal de Tourcoing et appartient à une zone urbaine UA (24) avec un C.O.S. (21) de 1,5.

A la fin des années soixante-dix, Monsieur Segard, patron de la teinturerie s'est interrogé sur les possibilités de rentabiliser son patrimoine immobilier car les bâtiments s'avéraient être trop vastes. Ils étaient sous-employés, loués et utilisés comme dépôt par diverses sociétés, uniquement en rez-de-chaussée sur 20.000 m<sup>2</sup>. Il a alors l'idée de transformer le bâtiment : le rez-de-chaussée servirait à des surfaces commerciales, les premier et second étages à des parkings. Les troisième et quatrième étages posaient problème. Il prit contact avec un cabinet immobilier pour esquisser les transformations et estimer le coût financier. Des négociations furent menées entre M.C.R. et un promoteur avant le dépôt de bilan . Le prix de vente aurait été fixé autour de 6,5 millions de francs.

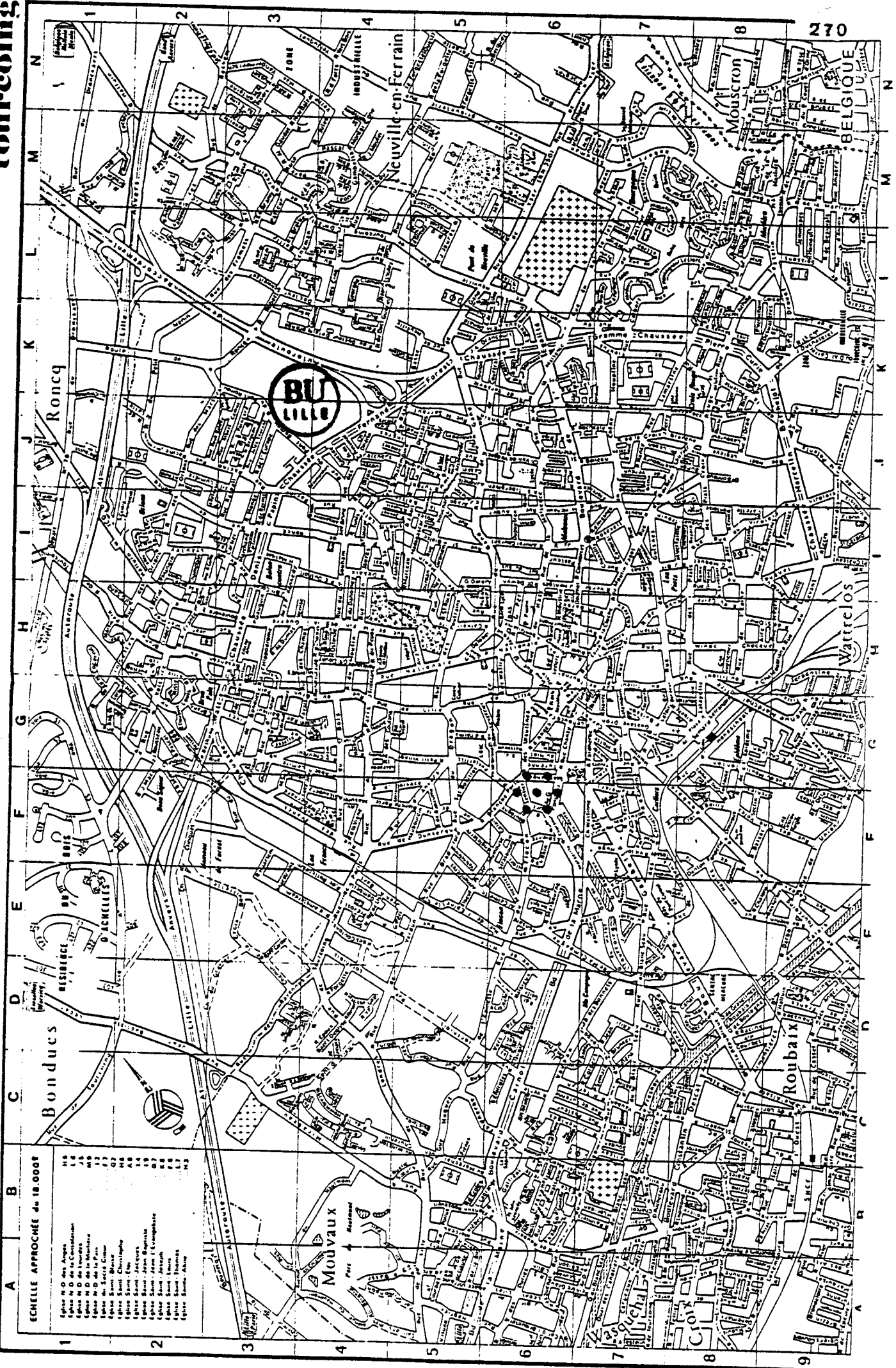
La ville de Tourcoing se montra intéressée par ces bâtiments, du fait de leur situation dans la ville ; en effet, des projets d'aménagement existaient pour le secteur du canal de Tourcoing. (Z.A.D. (38) de Tourcoing-Canal, créée le 29 novembre 1978). Selon l'office H.L.M. (32) départemental, "la municipalité désirait contrôler l'aménagement du quartier car elle craignait qu'une opération privée sur cet îlot comportât de nombreux risques :

- aménagement disparate de l'ensemble ;
- implantation d'un centre commercial provisoire sans utilisation des étages ;



# Tourcoing

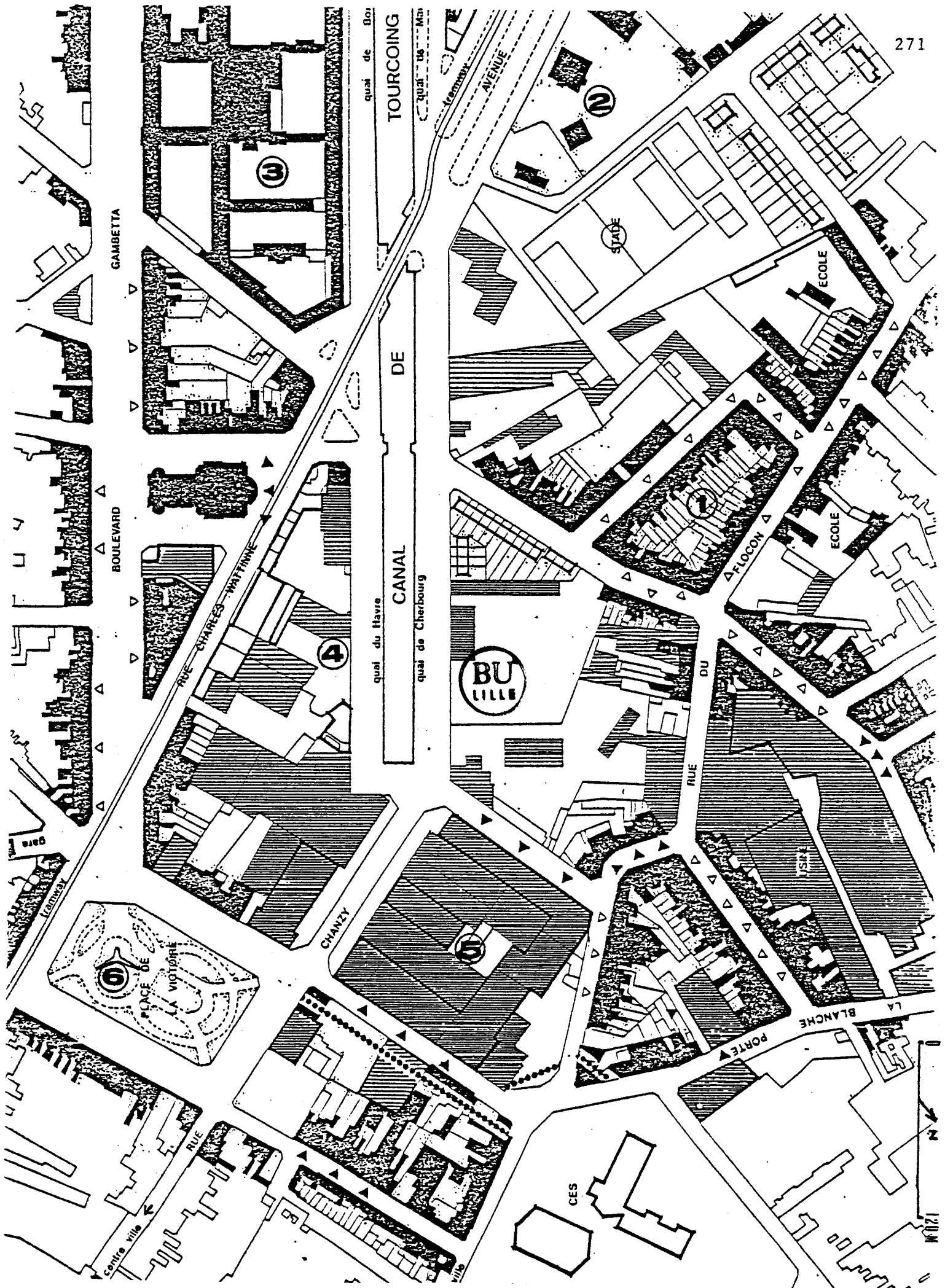
DOCUMENT 96 - LOCALISATION DE L'OPERATION 13, rue du Sentier à Tourcoing



ECHELLE APPROXIMÉE 1:10.000

- 10 000
- 15 000
- 20 000
- 25 000
- 30 000
- 35 000
- 40 000
- 45 000
- 50 000
- 55 000
- 60 000
- 65 000
- 70 000
- 75 000
- 80 000
- 85 000
- 90 000
- 95 000
- 100 000

- Eglise N. D. des Anges
- Eglise N. D. de la Vierge
- Eglise N. D. de la Madeleine
- Eglise N. D. de la Paix
- Eglise St. Sacre Coeur
- Eglise St. Christophe
- Eglise St. Eloi
- Eglise St. Jacques
- Eglise St. Jean Baptiste
- Eglise St. Jean Evangeliste
- Eglise St. Joseph
- Eglise St. Louis
- Eglise St. Martin
- Eglise St. Pierre
- Eglise St. Roch
- Eglise St. Simeon
- Eglise St. Thome
- Eglise St. Vrain



DOCUMENT 97 - L'OPERATION "M.C.R." DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN

## NATURE DES ILOTS URBAINS

L'aspect multifonctionnel du quartier se traduit dans les types d'utilisation des îlots urbains brièvement recensés ci-après.

- ① Les îlots d'habitat dense  
Habitat de bonne qualité, souvent rénové maison par maison, il est constitué par des groupements de "maisons de ville" (façade homogène sur la rue et jardins privatifs à l'intérieur de l'îlot). Les moyens habituels de réhabilitation de l'habitat ancien doivent permettre de maintenir et mettre en valeur ce type d'habitat dont les fronts de rue structurent le quartier.
- ② Les maisons isolées  
Un certain nombre de grandes maisons, Avenue de la Marne ou Quai de Bordeaux, contribuent à l'aspect végétal du quartier par le maintien en ville de parcs boisés qui doivent être préservés et ouverts au public en cas d'acquisition par la collectivité locale.
- ③ Les îlots occupés par les équipements  
C'est le cas des écoles et plus particulièrement du lycée pour lequel pourrait être étudié une meilleure intégration au tissu urbain (aménagement de la rue, des quais, traitement de la façade de 200 m sur le Quai de Bordeaux) Ces actions pourraient être entreprises à l'occasion des transformations ou rénovations dans le lycée lui-même.
- ④ Les îlots industriels peu construits ou les terrains libres  
Ces "terrains à bâtir" par excellence doivent contribuer à reconstituer un tissu urbain homogène. C'est le cas pour certains points "sensibles" tels que le Quai de Cherbourg et le Quai du Havre pour lesquels un plan d'urbanisme de détail pourrait être imposé aux constructeurs.
- ⑤ Les îlots industriels construits (usines à étage)  
Témoignage de l'architecture industrielle de la fin du XIX<sup>ème</sup> Siècle, ces constructions font partie du patrimoine architectural du nord de la France. La teinturerie Prouvost, Rue Chanzy, en est un bon exemple. Située en bordure des principaux flux de circulation, à l'extrémité du canal, élément familier du paysage, construction de bonne qualité architecturale et technique, sa reconversion est une opportunité pour la collectivité locale d'engager la mutation du quartier.  
D'une manière plus générale, on peut constater sur le plan joint que l'acquisition d'un petit nombre d'îlots industriels permet de contrôler le développement du quartier non seulement sur le plan physique mais aussi sur le plan économique, par une programmation des créations d'emplois, et social par l'ouverture au quartier de lieux clos depuis parfois plus d'un siècle.
- ⑥ Les espaces publics  
La place de la Victoire, l'environnement de l'Eglise St Vincent de Paul, les rives du canal de Tourcoing sont des lieux de qualité qu'il faut aménager et relier entre eux par des actions indépendantes ou en bénéficiant des actions de modification des îlots riverains.

SOURCE : VILLE DE TOURCOING

- dégradation des bâtiments.

(L'opération se déroule au début des années quatre-vingts... quelques années seront encore nécessaires pour que l'idée de partenariat public-privé s'impose.)

La première démarche de la ville sera de solliciter une **étude de faisabilité** financée par la communauté urbaine et le F.A.U. (57). Participent à cette étude :

- la S.A.E.N. (33) aidée du B.E.T.U.R.E. NORD ;
- le cabinet REICHEN et ROBERT ;
- le B.E.T. : ARUP.

"De cette confrontation entre les possibilités techniques, urbaines et architecturales des bâtiments et une analyse socio-économique des besoins de la ville et du quartier, sont ressorties des conclusions favorables à une opération de reconversion de cette usine, en **complexe multifonctionnel** : logements + commerces + bureaux". Enjeu Friches Industrielles.

Sur cette base, la mairie de Tourcoing fait la **proposition d'un acquéreur** : l'office H.L.M. (32) départemental puisque l'office H.L.M. tourquennois avait refusé aux vues de l'A.P.S. (58) effectué par la S.A.E.N. ; celui-ci, d'ailleurs critiqué par la municipalité mettait des réserves sur les conditions financières de la réalisation de ce projet et plaidait pour la démolition et la construction d'un immeuble neuf. De plus, s'ajoutait une **opposition politique** entre, d'une part, l'office H.L.M. tourquennois et la municipalité et d'autre part, entre les membres de l'équipe municipale.

Pourtant l'idée était née ; de nouveaux tests de programmes et de montages financiers ont été élaborés avec le concours du C.R.E.P.A.H. (59) et ont montré la crédibilité de l'opération. Le 12 décembre 1980, le Conseil de la Communauté Urbaine confia la reconversion de l'usine M.C.R. Prouvost à l'Office H.L.M. du Département du Nord.

La vente des bâtiments ne fut pas facile à réaliser pour deux raisons :

- le propriétaire demandait un prix supérieur à l'estimation des Domaines.
- l'office H.L.M. départemental souhaitait un engagement des clients pour les surfaces commerciales, ce qu'il n'a pas obtenu. La **vente** eut lieu en 1982 et les permis ont été délivrés cette même année.

L'élaboration du programme a été effectué par REICHEN et ROBERT, architectes.

LES OBJECTIFS	LES REPONSES
<p>Amorcer l'évolution du quartier du Canal, "Reconversion du Canal" (cf. document 97) en restructurant un îlot urbain.</p>	<p>Proposition d'aménagement paysagé du canal en continuation de la zone verte prévue dans le cadre de la Z.A.D. Liaison avec la place de la Victoire.</p>
<p>Utilisation d'une friche industrielle dans le but de reconstituer un quartier traditionnel (présence de logements, de commerces, de parkings, d'aires de jeux pour les enfants. Conserver un patrimoine architectural et culturel, démontrant la possibilité d'une adaptation progressive des tissus urbains anciens aux besoins économiques et sociaux. (*) (objectif influencé par les courants idéologiques de la fin des années soixante-dix-début des années quatre-vingts).</p>	<p>Mise en valeur de l'usine. Restauration et reconversion d'une partie. Démolition de corps de bâtiments inutilisables. Aménagement d'espaces publics en liaison avec le quartier.</p>
<p>Créer un pôle commercial non concurrent du commerce traditionnel du centre-ville qui soit un élément d'équilibre entre le centre ville et les grandes surfaces périphériques.</p>	<p>Implantation d'activités commerciales (6.650 m<sup>2</sup>) sur la presque totalité du rez-de-chaussée + boutiques et moyennes surfaces bordant un cheminement qui traverse l'îlot.</p>
<p>Créer dans ce quartier des logements sociaux locatifs : demande importante en grands logements + équipements. Restructuration des espaces extérieurs. Aménagements paysagers.</p>	<p>Réalisation de 162 logements locatifs, du studio au cinq pièces, ainsi que d'un L.C.R. (60). Projet d'un square bordé sur les trois côtés par les activités commerciales. Parc de stationnement paysagé de 120 places sur la rue Chanzy.</p>
<p>L'ENJEU FRICHES INDUSTRIELLES</p>	

(\*) La vocation première de l'usine a déterminé une architecture caractéristique du XIXème siècle puisque les exigences fonctionnelles dues aux alignements des métiers à tisser ont engendré une architecture en longueur, sur plusieurs niveaux. A chaque travée, correspond une ouverture sur façade. Trois bâtiments, disposés en front à rue, délimitent une cour ouverte sur la rue Chanzy. Mais les besoins croissants de l'industrialisation l'ont peu à peu encombrée d'appendices divers. A sa mise en vente, M.C.R. présentait donc un bâti dense et hétéroclite. La réhabilitation du bâtiment signifiait démolir, conserver, aménager. Les travaux commencèrent le 31 décembre 1982 et le 1 avril 1984, les premiers logements furent mis en location.

La maîtrise d'ouvrage est confiée à l'O.P.H.L.M. départemental par accord tripartite - communauté urbaine, ville de Tourcoing, O.P.H.L.M. L'office joue un rôle d'aménageur, tant pour les logements dont elle assurera la gestion locative, pour les surfaces commerciales qui seront louées ou vendues, que pour les espaces extérieurs qui seront rétrocédés à la ville de Tourcoing. La Communauté Urbaine apporte une garantie à l'Office sur la commercialisation par le biais d'un engagement sur le financement des surcoûts au-delà du prix de référence. La ville n'offre aucune garantie (technique, commerciale ou financière).

"L'opération n'aurait dépassé que d'environ 3 % celui d'une construction neuve sur un terrain nu." Selon l'O.P.H.L.M., le coût de l'opération fut d'environ 72 millions de francs. (base 1982) (dont 79 % pour les logements et 13,6 % pour les commerces).

Le C.R.E.P.A.H. (59) est chargé de la commercialisation par l'Office. Les logements sont attribués courant 1984. Plus difficile sera l'installation des surfaces commerciales.

L'opération M.C.R. s'inscrit dans le courant des années quatre-vingts : choix de la réhabilitation, choix de fonctions multiples.

- Sur le plan technique, elle a visé à prouver qu'il est possible de reconverter des friches industrielles et de les réadapter aux nouveaux besoins de la Collectivité Locale, notamment en matière de logements. Les principes généraux de la démarche des architectes rejoignent d'ailleurs ceux de l'expérience LE BLAN à Lille.

- Des relations ont eu lieu entre les différents intervenants. Collectivités locales, O.P.H.L.M., Chambre de Commerce et d'Artisanat.

Un bilan positif pour les logements :

162 logements locatifs ont été réalisés :

nombre	type	surfaces moyennes
31	1 bis	45 m <sup>2</sup>
48	2	60
45	3	80
24	4	95
13	5	106
1	6	113

Pour les habitants , un simple transfert Z.U.P. (53) vers M.C.R. fut évité. En 1984-1985, la moitié des logements était habitée par des personnes seules ; la population était jeune puisque 62 % avait moins de trente ans. Aujourd'hui, des marques de dégradation sont regrettées.

L'installation des activités commerciales fut moins facile.

Deux ans avant l'ouverture au public de l'opération, un tiers des surfaces commercialisées sont retenues, en grande partie par un super-marché de l'alimentation, Intermarché, "Locomotive" pour l'installation des commerces sur les 4.000 m<sup>2</sup> d'unités restantes. En fait, l'ouverture d'Intermarché ne se fit qu'en mars 1986 et il semble que son installation ne soit pas étrangère à la construction de nouveaux logements d'un certain standing par Nord-Artois, rue Chanzy. L'activité commerciale eut donc beaucoup de mal à démarrer.

PLAQUETTE H. L. M.	AUJOURD' HUI
Le centre projeté devait :	L'installation
- présenter un noyau minimum de services et commerces notamment d'approvisionnement alimentaire, destinés avant tout aux habitants actuels et à venir du secteur.	INTERMARCHE fut décidée en mars 1986 (prévue fin 1984).
- la vocation du centre commercial sera celle d'un ensemble de magasins d'équipement de la maison (bricolages, papiers peints, électroménager, T.V. HIFI, ameublement)	N'a pas été réalisé
- un artisanat de service lié à la présence d'une population assez importante.	Différents commerces se sont installés.
- un artisanat de production (sans nuisances) lié aux activités spécifiques du centre commercial.	N'est guère réalisé.





PHOTOGRAPHIE XVII 13, RUE DU SENTIER - TOURCOING

Des cellules commerciales ont eu du mal à trouver preneur ; dans une partie des bâtiments, le Conseil Général a installé un centre d'action sociale.

L'opération témoigne aussi d'une amorce de la réalisation des projets d'aménagement urbain.

Le maire écrivait que "sur le plan de l'aménagement urbain, le projet devrait "marquer à court terme" l'image de la ville et donnait un regain d'attrait à son entrée sud. En fait, cette opération n'est qu'un élément ; la restructuration du quartier doit être poursuivie si la commune désire concrétiser les projets de la Municipalité. Les projets de la fin des années quatre-vingts en témoignent.

**\* L'opération "CROUY" à Roubaix.**

Située à moins de 500 m de l'Hôtel de Ville, le 43 rue de Sébastopol est localisé à proximité d'axes de circulation importants (document 98). Bien qu'elle soit desservie par trois rues accessibles, la parcelle est restée sous-utilisée et certaines parties laissées à l'abandon. Le tissu urbain y était homogène : caractérisé par une **emprise industrielle sous-occupée**, susceptible de reconversion, intégrée dans un tissu mixte d'activités et de logements, il était composé d'activités artisanales : Pompes Funèbres, Europe-Tapis qui ont fermé et abandonné les bâtiments. S'y ajoutaient des **logements assez vétustes**, des courées inhabitées ou squatterisées qui créaient un environnement urbain négatif et un climat d'insécurité. Les recensements de 1975 et 1982 montrent une situation d'ilôt malsaine.

Il s'agissait d'un ilôt très ancien ne s'étant guère modernisé dans la période intercensale.

**document 99** : caractéristiques des logements de l'ilôt CROUY d'après les recensements de 1975 et 1982, en pourcentage).

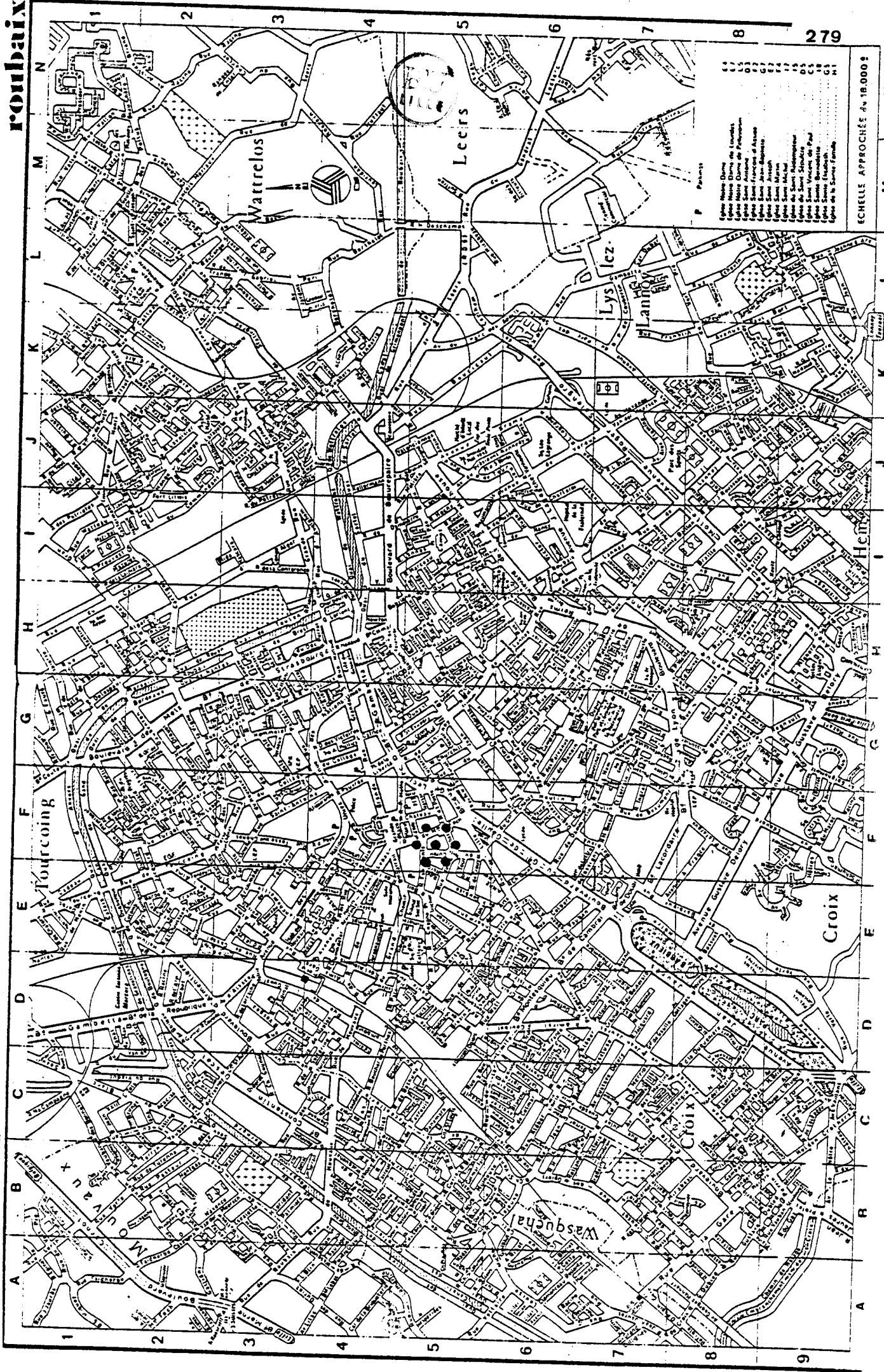
	RECENSEMENT 1982		RECENSEMENT 1975
	ROUBAIX	ILOT	ILOT
LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1914.....	41,4	98	98
LOGEMENTS CONSTRUITS APRES 1948.....	38,01	-	-
% LOGEMENTS AYANT EAU CHAUDE.....		44,8	44,12
% LOGEMENTS AYANT BAIGNOIRE OU DOUCHE.....	75,8	49,05	39,71
W.C INTERIEUR.....	67	41,51	
CHAUFFAGE CENTRAL.....	58	7,8	

# roubaix

ECHELLE APPROCHÉE 25 18.000

- 1 1
- 2 2
- 3 3
- 4 4
- 5 5
- 6 6
- 7 7
- 8 8
- 9 9
- 10 10
- 11 11
- 12 12
- 13 13
- 14 14
- 15 15
- 16 16
- 17 17
- 18 18
- 19 19
- 20 20
- 21 21
- 22 22
- 23 23
- 24 24
- 25 25
- 26 26
- 27 27
- 28 28
- 29 29
- 30 30
- 31 31
- 32 32
- 33 33
- 34 34
- 35 35
- 36 36
- 37 37
- 38 38
- 39 39
- 40 40
- 41 41
- 42 42
- 43 43
- 44 44
- 45 45
- 46 46
- 47 47
- 48 48
- 49 49
- 50 50
- 51 51
- 52 52
- 53 53
- 54 54
- 55 55
- 56 56
- 57 57
- 58 58
- 59 59
- 60 60
- 61 61
- 62 62
- 63 63
- 64 64
- 65 65
- 66 66
- 67 67
- 68 68
- 69 69
- 70 70
- 71 71
- 72 72
- 73 73
- 74 74
- 75 75
- 76 76
- 77 77
- 78 78
- 79 79
- 80 80
- 81 81
- 82 82
- 83 83
- 84 84
- 85 85
- 86 86
- 87 87
- 88 88
- 89 89
- 90 90
- 91 91
- 92 92
- 93 93
- 94 94
- 95 95
- 96 96
- 97 97
- 98 98
- 99 99
- 100 100

DOCUMENT 96 - LOCALISATION DU SITE "43, rue de Sébastopol à Roubaix"



Or, malheureusement cette situation du logement correspond à une population dont les traits révèlent un déséquilibre. L'ilôt montre une population jeune, caractéristique qui s'affirme depuis 1968 ; le taux de la population étrangère y est élevé ainsi que le taux de chômage. (malgré la faiblesse de l'échantillon, il n'y a pas de grandes différences pour les C.S.P. (61)). Entre 1968 et 1975, l'ilôt avait vu une croissance de 12 % du nombre de ses ouvriers ; toutes les autres catégories ayant diminué. La baisse du nombre des ouvriers entre 1975 et 1982 correspond à l'évolution de l'économie roubaisienne mais aussi mondiale (documents 100-1, 101-2, 102-3, 103-4 : caractéristiques démographiques de l'ilôt CROUY).

Document 100-1 : Un ilôt à population jeune.

CLASSES D'AGE	ILOT (165 personnes)	ROUBAIX	
0 - 16 ANS.....	46,67 %		
17 - 25 ANS.....	10,91 %	35,99 %	0 - 19 ANS
26 - 40 ANS.....	21,82 %	30,92 %	20 - 39 ANS
41 - 55 ANS.....	13,33 %	20,05 %	40 - 59 ANS
56 - 65 ANS.....	4,85 %	13,04 %	60 ANS et +
65 ANS et +.....	2,42 %	3,80 %	dont 75 ANS et +

Document 100-2 : La jeunesse de l'ilôt s'est affirmée depuis 1968.

CLASSES D'AGE	1982	1975	1968	
0 - 16 ANS.....	46,67 %	40,40 %		
17 - 25 ANS.....	10,91 %	12,80 %	34,80 %	0-19 ANS
26 - 40 ANS.....	21,82 %	20,80 %		
41 - 55 ANS.....	13,33 %	14,70 %	52,40 %	20-64 ANS
56 - 65 ANS.....	4,85 %	4,90 %		
65 ANS et +.....	2,42 %	6,40 %	12,80 %	65 ANS et +

Document 100-3 : Population par catégorie  
socio-professionnelle.

	ROUBAIX 1982	ILOT 1982	ILOT 1975
COMMERCANTS.....	6,10 %	2,70 %	3,96 %
PROFESSIONS LIBERALES-CADRES	4,50 %	8,10 %	4,95 %
CADRES MOYENS.....	7,90 %	2,70 %	3,96 %
EMPLOYES-TECHNICIENS-AGENTS DE MAITRISE.....	23,60 %	29,70 %	6,91 %
OUVRIERS QUALIFIES..... )		10,80 % )	
OUVRIERS SPECIALISES..... )	57,20 %	46,00 % )	78,22 %

Chômage : 17 % en 1975 ; 31,5 % en 1982.

Document 100-4 : Un îlot à population immigrée  
importante.

	ROUBAIX 1982	ILOT 1982	ILOT 1975
FRANCAIS ET NATURALISES.	80,00 %	47,30 %	50,20 %
EUROPEENS.....	7,74 %	37,60 %	33,60 %
MAGHREBINS.....	10,40 %	15,10 %	12,80 % (*)

(\*) Algériens.

La filature Toulemonde abandonna le site en 1960. Le patrimoine fut alors concédé à la chocolaterie Bouquet d'Or. Celle-ci louait à la S.C.I. CHAPO des espaces pour du stockage. Le bâtiment était partiellement utilisé. Une dizaine de personnes travaillaient dans la chocolaterie. Ces conditions ne permettent guère une amélioration du bâti ; dans ce cas précis, la proximité du centre peut encourager une action spéculative de la part du propriétaire des lieux.

Principale usine de l'îlot, l'ancienne filature Toulemonde s'étendait sur 8.224 m<sup>2</sup> soit une emprise sur la moitié de la parcelle, au cœur de l'îlot. (la surface développée des bâtiments est de 17 000 m<sup>2</sup> ; la surface développée du bâtiment central à cinq étages s'élève à 12 000 m<sup>2</sup> ; s'y ajoutent des annexes en rez-de-chaussée). La perception visuelle de l'îlot était donc importante. Le bâtiment a été très endommagé car longtemps abandonné du fait du temps de l'opération : huit ans.

A partir de l'opportunité foncière qu'offrait l'ancienne filature, le projet de restructuration de l'îlot naquit à la fin des années soixante-dix. Désirant remodeler le centre-ville et maintenir ou reconverter ses activités industrielles, la ville de Roubaix souhaitait aménager l'ensemble de l'îlot limité par les rues de Crouy, Curoir, Scubise et Sébastopol.



Avec l'aide du Secrétariat au Développement créé en 1979, la ville de Roubaix "s'est organisée pour monter une équipe architecte-bureau d'étude-promoteurs, en vue d'étudier les possibilités de réutilisation des bâtiments, dans le but de faire racheter l'ensemble qui devrait devenir l'élément moteur de la restructuration de l'ilôt. Suite à des achats successifs mais longs, l'ilôt appartenait en grande partie à la municipalité." Le projet pour la filature Toulemonde" prévoyait à partir de l'emprise initiale de 12 000 m<sup>2</sup> le programme mixte suivant :

- "reconversion du bâtiment principal, développant 12.000 m<sup>2</sup> hors oeuvre, comprenant **commerces** et **activités** aux niveaux bas, **bureaux** en étage et 40 **logements** en partie supérieure, autour d'un patio et d'une rue intérieure percés dans les planchers existants ;
- démolition des hangars annexes, en rez-de-chaussée, au profit de la création de 30 **logements** individuels juxtaposés permettant l'ouverture de l'usine sur le quartier, par une liaison construite créant un rapport d'échelle entre un bâtiment industriel de 5 étages et le bâti traditionnel de 2 à 3 niveaux qui caractérise l'habitat roubaisien ;
- aménagement d'un **jardin** de quartier sur un terrain communal jouxtant la filature, favorisant la liaison de l'opération avec un centre culturel existant ;
- ouverture de l'usine sur une autre rue par le rachat de bâtiments désaffectés et leur transformation en **logements**, avec mise en valeur des **espaces verts** ;
- enfin, **réhabilitation** progressive de nombreux **logements** communaux disséminés sur les rues bordant l'ilôt et disposés en courée"

(Histoire de Roubaix)

Il s'agissait donc d'une **intervention globale** sur l'ilôt avec **réhabilitation** des logements, création de rues intérieures et espaces verts dans l'**objectif** d'un **effet d'entraînement** sur les ilôts voisins ; c'était notamment le cas de l'ilôt délimité par les rues de Soubise, Sébastopol, Inckerman et Rohan, caractérisé par des courées à réhabiliter dans un ensemble mixte d'équipements, d'activités et de logements. Parallèlement, devrait être mené le **désenclavement** de l'ilôt grâce à une liaison avec le centre-ville.

La ville de Roubaix a recherché un promoteur unique qui s'engageait à traiter à la fois l'emprise industrielle et la **réhabilitation** des logements répartis sur l'ensemble de l'ilôt et propriété de la Ville. Elle l'a trouvé dans la S.A.H.R.N.O.R.D. (la convention fut signée le 11 Août 1981)

L'**étude des abords** (voieries, espaces de jeux et espaces verts) complèterait l'intervention sur cet ilôt. Cette dernière étude a fait l'objet d'une demande auprès du F.A.U. (57)

Il a fallu huit années pour mener les études et les travaux. Plusieurs opérations furent effectuées sur l'ilôt :

- . 13 logements ont été réhabilités. D'après la S.A.H.R.N.O.R.D., l'opération de réhabilitation est revenue à un coût équivalent au neuf.
- . 3 courées furent démolies comme les vestiges industriels (vieux hangars, ateliers autour de l'usine). 54 logements neufs ont ainsi été construits sur le terrain.
- . opération de réhabilitation de l'ancienne usine : 42 logements locatifs H.L.M., 3.200 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.500 m<sup>2</sup> de commerces.

Le montage financier se décompose comme suit :

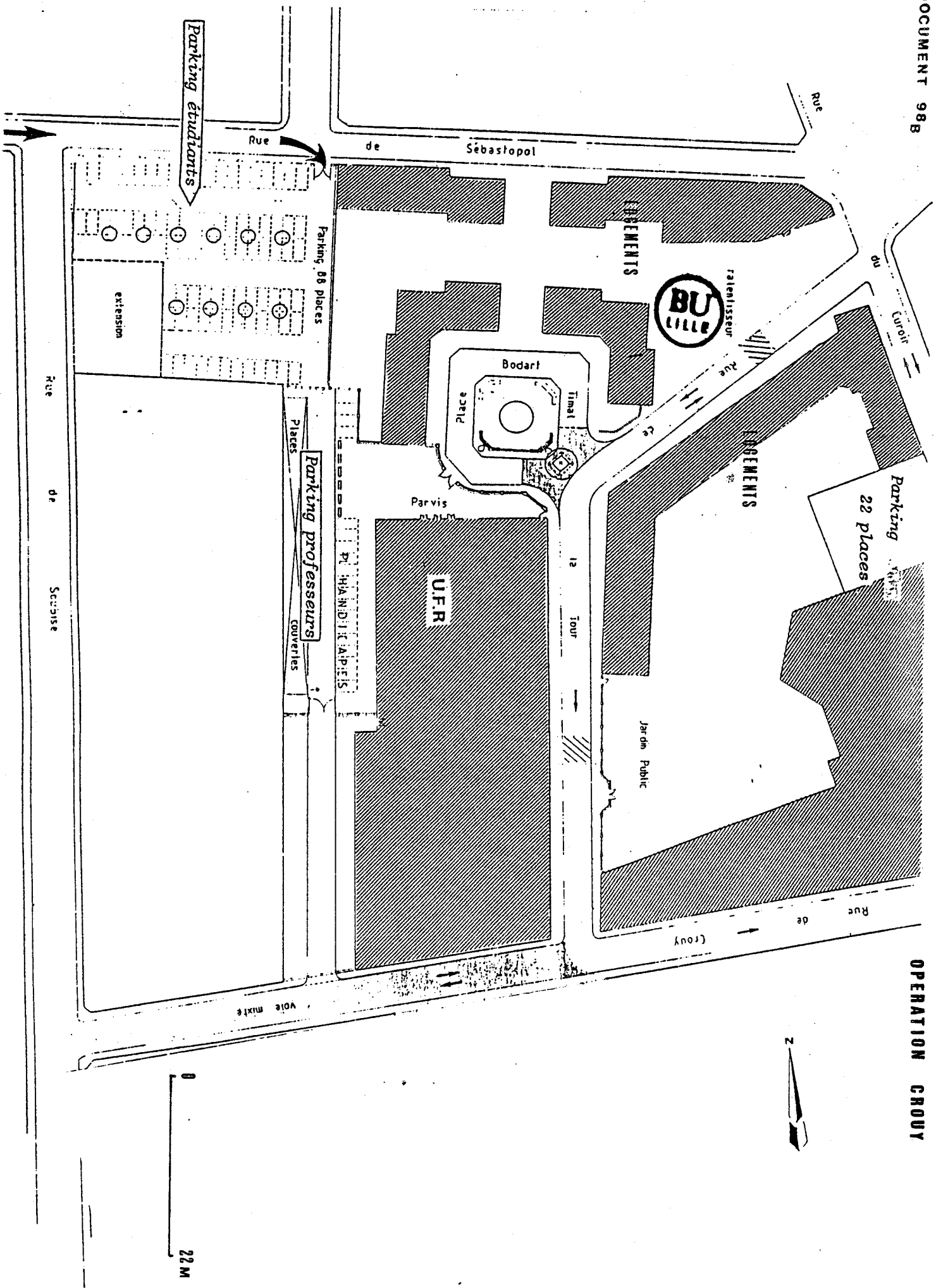
- La première phase des travaux commença en 1984 ; le coût des travaux a été estimé à environ 21 millions de francs en 1984 soit 27 % de plus que ne le prévoyait l'étude de 1979. Les financements furent les financements H.L.M. pour les logements ; ils devaient être Sahrnord pour les activités tertiaires et les commerces.

- La commercialisation des bureaux et des commerces ne s'effectuant pas, une nouvelle destination fut recherchée. Début 1988, elle fut trouvée dans la venue à Roubaix de 1.700 étudiants de l'U.F.R. de Langues Etrangères Appliquées, jusque là localisé à Villeneuve d'Ascq. En quelques mois, il fallut transformer l'immeuble de bureaux en local universitaire ; 400 m<sup>2</sup> pour le restaurant, 600 m<sup>2</sup> consacrés à la recherche, 370 m<sup>2</sup> pour la bibliothèque puis administration, classes. Selon le service d'urbanisme de la mairie de Roubaix, le budget se décompose comme suit :

DEPENSES	RECETTES
Acquisition : 43,1 %	Etat : 31,3%
Aménagement : 44,1 %	Equipement-Univers. : 3,5%
Equipement : 8,1 %	Apport SAHRNORD : 25,6%
Frais-préf. : 1,5 %	Ville : 11,6%
" Etat : 3,2 %	FEDER : 20%
	Fonds comp. T.V.A. : 7,4%

L'ilôt a été complètement modifié ; il aide à la revitalisation du Centre-Ville de Roubaix. La Ville a participé par la création de nouvelles voiries : rue Nouvelle, placette et espaces verts. En lien avec l'arrivée de l'U.F.R. de Langues Etrangères Appliquées, plusieurs problèmes ont du en effet être résolus : le désenclavement de l'ilôt, l'élaboration de parkings (sur l'espace des anciens établissements Nollet), l'existence de restaurants (Roubaix 2 000), la construction de logements pour étudiants : 96 chambres construites à l'ilôt de la Halle et 93 logements derrière Motte-Bossut.





Parking étudiants

Parking 86 places

extension

Parking professeurs

Places couvertes

Rue de Sévigne

Rue de Sébastopol

EHEMEMENTS



avenue de Sévigne

Rue au Crotoy

EHEMEMENTS

Parking 22 places

Parvis

U.F.R.

Tour 12

Jardin Public

Rue de Sévigne

voie mixte

0 22 M





PHOTOGRAPHIE XVIII 43, RUE DE SEBASTOPOL - ROUBAIX

Dans d'autres conditions, l'opération aurait sans doute pu être menée avec un coût inférieur. Deux problèmes importants se sont posés :

- le problème du temps.

Le montage de l'opération a pris beaucoup de temps ; une des raisons est la constitution de dossiers différents pour la réhabilitation d'un bâtiment industriel ou de logements. D'autre part, monter un dossier pour un logement est aussi long que pour tout un programme. (Quand il y a acquisition, il faut retrouver le propriétaire puis se succèdent toutes les démarches administratives : dépôt de permis, faire admettre le programme par la D.D.E. (62), financement. Or, celui-ci est fluctuant : en 1982, il y eut des restrictions.

L'acquisition de la parcelle pour la réhabilitation du bâtiment industriel a été long ; entre-temps, les responsables municipaux avaient changé. Or, leur stratégie n'était pas identique à la précédente municipalité. Il a donc fallu recommencer des études et modifier des conventions.

De cette opération, plusieurs leçons ont été tirées :

- . besoin d'une approche globale du tissu urbain et d'un traitement d'ensemble ; les lourdeurs dues à la multiplication des dossiers doivent être évitées et une meilleure articulation entre les instances doit être recherchée.
  - . besoin d'une meilleure maîtrise du foncier.
  - . stop aux politiques à court terme remises en cause à chaque mandat, éviter les pertes financières, mettre en place une stratégie d'ensemble et associer tous les partenaires.
- Contrainte coût.

Au départ, le projet était très ambitieux ; l'immeuble réhabilité devait avoir un certain standing : un terrain de tennis sur le toit était prévu. Mais étant donné la charge foncière, l'opération n'était pas équilibrée : les bureaux envisagés atteignaient les prix des bureaux des Champs Elysées. S'est alors posée la question : "comment faire sans déshabiller le projet." Les études ont donc été fort longues. L'opération pour les logements est équilibrée grâce aux prêts fournis par l'Etat. (l'acquisition, la démolition et la construction amenèrent le prix du mètre carré de terrain à un niveau trop élevé pour monter une opération H.L.M. équilibrée.) D'autre part, il existait un déficit pour le tertiaire. Seule la vente pourrait permettre une récupération. Or, dans le contexte du début des années quatre-vingts, la commercialisation ne se réalisa pas. En 1984, fut prise la décision de commencer les travaux avec éventuellement une modification du projet.

Depuis lors, les collectivités locales effectuent une meilleure prise en compte des réalités : techniques, socio-économiques, financières ; les surcoûts dus au manque de réalisme doivent être évités. Les municipalités ou leurs partenaires ont également développé le **marketing** afin de se protéger contre l'incertitude. (début 1989, Logiciel a d'ailleurs pris le contrôle de la Sahrnord qui éprouvait des problèmes de gestion). Réaliser un immeuble ouvert a nécessité l'édification de grilles qui, postérieurement rendent l'entrée des logements peu agréable.

D'autre part, les habitants protègent leurs demeures en fermant leurs persiennes donnant sur la cour intérieure. Tous les logements ne sont pas habités. Comme toute ville et un peu plus que d'autres, Roubaix connaît des problèmes de **délinquance**. Y remédier demande du temps. **L'urbanisme ne peut pas y répondre seul.**

Pour le L.E.A., un partenariat a pu se réaliser entre la mairie, la D.D.E. (62)-D.R.E. (22), le rectorat et l'Université de Lille III.

Donner une nouvelle fonction à des espaces laissés vacants n'est pas une tâche aisée ; déceler les difficultés permet d'avancer. Tout un îlot à proximité de l'Hôtel de Ville a été réhabilité et dans la phase L.E.A., l'opération a été menée en partenariat.

La **comparaison des opérations tourquennoise et roubaisienne** permet de mettre en évidence ressemblances et différences :

- . ce sont deux opérations amorcées au début des années quatre-vingts et qui présentent les **mêmes conceptions** : réhabilitation d'un ancien bâtiment, diversité des fonctions, volonté de créer une synergie pour revitaliser un espace.
- . l'opération M.C.R. a donné satisfaction pour les **logements** contrairement à celle de Crouy ; faut-il rechercher des erreurs de conception, des problèmes sociaux ?
- . quant à l'implantation des **fonctions commerciales et tertiaires**, cela a été un échec à Roubaix et difficile à Tourcoing. Dans cette dernière commune, INTERMARCHÉ s'est installé quand des logements ont été construits à proximité.
- . Les difficultés de l'opération roubaisienne ont provoqué une **issue plus tardive** ; la date de la réalisation explique sans doute que la **fonction universitaire** ait remplacé les activités. L'implantation de départements d'enseignement supérieur en centre-ville se retrouvent en d'autres lieux ; (exemple de Mons en Belgique). La **restructuration du tissu urbain** est plus grande à Roubaix qu'à Tourcoing mais l'opération roubaisienne a été terminée plus tardivement.

Certaines communes ont dépassé le cadre spatial de l'îlot ou du quartier ; elles ont fixé quelques axes généraux pour l'ensemble de leur territoire.

#### 2.2.3.2. Une stratégie à l'échelle de la commune.

Certaines collectivités locales ont privilégié le développement de l'habitat ; d'autres, celui des activités ou encore un mixage des deux fonctions. Parallèlement, des communes ont saisi l'opportunité des espaces vacants pour restructurer leur espace urbain en pratiquant simultanément réhabilitation, destruction, construction. A cette échelle, les opérations sont le plus souvent menées en partenariat.

##### 2.2.3.2.1. une volonté de maintenir les habitants ; exemple de Calais-centre 1975-début des années quatre-vingts et de Lannoy.

\* Après une phase d'ascendance de 1954 à 1975, la ville de Calais subit une **perte de population** : -2,9 % de 1975 à 1982, contrairement à l'évolution de son arrondissement. Ce changement a pour origine le mouvement migratoire lié à la **dégradation de la situation économique de Calais** et à l'attrait des communes périphériques. Cette évolution négative du solde migratoire a débuté dès la fin des années soixante.

C'est au même moment que Calais-Ville (et notamment le Centre-Ville) voit une **désaffectation et un vieillissement important de la population** qui s'accompagnent d'une dégradation des cadres bâti et habitable. A titre d'exemple, l'Administration Communale cite un îlot du Centre-Ville d'une surface de 1,6 ha n'abritant plus que 19 habitants, tous retraités à deux exceptions près.

Dans le Cadre d'une **Mission Interministérielle pour la Qualité des constructions publiques** au début des années quatre-vingts, une étude a été menée sur les possibilités de **réutilisation des anciennes usines dentellières à Calais**. La volonté de cette mission était de promouvoir une politique active de réutilisation des bâtiments existants. Par l'ampleur de son patrimoine industriel, la situation de Calais revêtait un caractère exemplaire. Or, cette préoccupation correspondait également aux problèmes qu'était amenée à se poser la municipalité de Calais dans les actions qu'elle entreprenait pour revitaliser le centre-ville. **La municipalité disposerait alors des moyens techniques** lui permettant d'évaluer la consistance, l'état et les possibilités éventuelles de réutilisation de ces bâtiments qui structurent la trame urbaine. Les usines de dentelle situées en centre-ville, représentent un potentiel soit foncier - dans l'hypothèse d'une démolition- soit de réserves spatiales (à trois dimensions) -dans l'hypothèse de leur réutilisation.

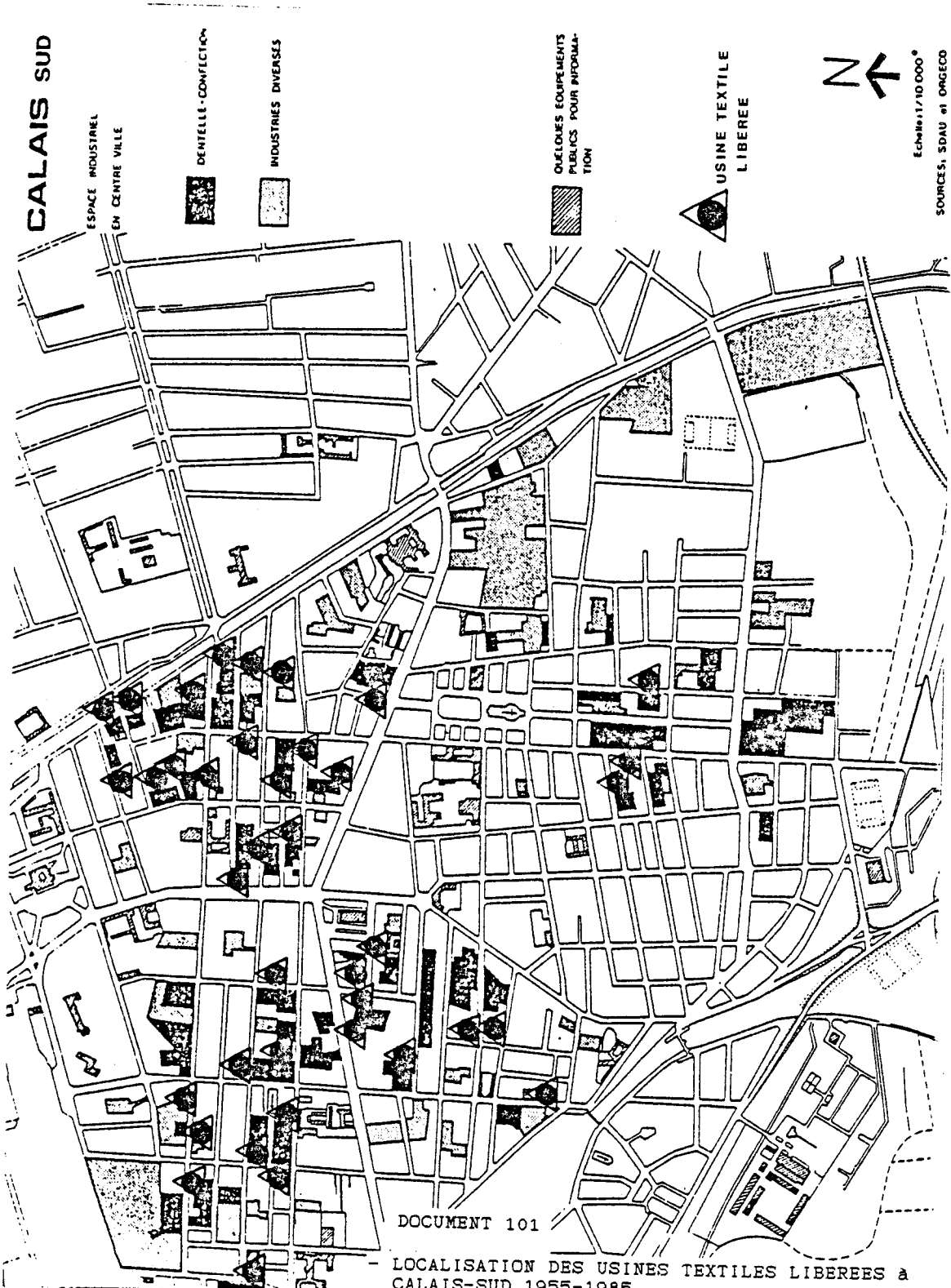
Conformément aux documents d'urbanisme, la ville de Calais a donc décidé d'engager **une politique de restructuration à caractère social** établi sur le secteur d'une Z.A.D. (38) d'une superficie de 17,8 hectares créée à son initiative par arrêté préfectoral du 14 février 1975, et qui vise à recréer, au coeur de l'agglomération calaisienne un quartier central vivant (cf. document 101 : localisation des usines textiles libérées à Calais-Sud). (La Z.A.D. fut supprimée le 14 février 1989 car le délai était expiré). L'intérêt que la Ville porte à ce secteur s'explique également par l'histoire de Calais : le Calais moderne ayant été constitué par la fusion du Calais médiéval et de Saint-Pierre ville industrielle récente, le centre ville a eu du mal à se constituer. Les bombardements de 1940 ont été une difficulté supplémentaire à la constitution du Centre-ville.

Dans un premier temps, la **procédure Z.A.D.** a permis la **constitution d'un patrimoine foncier** soit par préemption, soit à la suite de l'exercice du droit de délaissement. Cent quarante propriétés ont ainsi été acquises ; un grand nombre d'entre-elles sont d'anciens locaux industriels désaffectés. La **Région** a apporté son aide dans cette action. Selon "Centre-ville de Calais, actualité et avenir", ville de Calais-Orgéco, le coût de l'action foncière serait déterminé ainsi :

"les 3,3 ha acquis en 1979 portaient sur un montant de 11 348 000 F (prix moyen : 342 F/M<sup>2</sup>). Il restait alors 3,7 ha à acquérir. Le coût moyen de ces acquisitions serait de 500 F le m<sup>2</sup>. En estimant que le rythme d'acquisition pourrait être de 3700 m<sup>2</sup> par an, le coût annuel de la politique de réserve foncière de la municipalité s'élèverait à 1.850.000 F. (prix de 1979). Ces **dépenses d'investissements fonciers** constituent une **lourde charge pour le budget communal**. Dix ans étaient estimés nécessaires pour l'acquisition du périmètre opérationnel.

En parallèle, en 1979, la **commune s'est voulue le moteur de la restructuration** du secteur nord-est du centre. La ville s'est alors engagée dans un processus d'études opérationnelles (aidées par le Fonds d'Aménagement Urbain) puis elle a **monté** une première opération sur un îlot entier, l'îlot **Vic-Pont-Lottin (1,6 ha)**. La ville veut ainsi aménager le centre avec un programme immobilier visant la construction de **logements** de petite taille après destruction de l'ancien tissu urbain. **Attirer les jeunes ménages** est une des priorités du schéma. La ville a pris part au déficit de l'opération Vic-Pont-Lottin dans la mesure où celle-ci visait à restructurer et à revitaliser le centre-ville. En d'autres secteurs, les H.L.M. ou les sociétés immobilières interviennent le plus souvent en réalisant du neuf. **La réhabilitation est peu employée**. Elle coûte cher, notamment du fait de la structure et de l'état des bâtiments. Elle nécessite des recherches : or, il y a peu d'architectes sur Calais et une volonté municipale peut-être insuffisamment affirmée (la ville a acquis d'anciennes usines dont la dégradation se poursuit ; un grand nombre de logements sont abandonnés). Lorsqu'il y a danger, elles sont rasées et forment des parkings.







Vers 1980, la ville consacrait une enveloppe de deux millions de francs à ce problème de restructuration (sur 453 millions de francs). En 1986, la somme consacrée n'était plus que de 500 000 F/an. La **Municipalité** recherchait à céder des terrains, notamment à l'Office Municipal d'H.L.M., estimant qu'un patrimoine foncier coûte cher. L'objectif affiché au début des années quatre-vingts n'a pas été entièrement atteint. Les autorités municipales ont préféré passer le relai. Selon "Centre-ville de Calais, actualité et avenir", entre 1975 et 1979, les opérations de logements, diffuses dans Calais-Sud représentaient 332 unités contre 130 prévues au S.D.A.U. Ces opérations sont menées par des promoteurs disposant du financement aidé par l'Etat et résultant de la combinaison de trois facteurs :

- . des industriels en difficulté qui cherchent à réaliser le capital immobilier dont ils disposent.
- . une demande en logement de plus en plus exigeante vis-à-vis de la localisation et de la taille des opérations.
- . la plus grande souplesse de ces opérations ponctuelles par rapport aux opérations de rénovation concertée.

Les choix effectués par la Municipalité aboutissent à une distinction spatiale dans la réutilisation des espaces laissés vacants par l'industrie textile. Ainsi, le plan de CALAIS montre :

- qu'à proximité du centre, les opérations sont montées essentiellement par des acteurs publics et para-publics ; les parcelles changent très souvent de fonction et d'aspect.

- en "périphérie", les anciens bâtiments, peu transformés par les acteurs privés sont destinés à des activités.

Au milieu des années quatre-vingts, la mise en place des lois de décentralisation et la perspective de 1993 sont venues modifier la stratégie de la **Municipalité**, confrontée au problème de l'emploi.

#### \* Exemple de Lannoy.

De 1971 à 1987, la ville remodèle son centre-ville grâce à une action cohérente et suivie sur une période longue.

Bordée au sud-ouest par la commune d'Hem et dans les autres directions par la commune de Lys, la cité de Lannoy a gardé son territoire hérité des temps féodaux : un rectangle d'une superficie cadastrale restreinte de 14,75 ha. Sa position géographique la situe encore actuellement au carrefour de deux voies importantes .

A partir de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, les maisons sont vendues aux artisans qui profitent de la révolution industrielle. Dans le même temps, s'implantent de grandes maisons bourgeoises entourées de parcs importants. A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, Lannoy comptait 1.800 habitants et à cette époque, 51 % du territoire sont occupés par l'industrie textile. La ville manque d'espace et perd des habitants :

1950 : 1 400 habitants      1965 : 1 355 habitants

L'industrie locale et l'activité industrielle et commerciale ont été progressivement touchées à partir des années 1965, tant par les difficultés que par la restructuration du tissu industriel. Les jeunes partent chercher du travail et un logement à l'extérieur. La population vieillit. En 1970, quatre usines cessèrent toute activité en abandonnant leurs installations. (ce sont les établissements Leborgne, Deffrennes Duploux, le tissage Toulemonde et le négoce Debaisieux) La fermeture des usines entraîna alors la mise à disposition d'un espace qui permettrait une restructuration potentielle. (cf. document 102 : le plan de Lannoy).

\* D'après la D.D.E. (62), une réflexion globale a été menée. Après des études, trois objectifs sont définis :

- . rajeunir la population, et pour cela mettre de nouveaux logements sur le marché.

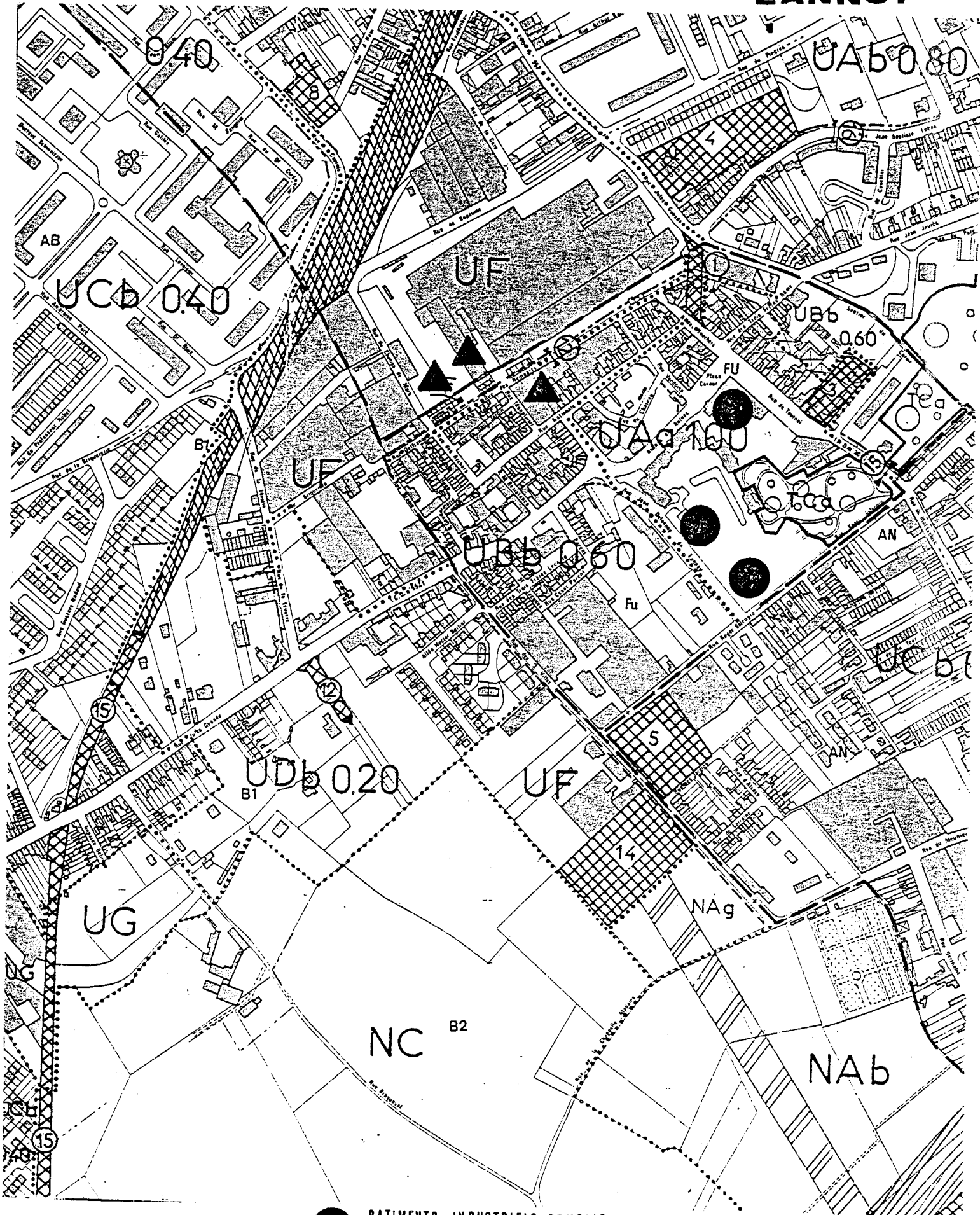
- . déconcentrer l'habitat.

- . développer les commerces, services et l'artisanat non polluant. Ceci impliqua de prévoir et de contrôler la reconversion du patrimoine libéré par les entreprises textiles. L'absence de bonnes liaisons routières, l'apparition de zones industrielles proches, bien équipées, mieux desservies décident l'Administration communale à ne pas retenir l'hypothèse de la réinstallation d'activités.

\* Comment s'effectua la mise en oeuvre de cette politique ?

En moyens réglementaires, la commune ne souhaitait pas utiliser la procédure Z.A.C. (29) ; elle opte pour une stratégie de reconquête lente, basée sur un schéma de reconquête par l'habitat. Dans cet objectif, le P.O.S. (15) prévoit deux mesures importantes :

- en cas de disparition de l'activité originelle, la réimplantation d'activités est interdite : les terrains ainsi libérés doivent obligatoirement être affectés à l'habitat.
- les espaces non bâtis doivent le rester et constitueront des espaces verts.



0 200M



BATIMENTS INDUSTRIELS DEMOLIS  
ET ESPACES RECONVERTIS EN LOGEMENTS  
BATIMENTS UTILISES EN ETAT POUR  
ACTIVITES

\* Le C.I.L. (46), agent opérationnel privilégié.

Lors de la première opération, celle de Jean de Lannoy, le C.I.L. édifie en 1971, 71 logements qui sont mis en location. Puis le C.I.L. acquiert les terrains situés dans le périmètre d'intervention de quatre hectares, approuvé par le Conseil Municipal en 1976. Quand, au fur et à mesure des acquisitions, une unité foncière nécessaire à l'implantation d'un bâtiment est constituée, un permis de construire est déposé par le C.I.L. (la libération du tissage Leborgne, rue Roger Salengro s'effectue au début des années soixante-dix ; la superficie totale de la parcelle est de 15.400 m<sup>2</sup>.)

Parcelle en un seul tenant et compacte, elle était bâtie à environ 100 %. Classée aujourd'hui UA (24) au P.O.S. (15), son aménagement se réalisa en deux étapes : 9.500 m<sup>2</sup> en 1972 et 5.900 m<sup>2</sup> en 1982. 43 logements individuels puis 20 en accession à la propriété furent construits après que l'usine eût été rasée.) Peu à peu, la zone se structure. En 1982, la commune compte 1.500 habitants. Parallèlement s'effectuent de nouvelles installations commerciales et de services.

\* Lannoy dispose d'un cadre communal restreint mais :

- . les constructions effectuées ont respecté le plan-schéma d'ensemble qui avait été préalablement établi.
- . la constance de l'équipe municipale a permis la mise en oeuvre de la politique définie puisqu'après avoir effectué un choix, elle a mis en place les moyens nécessaires à la réalisation.

Il s'avère donc qu'un temps assez long est nécessaire à la réalisation d'une politique définie ; ce temps dépasse la durée d'un mandat, étant donné la complexité des problèmes de réaménagement des tissus urbains. Lannoy a profité de trois atouts : sa superficie restreinte a diminué la complexité de la restructuration, une équipe municipale stable a permis de suivre une politique établie et un opérateur a été privilégié : le C.I.L.

## COMPARAISON DES OPERATIONS DE CALAIS ET LANNOY

	CALAIS	LANNOY
Période	1975 à 1989	1971 à 1987
Superficie concernée	17,8 hectares	14,75 hectares
Projet	Politique de restructuration à caractère social (logements pour jeunes ménages)	Nouveaux logements pour jeunes ménages Développement des commerces Services Artisanat
Procédure	ZAD (32)	Reconquête progressive (respect du P.O.S.)
Stabilité équipe municipale	oui	oui
Opérateur	Société H.L.M.	C.I.L.
Respect plan	non	oui

La faiblesse de l'opération calaisienne semble résider dans l'absence d'une volonté municipale clairement affirmée et suivie.

#### 2.2.3.2.2. Une volonté de maintenir les activités : exemple de Roubaix

Dans Histoire de Roubaix (K), F. P. CODACIONNI écrit : "ce qui caractérise la cité, sur le plan général, c'est la totale inadéquation entre l'état du tissu urbain et les services que les habitants en attendent". Roubaix est en effet une ville très fortement marquée par l'industrie : selon les sources ASSEDIC (55) 1989, la ville comptait 569 établissements industriels ou artisanaux de production. Parmi ceux-ci, il y avait 89 établissements textiles (soit 15,64 % des établissements industriels) qui rassemblaient 45,41 % des emplois industriels. Au poids encore important de cette industrie, il faut y ajouter toutes les activités induites : chimie, finances, ... Si Roubaix est le lieu d'implantation de plusieurs sièges sociaux de grandes entreprises nationales ou transnationales et une des capitales du marché de la laine, la taille des établissements est pourtant très diversifiée, allant des petits établissements de moins de dix salariés à de très importants établissements comptant plus de cinq cents salariés voire trois établissements entre 2 000 et 5000 salariés. Ceux-ci sont imbriqués comme à Tourcoing avec l'habitat.

En utilisant l'étude "La ville industrielle, exemple de Roubaix", une opposition apparaît entre les quartiers nord plus industrialisés et les quartiers sud moins marqués par l'usine. Dans Histoire de Roubaix, P. BRUYELLE décrivait ainsi le nord de la ville : "si certains quartiers abritent des concentrations usinières subcontinues (rue d'Alger, Oran, du canal de Roubaix au boulevard Beaurepaire et au Sartel), l'imbrication usine-habitat est la règle avec une importance plus grande des usines au nord du Centre-Ville (Fosse-aux-Chênes), à l'ouest (Epeule) et au sud du Boulevard Gambetta." A l'inverse, les quartiers sud de Roubaix, construits plus récemment (sur terrain nu ou en rénovation urbaine), sont relativement moins marqués par les usines.

Mais à la suite de plusieurs processus : crise économique, crise et restructuration de l'industrie textile, politique de développement et d'urbanisme de 1960 à 1974 et création de la Métropole d'équilibre : Lille-Roubaix-Tourcoing, la ville a du faire face à plusieurs phénomènes. Ceux-ci ont provoqué une situation de restructuration pour la ville de Roubaix.

Document 103 : L'évolution de la situation économique roubaisienne, 1976-1988.

ANNEES	EFFECTIF SALARIE ASSEDIC	VARIATION	VARIATION PAR AN
1976	52.113		
1977	49.927	- 2.186	- 4,2 %
1978	49.398	- 529	- 1,1 %
1979	47.569	- 1.829	- 3,7 %
1980	45.224	- 2.345	- 4,9 %
1981	41.979	- 3.245	- 5,5 %
1982	40.762	- 1.217	- 4,0 %
1983	38.782	- 1.980	- 4,9 %
1984	38.147	- 635	- 1,6 %
1985	37.934	- 213	- 0,6 %
1986	36.899	- 1.035	- 2,7 %
1987	36.037	- 862	- 2,3 %
1988	35.525	- 512	- 1,42 %

SOURCE : ASSEDIC ROUBAIX-TOURCOING

**Document 103 bis : Evolution des effectif salariés à  
Roubaix (1976-88) (graphique)**

Entre 1976 et 1988, la ville de Roubaix a perdu 16.588 emplois (soit près d'un tiers : 31,83 %).

Les pertes d'emplois ont atteint leur **maximum en 1980/1981** mais l'évolution des emplois ne s'est pas stabilisée pour autant.

Tous secteurs confondus, il y a eu un déclin du nombre des établissements et du nombre des salariés entre 1979 et 1988.

cf. **Document 104** : Répartition des établissements et des salariés selon les secteurs d'activité (en %).

Entre 1979 et 1988, il y eut une **baisse de - 13,22 %** des établissements et de **- 25,32 %** des emplois. La chute a été **plus sévère pour le secteur secondaire** (- 29,21 % des établissements, - 31,80 % des emplois) que pour le secteur tertiaire (- 11 % des établissements, mais - 6,09 % des emplois). Certains secteurs du tertiaire ont connu une croissance : la V.P.C. (16) dont les années à venir seront sans doute plus difficiles, du moins pour les emplois. Deux secteurs du secondaire ont évolué positivement : l'industrie du papier-carton (liée à la V.P.C.), et l'industrie électrique-électronique.

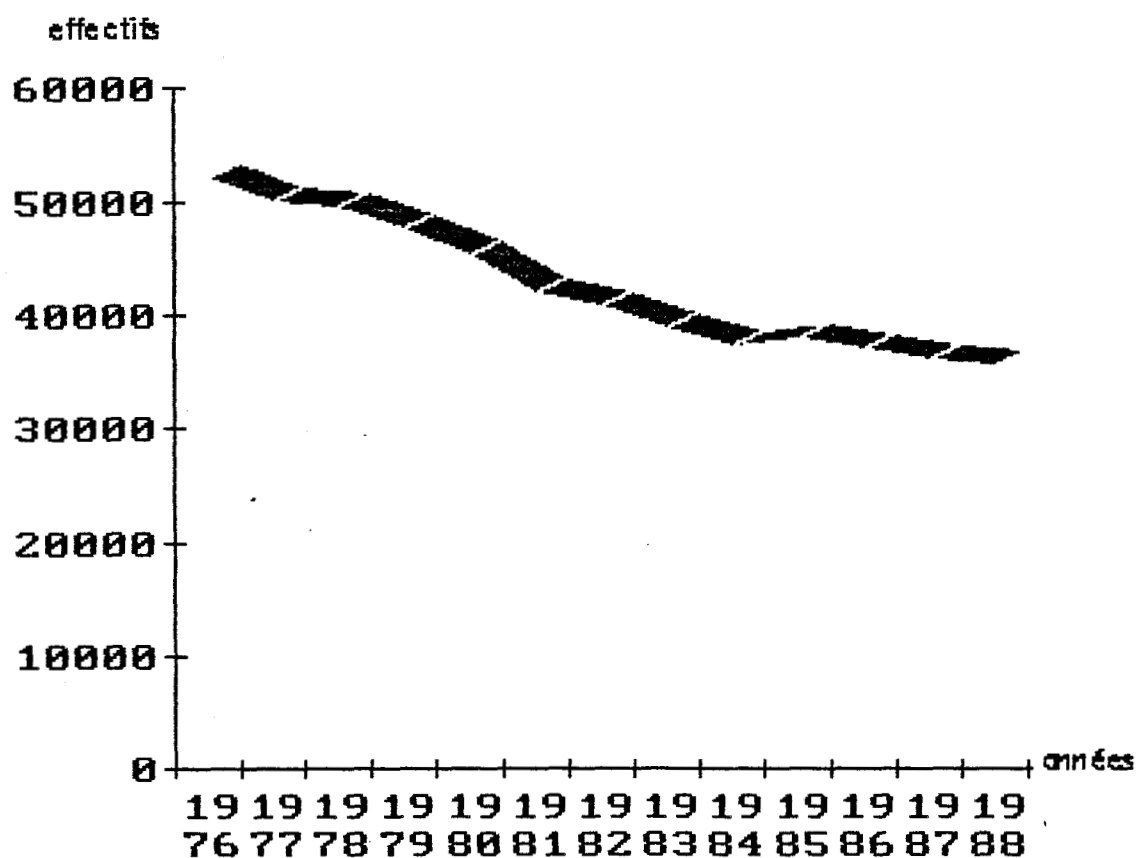
Quant aux secteurs les plus touchés, ce sont :

- . **le textile** : perte de 100 établissements et de 8 670 salariés entre 1979 et 1988. (en 1962, il y avait 68 400 emplois dans le secteur textile et il représentait 2/3 des emplois industriels).
- . **l'industrie mécanique** : 12 établissements et 896 salariés entre 1979 et 1987.
- . **l'industrie de la parachimie et l'industrie pharmaceutique** : 7 établissements et 94 salariés.

Selon l'E.P.R. (65), le nombre d'emplois par hectare serait passé de 23,1 en 1962 à 17,0 en 1978. (12,6 en 1987). Une forte baisse des emplois textiles est constatée à la fin des années soixante-dix-début des années quatre-vingts puis à la fin des années quatre-vingts.



**DOCUMENT 103 bis : EVOLUTION DES  
EFFECTIFS SALARIES A ROUBAIX  
(1976-1988).**



SOURCE : ASSEDIC ROUBAIX-TOURCOING

## DOCUMENT 104 : REPARTITION DES ETABLISSEMENTS ET DES SALARIES SELON LES SECTEURS D'ACTIVITE.

SECTEUR D'ACTIVITE	ETABLISSEMENTS				SALARIES			
	1979		1987		1979		1987	
	1	2	1	2	1	2	1	2
AGRO ALIMENTAIRE.....	84	-22	62	-26,2%	1.156	747	-409	-35,4%
IND. METAUX.....	42	0	42	0%	805	577	-228	-28,3%
IND. PAPIER CARTON.....	5	+2	7	+0,4%	121	178	+57	+47,1%
IND. CHIMIE, CAOUT, PLAS.	23	+4	27	+18,4%	1.482	1.322	-160	-10,8%
CONSTRUCTION MECA.....	57	-12	45	-21,1%	2.010	1.114	-896	-44,6%
" ELECTRIQUE & ELECTRO.	14	+6	20	+42,9%	355	716	+361	+101,7%
" AUTO, NAVALE & AERD	6	-3	3	-50%	109	108	-1	-0,9%
PARACHIMIE & IND. PHAR.	11	-7	4	-63,7%	129	35	-94	-72,9%
IND. TEXTILE.....	143	-46	97	-32,2%	14.460	8.158	-6.302	-43,6%
IND. HABILLEMENT.....	46	-22	24	-47,8%	1.459	806	-653	-44,8%
IMP. PRESSE, EDITION.....	35	-7	28	-20%	791	660	-131	-16,6%
IND. CUIR, CHAUS, BOIS	52	-10	42	-19,2%	529	384	-145	-27,4%
---TOTAL INDUSTRIE---	517	-116	401	-22,4%	23.406	14.805	-8.601	-36,8%
BTP.....	203	-23	180	-11,3%	3.334	1.915	-1.419	-42,6%
SECONDAIRE.....	720	-139	581	-19,3%	26.740	16.720	-10.020	-37,5%
COMMERCE DE GROS.....	231	-41	190	-17,7%	2.400	1.846	-554	-23,1%
COMMERCE DETAIL ALIM.	135	-42	93	-31,1%	681	583	-98	-14,4%
V.P.C.....	5	+2	7	+40%	2.813	3.329	+516	+18,3%
COM. DETAIL NON ALIM.	375	-86	289	-22,9%	2.689	1.268	-1.421	-52,8%
---TOTAL COMMERCE---	746	-167	579	-22,4%	8.583	7.026	-1.557	-18,1%
TRANSPORT TELECOM.....	53	-2	51	-3,8%	757	547	-210	-27,7%
CAFE-HOTEL-RESTAURANT	117	-10	107	-8,5%	488	386	-102	-20,9%
SERVICE MARCH. ENT.....	>	>	>	>	>	>	>	>
SERVICE MARCH. PART.....	>	>	>	>	>	>	>	>
ASSURANCE.....	615	-46	661	-7,5%	7.436	7.676	+240	+3,2%
ORGANISMES FINANCIERS	>	>	>	>	>	>	>	>
SERVICE NON MARCH.....	154	-12	166	-7,8%	3.565	3.682	+117	+3,3%
---TOTAL SERVICES---	769	-58	827	-7,5%	11.001	11.358	+357	+3,2%
TERTIAIRE.....	1.685	-31	1.654	-1,8%	20.829	19.317	-1512	-7,3%
---TOTAL---	2.405	-170	2.235	-7,1%	47.569	36.037	-11.532	-24,2%
			(2.088)	(-13,22)		(35.525)		(-25,32%)

1 : Evolution 1979-1987 Abs  
 2 : Evolution 1979-1987 Rel

(...) = 1988

SOURCE : ASSEDIC ROUBAIX-TOURCOING



Document 105 : Evolution des emplois textiles à Roubaix.

ANNEES	EFFECTIFS	EVOLUTION Abs	EVOLUTION Rel
1976	19.994	- 2.259	- 11,3 %
1977	17.735	- 713	- 4,02 %
1978	17.022	- 1.103	- 6,48 %
1979	15.919	- 2.002	- 12,6 %
1980	13.917	- 1.514	- 10,88 %
1981	12.403	- 811	- 6,5 %
1982	11.592	- 1.306	- 11,27 %
1983	10.286	- 81	- 0,8 %
1984	10.205	- 550	- 5,4 %
1985	9.655	- 288	- 2,98 %
1986	9.367	- 403	- 4,3 %
1987	8.964		

SOURCES : ASSEDIC

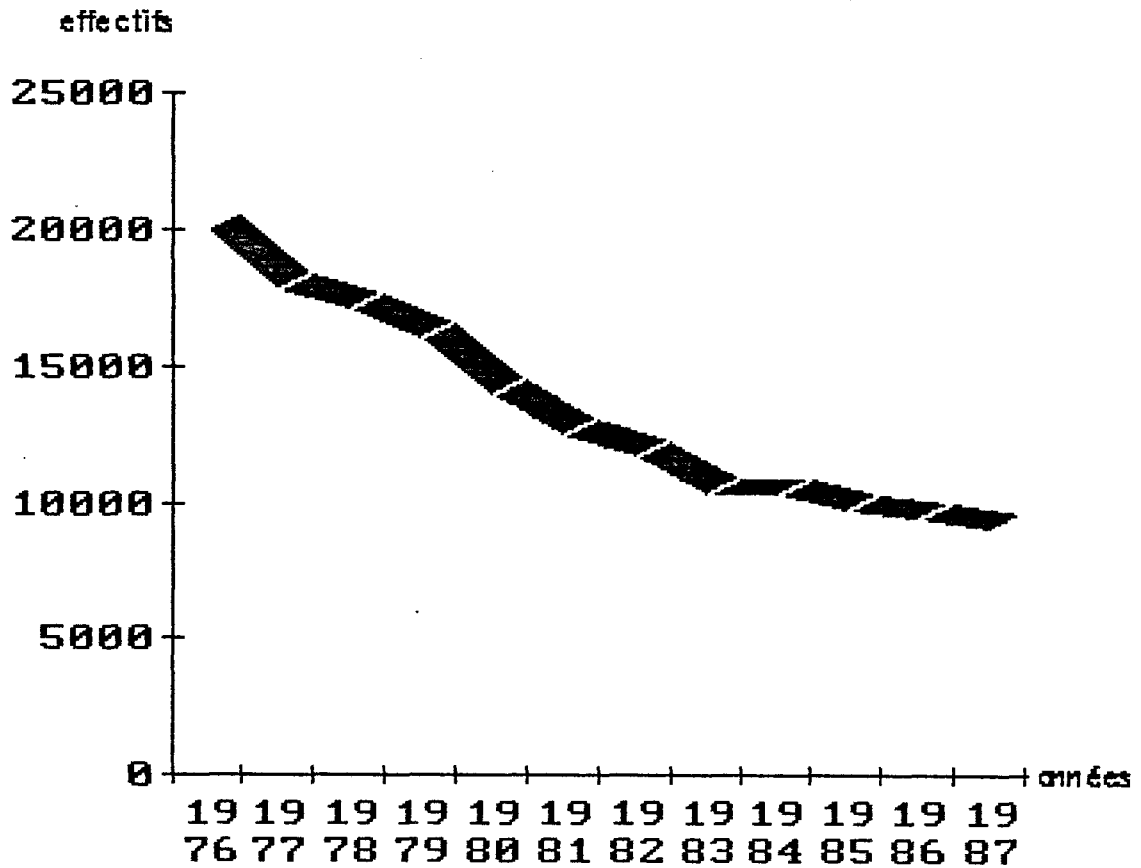
Document 105 bis : graphique.

DOCUMENT 106 : Comparaison entre l'évolution des emplois industriels et des emplois textiles à Roubaix (1976-1987).

ANNEES	TOUTES INDUSTRIES	IND. TEXT & HABILLEMENT
1976-1977	- 4,2 %	- 11,3 %
77-78	- 1,1 %	- 4,02 %
78-79	- 3,7 %	- 6,48 %
79-80	- 4,9 %	- 12,6 %
80-81	- 5,5 %	- 10,88 %
81-82	- 4 %	- 6,5 %
82-83	- 4,9 %	- 11,27 %
83-84	- 1,6 %	- 0,8 %
84-85	- 0,6 %	- 5,4 %
85-86	- 2,7 %	- 2,98 %
86-87	- 2,3 %	- 4,3 %

SOURCE : ASSEDIC

**DOCUMENT 105 bis : EVOLUTION DES  
EFFECTIFS DE L'INDUSTRIE TEXTILE ET DE  
L'HABILLEMENT DEPUIS 1976 A ROUBAIX.**



SOURCE : ASSEDI

Ces pertes d'emplois sont dues :

- . à une cessation ou à une baisse des activités ;
- . aux transformations issues de la restructuration de l'appareil de production.

Selon l'observatoire économique et social, le problème provient du fait que la plupart des licenciements résultent des cessations ou des baisses d'activité plutôt que de réorganisations de production puisque la chute du nombre d'emplois dans le textile s'est également accompagnée d'une baisse de production. Il en résulte un **chômage important**, en croissance (+ de 20 % en 1990) ; le nombre de jeunes au chômage y est élevé.

**Document 107** : Comparaison des taux de chômage calculés à partir des chiffres du recensement 1982 pour Roubaix, Tourcoing, Lille, le département du Nord et la France.

	POPULATION ACTIVE (RGP INSEE 82)	DEMANDEURS D'EMPLOI (R.G.P INSEE 82)	TAUX DE CHOMAGE
ROUBAIX...	41.160	7.020	17,05 %
TOURCOING.	39.688	5.000	12,6 %
LILLE.....	71.268	8.740	12,36 %
DEPARTEMENT DU NORD...	1.003.700	111.624	11,12 %
FRANCE....	23.525.120	2.059.160	8,75 %

En 1990 le taux de chômage en France serait de 9,4 %, pour le N.P.C il serait de 13,4 %, Roubaix +23%.

SOURCE : INSEE - ARCHIVES ET DOCUMENTS N° 99 RGP 1982.

**Document 108** : comparaison des taux de chômage - classe de 15-24 ans.

	POPULATION ACTIVE	DEMANDEURS D'EMPLOI	TAUX DE CHOMAGE
ROUBAIX...	8.560	2.960	34,57 %
TOURCOING.	8.172	1.936	23,69 %
LILLE.....	13.528	3.328	24,60 %
DEPARTEMENT DU NORD...	189.840	51.056	26,80 %
FRANCE....	3.734.820	845.360	22,63 %

SOURCE : INSEE - ARCHIVES ET DOCUMENTS N° 99 - RECENSEMENT GENERAL DE POPULATION - 1982.

L'analyse de la situation n'a que peu d'intérêt ; les éléments ont beaucoup évolué depuis. En 1982, Roubaix apparaît comme la ville ayant le plus fort taux de chômage (toutes classes d'âges confondues) ; Tourcoing et Lille sont par contre au-dessous de 13 % (ce n'est plus le cas de Tourcoing) ; la moyenne départementale (11,12 %) et la moyenne nationale (8,75 %) sont aujourd'hui plus élevées.

Pour les moins de vingt-cinq ans, 34,57 % des jeunes roubaisiens "actifs" sont au chômage, contre 23,7 % à Tourcoing et 24,6% à Lille. Dans le département du Nord, la moyenne est forte : 26,8 % mais inférieure au chiffre roubaisien.

Parallèlement à cette chute des emplois, des bâtiments ont été fermés.

**Document 109** : Evolution des établissements industriels à Roubaix entre 1976 et 1988.

ANNEES	ETABLISSEMENTS TOUTES ACTIVITES			ETABLISSEMENTS INDUSTRIE TEXTILE		
	1	2	3	1	2	3
1976	2.378			210		
1977	2.385	+ 7	+ 0,3 %	201	- 9	- 4,3 %
1978	2.409	+ 24	+ 1 %	195	- 6	- 3 %
1979	2.405	- 4	- 0,2 %	189	- 6	- 3 %
1980	2.391	- 14	- 0,6 %	178	- 11	- 5,8 %
1981	2.343	- 48	- 2 %	158	- 20	- 11,24%
1982	2.252	- 91	- 3,9 %	149	- 9	- 5,7 %
1983	2.225	- 27	- 1,2 %	135	- 14	- 9,4 %
1984	2.189	- 36	- 1,6 %	131	- 4	- 2,96%
1985	2.163	- 26	- 1,2 %	122	- 9	- 6,9 %
1986	2.163	0	0 %	123	+ 1	- 0,8 %
1987	2.145	- 18	- 0,8 %	121	- 2	- 1,63%
1988	2.087	- 58	- 2,7 %			

1 : Nombre d'établissements.  
 2 : Evolution des établissements abs.  
 3 : Evolution des Ets en %.

SOURCE : ASSEDIC ROUBAIX - TOURCOING

\*Les disparitions des établissements textiles sont plus nombreuses que celles des établissements de tous secteurs. Un maximum a été enregistré au début des années quatre-vingts.

En 1978, A. MATTEI constatait que le textile occupait 45 % des établissements roubaisiens, offrait 56 % des emplois de l'industrie et 30 % des emplois totaux ; en 1988, 15,64 % des établissements industriels étaient textiles, 45,41 % des emplois industriels étaient encore fournis par le textile. **Le tissu urbain a donc été troué d'espaces libérés par l'industrie** : dans son rapport pour le X plan, la ville de Roubaix estimait que 10-15 ha bâtis étaient en cours de traitement et qu'il restait environ 10 ha à traiter. **Le problème est permanent** puisque de 1983 à 1989, la ville a encore perdu 53 établissements textiles. Ce n'est d'ailleurs pas le seul problème d'urbanisme auquel la ville est confrontée.

### C - Comment la Municipalité essaie-t-elle d'y répondre?

A la fin des années soixante-dix éclate la crise économique et la ville de Roubaix la subit de plein fouet, puisque dans la crise mondiale s'imbriquent les difficultés du secteur textile. Pour faire face à cette situation critique, deux types de disposition sont prises :

- . en 1977, est mis en place un secrétariat au développement et à l'action économique.

- . une collaboration entre les communes du Versant Nord-Est qui se concrétise en 1979 par la constitution d'une "Association pour la Promotion du Versant Nord-Est".

En 1978, l'E.P.R. (65) évoquait que "pour la collectivité locale, le problème essentiel était celui de l'emploi et de la lutte contre les effets des départs à l'extérieur de la ville." Agissant en pionnière dans l'ensemble français, la municipalité a affirmé sa volonté de **redonner un dynamisme économique à la ville** afin de résister aux processus de désindustrialisation. La municipalité revendique la **vocation industrielle de la ville** ; sa stratégie est d'aider au maintien et au redéploiement de l'espace industriel. Cette **volonté politique s'est trouvée en conjonction avec les questions posées par les aménageurs** : comment réutiliser les espaces abandonnés par l'industrie ? Si cette conjonction point à Roubaix, ce n'est pas un hasard ; Roubaix est la ville industrielle par excellence. Le cas roubaisien apparaît en effet exceptionnel par l'ampleur du problème que posent de très nombreux bâtiments industriels insérés dans le tissu urbain ; l'exemple roubaisien est aussi exceptionnel par la complexité des questions posées aux techniciens de l'urbanisme ; la nécessité de trouver des solutions qui dépassent le cadre d'une "opération pilote" s'impose en effet rapidement. L'étude menée par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en collaboration avec la Ville de Roubaix en témoigne : "l'impact des difficultés économiques et du nécessaire redéploiement industriel sur les politiques d'aménagement urbain nous obligent à reconsidérer le rôle de l'usine dans la cité, sa situation dans l'espace et ses possibilités d'intégration dans la ville. Une attention doit être portée à la réutilisation et à la réhabilitation de bâtiments industriels existants, désaffectés ou abandonnés. La dispersion des lieux d'emplois de petite taille (vivre et travailler en



ville) doit être recherchée ainsi qu'une intégration dans le tissu urbain."

Après avoir essentiellement exploité les espaces industriels libérés pour des opérations d'urbanisme, la municipalité montre alors une volonté déterminée de garder le principe de vie économique intégrée à l'habitat. Cette politique locale trouve son origine dans un mouvement national. En 1977, l'Etat a inauguré "une nouvelle politique urbaine" ; il a mis en place un ensemble de réformes : financement du logement, ingénierie, architecture, Fonds d'Aménagement Urbain... La mise en place du F.A.U. (57) "marque un renversement complet des valeurs et des pratiques urbaines : le qualitatif plutôt que le quantitatif, le centre plutôt que la périphérie, le social plutôt que le prestige.. De ces choix et d'une stratégie de reconversion découle l'utilisation de la réhabilitation comme pratique urbaine.

En 1982, la municipalité déclarait : "l'action sur le bâti, sur l'environnement physique est certes indispensable, mais insuffisante. D'une résorption de l'habitat insalubre telle que les procédures l'ont conçue, il faut passer à la résorption des phénomènes d'insalubrisation." Elle insistait sur la nécessité de mener simultanément une "politique de lutte active contre l'appauvrissement et pour le développement économique des quartiers de Roubaix où se produisent et se reproduisent la pauvreté et l'insalubrisation", une "action contre les précarités" par une politique scolaire, sociale, économique et culturelle. C'est ainsi que la ville détermine les axes de sa politique ; tout en maintenant les atouts économiques (notamment la V.P.C. (16)), la municipalité désire renforcer l'accueil des entreprises (régénérer le tissu économique P.M.E. (31) - P.M.I. (54), accompagner les créateurs (hôtels d'entreprises, aides, favoriser les investissements), diversification des activités économiques. Cinq lignes de force sont définies :

- l'amélioration de la vie urbaine par la dédensification du tissu urbain et le renforcement de la fonction de centralité ;
- le désenclavement par une multiplication des moyens de communication (frontière, métropole) ;
- le renforcement des structures de formation (4.000 étudiants aujourd'hui à Roubaix) ;
- le traitement social du chômage et l'harmonisation des moyens de lutte contre la pauvreté et la précarité ;
- l'adaptation de l'immobilier économique mais aussi particulier.

La Ville de Roubaix a développé différentes actions pour aider les entreprises dans leurs recherches de locaux en proposant un certain nombre de services à l'entrepreneur et en développant une politique du foncier et de l'immobilier économique.

- . **Le service à l'entrepreneur :**
- . le fichier de l'offre immobilière économique, mis à jour, avec le concours de professionnels.
- . la recherche au cas par cas, à partir de ce fichier, à la suite d'entretiens avec l'entrepreneur pour définir ses besoins.
- . les interventions facilitant le démarrage de l'activité : mise en relation avec les différents intervenants, notamment pour accélérer certaines prestations ou trouver des solutions permettant un démarrage rapide (EDF, PTT, services fiscaux, autres administrations et prestataires de service).
- . depuis 1984, la ville de Roubaix a pris l'initiative de favoriser la création, la reprise et le développement d'entreprises et d'emplois à travers une opération baptisée CREER, Conseil pour le Redressement Economique et l'Emploi à Roubaix. Le point "CREER", membre du réseau national Chances est en mesure de proposer aux créateurs une solution immobilière à la carte, grâce aux actions de différents partenaires :
- . le fichier immobilier du service économique de la Ville de Roubaix ;
- . les hôtels d'entreprises mis en place par la ville de Roubaix ;
- . l'atelier de développement du Beaufort mis en oeuvre par la S.E.M.V.N.E. (26) ;
- . la ruche industrielle du Conseil Général.
- . **Le développement de l'action foncière et immobilière économique :**
- . **libérer des unités foncières à vocation économique** (avec d'importants concours financiers notamment de la C.E.E. (11), de l'Etat et la Région) par la démolition de bâtiments anciens non-rénovables, pour :
  - favoriser l'extension d'entreprises installées, permettre l'installation de nouvelles entreprises.
- . **réactiver les bâtiments économiques vacants**, avec si besoin est rénovation (ex : S.E.M.V.N.E.) et division en lots pour y accueillir des activités diversifiées.

Par rapport à l'immobilier économique, la réflexion et la pratique de la municipalité ont évolué dans le temps. Ainsi au milieu des années quatre-vingts, les opérations en blanc ont été abandonnées car s'il n'y a pas de clients, le site se détériore et la perte est importante. M. CARON, adjoint aux affaires économiques pense qu'une adaptation à chaque cas est nécessaire, "qu'il n'y a pas de recette et qu'il faut faire preuve d'imagination, d'innovation. Une stratégie globale des espaces abandonnés est cependant nécessaire." Il en est résulté les projets du **périmètre expérimental "Fosse-aux-Chênes"** et d'un outil spécifique : l'**E.P.A.R.** (Etablissement public d'aménagement et de restructuration de la ville de Roubaix) .

Etape dans la mise en place de l'E.P.A.R., un périmètre expérimental dans le quartier "Fosse-aux-Chênes" s'identifie à l'ilôt Richard Lenoir à Roubaix entre les rues Fosse-aux-Chênes, Fontenoy, Cuvelle et Richard Lenoir (Document 110). Quartier du début du XIXème siècle, il fut le lieu d'origine pour la Redoute, Damart, Lepoutre, Subrenat. Par la rue du Pays, le quartier est directement relié au centre ; il rejoint Tourcoing par la rue de Tourcoing.

L'ilôt est dominé par des emprises foncières industrielles. Se posait notamment le problème du développement des Etablissements Damart. (cf. document 111 : le parcellaire de l'ilôt Richard Lenoir).

Deux objectifs sont poursuivis :

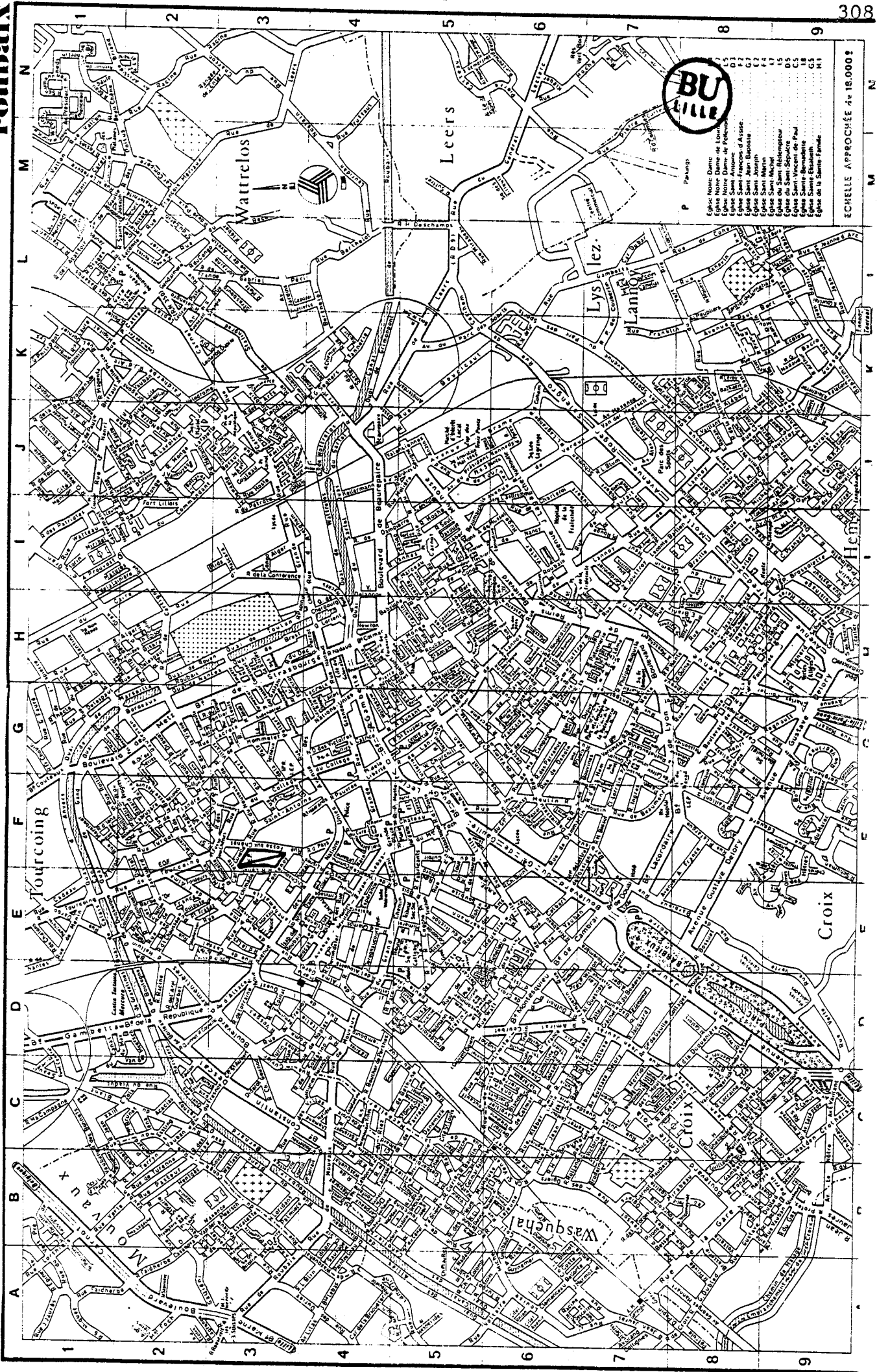
- assurer la pérennité et le développement des activités économiques.
- redonner une vocation économique au patrimoine bâti intéressant :
  - . rechercher des solutions de valorisation de l'image du quartier (aérer l'ilôt de forte densité) ;
  - . réinsérer l'ilôt dans l'environnement immédiat ;
  - . rechercher les structures d'accueil pour répondre à la délocalisation des entreprises.

Pour lever les différentes contraintes, il faut réunir les outils, les différents partenaires pour une opération rapide, massive, concertée et efficace d'où l'idée de créer un **établissement public** pour gérer le secteur.

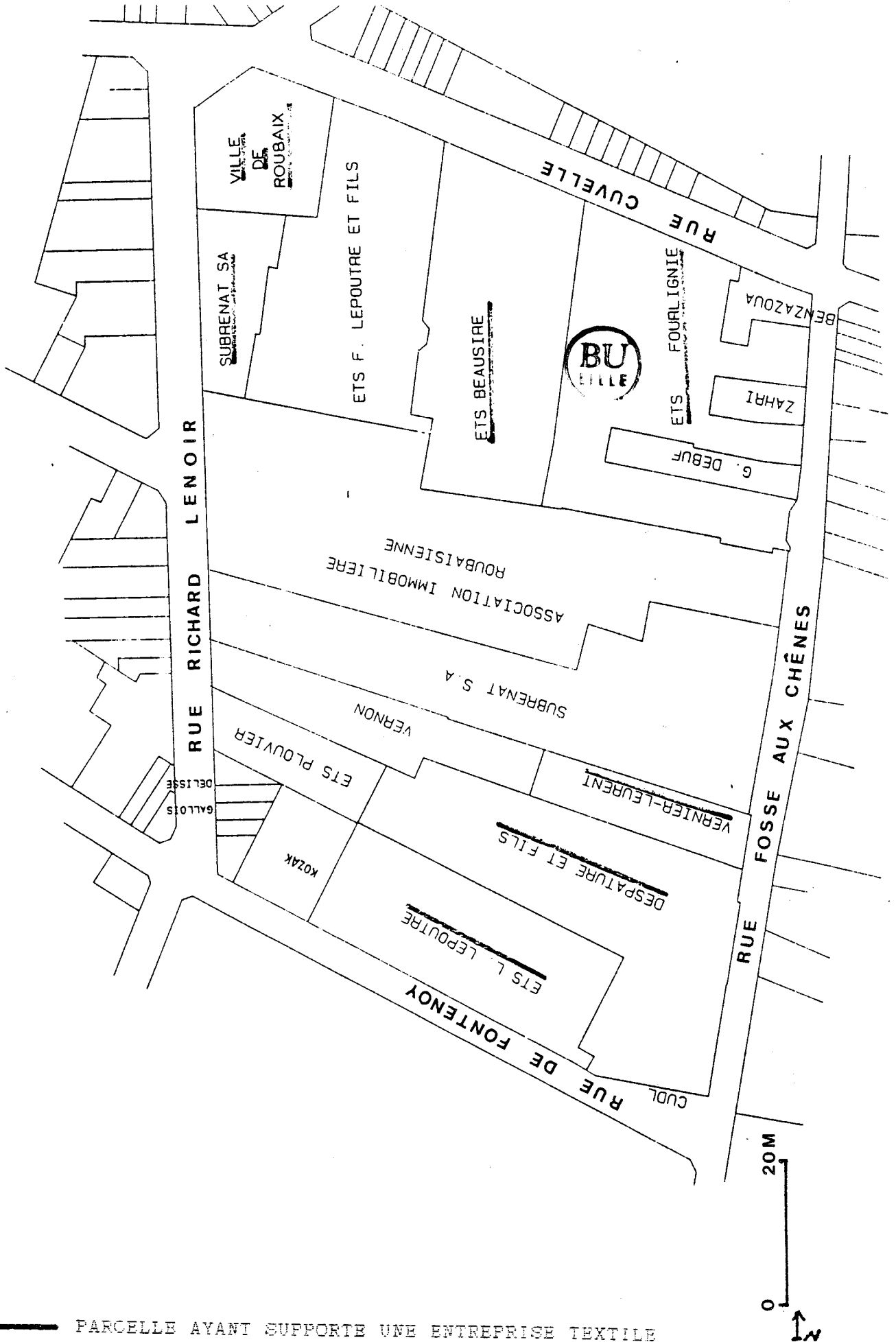
La **démarche** adoptée est la suivante :

Des études sont effectuées par ilôt depuis décembre 1986 : chiffrer, effectuer des travaux d'accompagnement comme la voirie, enquêter auprès des partenaires économiques. Les financements sont publics et sont fournis par l'Etat et la Région.

- . un diagnostic foncier permet l'identification des parcelles, des propriétaires et des occupants ou exploitants.



DOCUMENT 111 - LE PARCELLAIRE DE L' ILOT RICHARD LENOIR à Roubaix



— PARCELLE AYANT SUPPORTE UNE ENTREPRISE TEXTILE

D'une superficie totale de 34 398 m<sup>2</sup>. l'ilot est occupé par

\* 7 entreprises :

	Emprise foncière
- DAMART	3 052 m <sup>2</sup>
- PLOUVIER	826 m <sup>2</sup>
- NISSAN	1 459 m <sup>2</sup>
- SUBRENAT	1 337 m <sup>2</sup>
- CARTONNAGE DU NORD	3 712 m <sup>2</sup>
- M B U	2 145 m <sup>2</sup>
- LEPOUTRE	3 509 m <sup>2</sup>
	-----
Sous total	21 040 m <sup>2</sup>

\* Un lycée d'enseignement Professionnel :

- L E P CESBRON 6 563 m<sup>2</sup>

\* de l'Habitat

1 570 m<sup>2</sup>

\* Des bâtiments à caractère industriel vacants :

- Ex-ITN (SUBRENAT) 959 m<sup>2</sup>  
 - Ville de ROUBAIX (SUBRENAT) 1 337 m<sup>2</sup>  
 - Ex Ets FOURLIGNE (sans MBO) 2 204 m<sup>2</sup>  
 - "Casse Auto" 725 m<sup>2</sup>  
 -----

Sous total 5 225 m<sup>2</sup>

La superposition des propriétaires fonciers et des activités montre leur répartition dans l'ilot par rapport au découpage parcellaire.

- . un diagnostic physique est établi pour les bâtiments
- . un recensement des besoins des entreprises installées sur le site est effectué.

La phase des études permet de choisir un scénario avant la phase de réalisation.

Prenant conscience des limites du territoire roubaisien pour l'accueil, le développement d'entreprises, le **Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Roubaisienne** est créé en 1987 par les villes de Roubaix, Leers et Wasquehal. "L'objectif prioritaire de ce regroupement est de mener en commun les actions favorisant le développement économique."

Le syndicat a pour **objet** :

- . de promouvoir ensemble au plan intercommunal une **Charte de développement économique** des communes adhérentes ainsi que des économies dans la gestion de leurs équipements collectifs.
- . d'inscrire dans les faits une réelle **solidarité économique** puisque "la contribution financière de chaque commune au syndicat évolue selon un mode de calcul associant au critère démographique traditionnel celui de la variation de ses bases de taxe professionnelle." Article 4 des statuts du syndicat des communes.

Par rapport à un projet d'entreprise, le S. I. A. R. (37) dispose du territoire de trois communes pour proposer une solution à une entreprise lui présentant un programme. La gamme des produits offerts peut ainsi être élargie, "allant du terrain en zone industrielle, en passant par des locaux existants, neufs, rénovés ou à rénover, jusqu'au montage d'opérations clés en main, aussi bien en location, achat ou crédit-bail."

"Le S. I. A. R. étudie les projets de développement d'entreprises existantes, de création de nouvelles activités génératrices d'emplois nouveaux et d'investissements. En fonction des richesses nouvelles créées par l'entreprise et en partenariat avec elle, le S. I. A. R. peut participer financièrement à des opérations immobilières soit directement, soit par l'intermédiaire de la S. E. M. V. N. E. (26).

Les entreprises concernées sont aussi bien celles déjà implantées sur le territoire du S. I. A. R. qui souhaitent s'étendre, que celles qui viennent de l'extérieur. En 1988, le S. I. A. R. a favorisé la création, le maintien ou le transfert de plus de 1 200 emplois sur les trois communes. (Ainsi la Société Pronal, domiciliée rue des Arts et offrant des produits techniques en caoutchouc occupait le rez-de-chaussée et le troisième étage d'un ancien bâtiment textile. Comme cette disposition posait des problèmes de fonctionnement, la Société Pronal envisagea son transfert sur la zone industrielle de Leers et reçut ainsi l'aide du S. I. A. R.).



Bien que privilégiant une restructuration par les activités, la Municipalité semble avoir eu des stratégies plus nuancées ; le plan de Roubaix présente une réutilisation des espaces vacants, différenciée selon les quartiers. (ces derniers se singularisent par leurs structures, situations, potentialités pour la ville...)

- A l'est de la commune, le quartier Hutin-Cartigny, limitrophe de la commune de Wattrelos présente de grandes parcelles vouées à l'industrie. A l'exception de l'opération "lycée J. Rostand", le tissu urbain a été peu modifié. Les transformations ont été essentiellement effectuées par des acteurs privés qui ont utilisé en état les bâtiments.

- A l'ouest de la commune, le quartier du Fresnoy témoigne d'une présence industrielle importante. Mais les unités sont ici moins grandes ; la plupart des opérations ont également été menées par des acteurs privés qui n'ont guère modifié le tissu urbain pour leurs activités.

- Dans les quartiers sud de Roubaix, moins industriels, les anciens espaces voués à l'industrie textile ont été saisis comme opportunités pour assurer de nouvelles fonctions ; la restructuration urbaine est donc fréquente.

- Les interventions les plus nombreuses des acteurs publics et para-publics apparaissent au voisinage du centre-ville :

au sud, autour du C. I. C. (85)

et au nord, en direction de Tourcoing ; les opérations de la Fosse aux Chênes et des berges du Canal renforceront ces axes d'action prioritaires.

A Roubaix, d'anciens espaces industriels ont donc été saisis comme opportunité pour établir de nouvelles fonctions urbaines (la fonction "activités" ayant été privilégiée) tout en restructurant parfois l'ancien tissu urbain, hérité du XIXème siècle.

Aujourd'hui, la volonté de développement s'inscrit également au sein du Versant Nord-Est et de la Métropole L.R.T. (3).

#### 2.2.3.2.3. Equilibrer habitat-emplois : exemple de Croix.

La ville de Croix (19.700 habitants) appartient à l'association pour la promotion du Versant Nord-Est de la Métropole L.R.T. (3). Située sur l'axe Roubaix-Lille, le territoire communal est **densément bâti**. Croix est au même titre que Wattrelos et Hem une des communes dont l'**évolution globale** a été **défavorable** sur la période 1968-1982 ; une amélioration se dessine ces dernières années. A proximité des deux villes-centre de Roubaix et de Tourcoing, les quartiers nord ont subi une dégradation progressive à l'image du tissu roubaisien. Et parallèlement, la proximité de Villeneuve d'Ascq a favorisé le départ des Croisiens. Mais la tendance à la baisse semble s'inverser tant sur le plan démographique qu'économique :

du 31.12.1972 au 31.12.1982, Croix a perdu 2 508 emplois soit une chute de 31,4 %. Mais entre 1987 et 1988, Croix a gagné 146 emplois.

L'urbanisation de la ville de Croix a été influencée par l'installation du peignage HOLDEN en 1851, rue Holden. Y ont travaillé jusqu'à 7 000 personnes. Autour de l'entreprise s'est développée une ville industrielle : 1 827 habitants en 1850 et 15993 habitants en 1900. L'industriel a investi : gare, écoles, église... dans la tradition du patronat du XIXème siècle. A la suite de cette évolution, Croix possède un certain nombre d'entreprises qui sont venues s'installer sur le territoire communal. En 1909, arrivent les Américains qui implantent une entreprise de matériel agricole : aujourd'hui I.H.F. (International Harvester France). Autour des industries se sont construits des logements ouvriers, visibles aujourd'hui dans les quartiers Saint Pierre, de la Mackellerie et de l'Allumette. Enfin, dans la partie du Beaumont, le patronat textile avait édifié de grandes demeures bourgeoises. Héritière de cette période, l'Administration municipale affirme la volonté d'envisager l'évolution vers un équilibre habitat-activités. Il en résulte deux axes majeurs de travail qui sont interdépendants : la politique urbaine et le développement économique.

La ville de Croix souhaite une économie diversifiée avec une forte présence du tertiaire.

- . L'usine Holden ferme en 1938. Les "3 Suisses" s'étant lancés dans la laine à tricoter en 1935, viennent à Croix en 1956 et s'installent dans les locaux de l'ancienne usine Holden soit 62.440 m<sup>2</sup>. En 1963, un incendie important entraîne la destruction du bâtiment puis la reconstruction d'un ensemble qui compte plus de 7.000 m<sup>2</sup> de bureaux aujourd'hui.
- . Pour l'installation des sièges sociaux, Croix dispose des opportunités des grandes propriétés de la bourgeoisie du textile. A la limite de Croix-Roubaix est venue s'installer la direction régionale d'I.B.M. entreprise sur 6 hectares de terrain. L'une de ces grandes propriétés accueille sur une zone de 13 hectares la Direction Régionale d'Auchan.
- . La restructuration de la firme I.H.F. est l'occasion pour la ville de disposer de terrains pour activités puisqu'elle ne possède pas de zone industrielle. Sur une partie, s'est déjà installée la Célatose. Croix et Wasquehal ont formé un S.I.V.U. (66) à vocation unique pour l'arrivée de la Célatose. Le syndicat fut chargé de l'acquisition des terrains et de l'avance des prêts. (le 15 décembre 1989, le Tribunal de Commerce de Roubaix-Tourcoing a admis la Célatose à la procédure de redressement judiciaire).

La ville de Croix essaie donc d'utiliser toutes ses potentialités pour développer ses activités. En politique urbaine, elle a comme axe majeur l'atténuation des contrastes entre les quartiers :

- dans le périmètre du centre-ville-avenue de la gare, un périmètre OPAR (67) a été décidé en collaboration avec l'Etat et la Région. Il s'agit du système O.P.A.H. (68) mais appliqué aux activités ; dans le périmètre dessiné, les entreprises sont subventionnées pour le ravalement des façades. Ce sont des opérations privées. Le secteur public se soucie de l'environnement ; l'objectif est de donner une image dynamique de l'entrée de la ville, dans l'axe de l'entrée de Wasquehal. Des actions pour l'habitat ont également été menées dans le cadre du contrat "Mieux Vivre en Ville".

La ville de Croix a donc mené une réflexion globale par rapport à son tissu urbain et a choisi des moyens pour atteindre les objectifs fixés. Le patrimoine libéré par l'industrie textile n'est qu'un élément parmi beaucoup d'autres dans l'aménagement de la ville.

La volonté municipale est forte mais le choix de laisser au privé un rôle important a été adopté. Bien que compréhensible (notamment pour des raisons fiscales), la politique suivie est la recherche d'un équilibre à l'échelle communale. Une évolution vers l'intercommunalité semble se dessiner puisque Croix a sollicité son adhésion au S.I.A.R (37).

- 2.2.3.2.4. Un aménagement complexe et divers d'un quartier au service de la commune :  
exemple du site Clémenceau à Tourcoing.

Situé à 800 m du centre-ville, il comprenait le Parc Clémenceau de neuf hectares, de nombreuses usines imbriquées dans un tissu urbain dense et assez dégradé (courées) et l'ancien hôpital de Tourcoing.

(cf. document 112, localisation de l'opération Clémenceau)

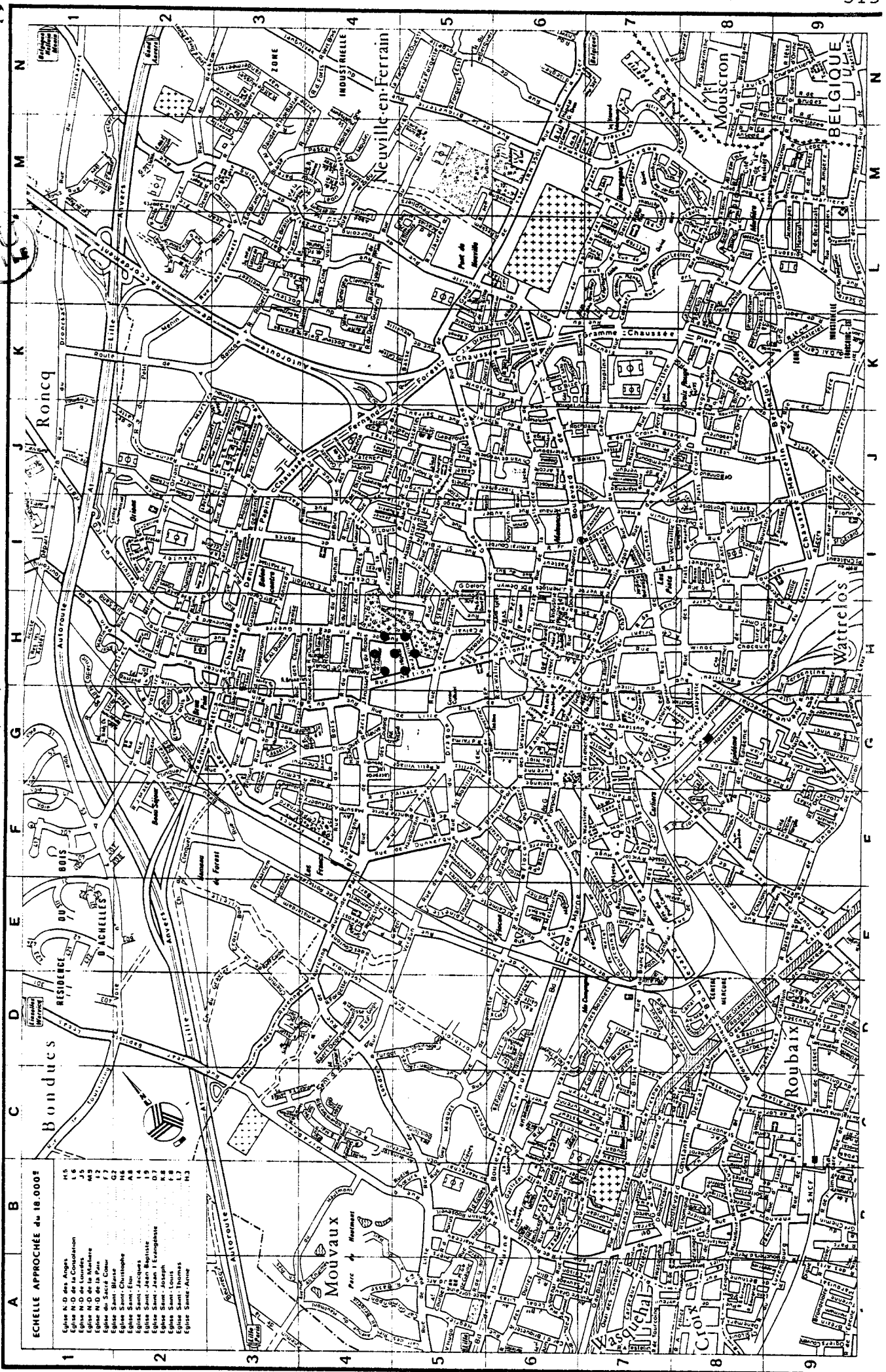
(cf. document 113, parcellaire de l'opération)

(cf. Document 114 : Présentation rapide des anciennes usines textiles concernées par la restructuration du quartier dans le cadre de la politique municipale du "Mieux vivre à Tourcoing.")

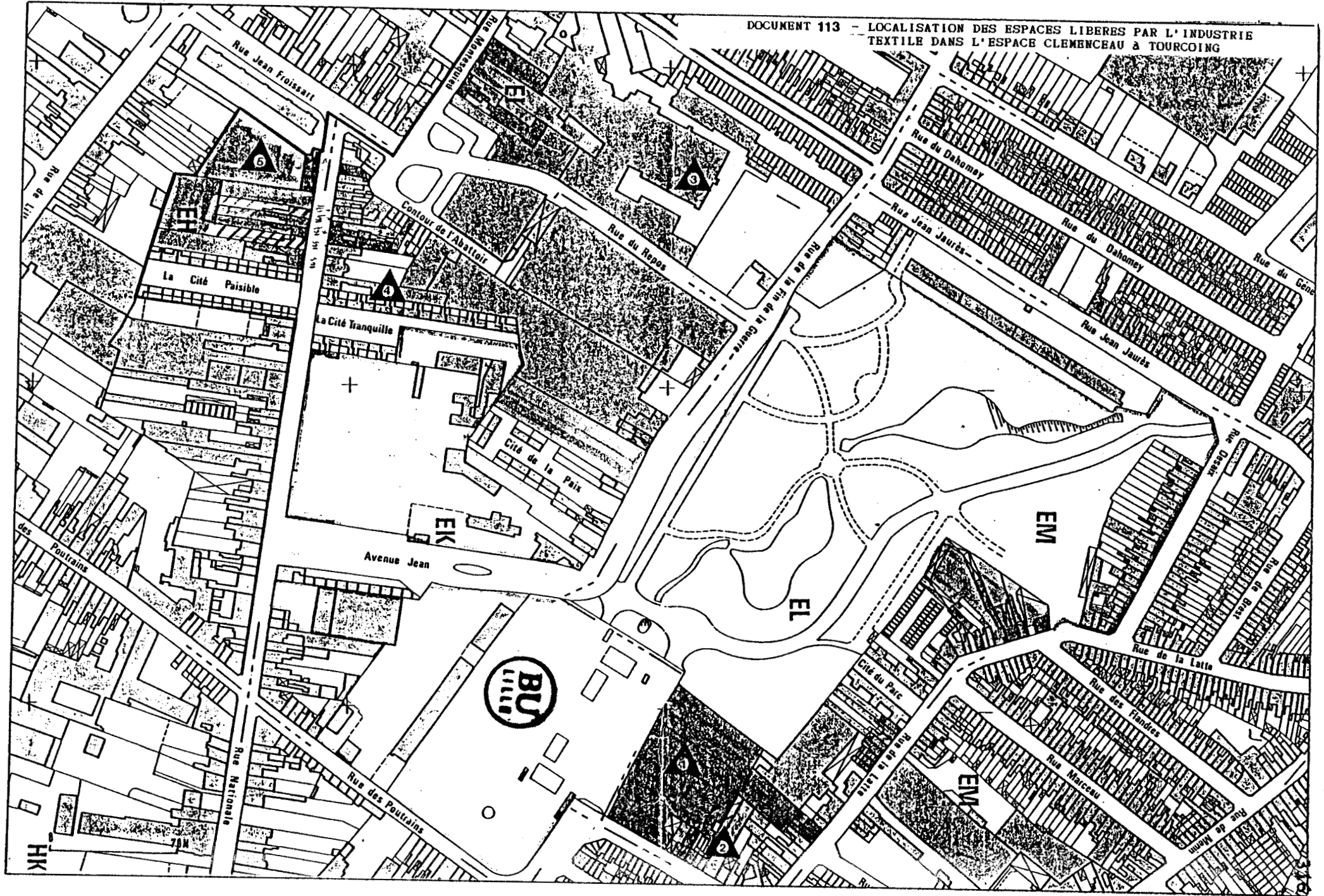
Le tableau montre une des limites de l'étude ; il devrait présenter les autres entreprises concernées par la restructuration, mais non textiles comme l'usine-fonderie Odoux, ou encore l'espace occupé par l'ancien hôpital, l'habitat dont les courées, les infrastructures. Mais c'est heureux de constater que l'ancienne usine textile abandonnée est désormais considérée dans son environnement et comme une possibilité de restructuration du tissu urbain. La nouvelle utilisation de l'espace concourt également à l'enrichissement des fonctions de la ville.

# TOURCOING

DOCUMENT 112 - LOCALISATION DE L'OPERATION CLEMENCEAU A TOURCOING



DOCUMENT 113 - LOCALISATION DES ESPACES LIBERES PAR L'INDUSTRIE  
TEXTILE DANS L'ESPACE CLEMENCEAU A TOURCOING



## DOCUMENT 114

ANCIENS PROPRIETAIRES	MANUFACTURE FR DE TAPIS ET COUVERTURES 1	WILLOT & CIE 2	MOTTE 3	INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE PARIS-NORD 4	MOULIN-PIPART & FILS 5
ADRESSES	19 RUE DE LA LATTE	29 RUE DE LA LATTE	68 RUE DU MOULIN	150 RUE NATIONALE	175 RUE NATIONALE
ACTIVITE AU MOMENT DE L'ABANDON DE L'USINE	TAPIS COUVERTURES	TISSAGE	FILATURE DE COTON	ACTIVITES TEXTILES	ACTIVITES TEXTILES
CLASSEMENT P.O.S C.O.S	RESERVE	RESERVE	UB 1	UB 1	UB 1
SUPERF. PARCELLE	6.641 m2	473 m2	12.543 m2	1.320 m2	2.264 m2
% BATI	95 %	100 %	85 %	95 %	95 %
NBRE ETAGES	3	0	2	1	1
NBRE REUTILISATION ET DATE	1983 -> 1	1957 -> 1 Post 1985 -> 1	1982 -> 1 1989 -> 1	1962 -> 1	1972 -> 1 1980-85 -> 1
UTILISATIONS	DESTRUCTION	57:UTILISATION EN ETAT 85:UTILISATION ENVISAGEE & DESTRUCTION	82:UTILISATION EN ETAT. 89:DESTRUCTION & CONSTRUCTION	UTILISATION EN ETAT. ABANDON	UTILISATION EN ETAT. DESTRUCTION
USAGES ENVISAGES	ESPACE VERT	57:ENTREPOT TEXTILE 85:ESPACE VERT	82:INDUSTRIE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	62:INDUSTRIE DE PRODUCTION EQUIPEMENT ENV	72:INDUSTRIE DE PRODUCTION 80:ESPACE PUBLIC ENVISAGE
PROPRIETAIRE	VILLE NOV. 87.	57 & 85 ACTEUR PRIVE	82:ACTEUR PRIVE 89:CIL	62:ACTEUR PRIVE	72:ACTEUR PRIVE 80:VILLE
TRANSFORMATEUR	COLLECTIVITE PUBLIQUE	57 ACTEUR PRIVE ET 85 SERAIT COLLECTIVITE PUBLI.	82:ACTEUR PRIVE 89:CIL	62:ACTEUR PRIVE	72:ACTEUR PRIVE ET 80 POTENTIEL VILLE





Pour l'aménagement du secteur du Parc Clémenceau, un concours d'idées a été lancé en 1987 auprès d'architectes et de paysagistes. Le plan d'aménagement de l'équipe lauréate répondait à "la politique municipale qui visait à améliorer l'image de la ville et à développer harmonieusement l'habitat, les espaces verts, les bureaux et services". Propos municipaux, été 1987. Ainsi, étaient prévus : (cf. document 115 : projet d'aménagement du secteur Clémenceau à Tourcoing).

- l'agrandissement du parc, passant de neuf hectares à douze hectares, et son ouverture sur l'environnement. Un circuit de desserte permettrait d'en faire le tour en voiture ; dans le même temps, il devrait être réaménagé.
- 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces
- 240 logements de qualité en collectif
- 160 maisons individuelles en accession.
- maison de l'entreprise artisanale. Celle-ci ne se réalisera pas sur Tourcoing mais Croix. (pour la première fois en France, tous les syndicats d'artisans du département du Nord ont décidé de se rassembler au sein de l'Union Professionnelle Artisanale Départementale (U.P.A.D.).)

La municipalité de Tourcoing estime que la non-réalisation de la maison de l'entreprise artisanale remet en cause l'ensemble du projet.

Au regard de la situation et en fonction des moyens dont elles disposaient, les municipalités ont effectué des choix. Ces choix se différencient ; des communes présentent des similitudes de politique : choix de l'habitat puis des activités puis choix de traiter ensemble habitat et activités ; ces choix, les communes ne les font pas au même moment.

Les conditions de l'environnement, les contraintes imposées par les lois et les règlements, les moyens techniques qui permettent une correcte analyse, la prise de conscience et les moyens adoptés par les décideurs qui engendrent un dynamisme... toutes ces données contribuent à différencier les opérations. Tout en respectant les pouvoirs des municipalités, un rôle fédérateur assuré par une instance territoriale "supérieure" permettrait peut-être d'amoinrir certaines différences, source parfois de disparités.







#### 2.2.3.3. Une stratégie à l'échelle intercommunale.

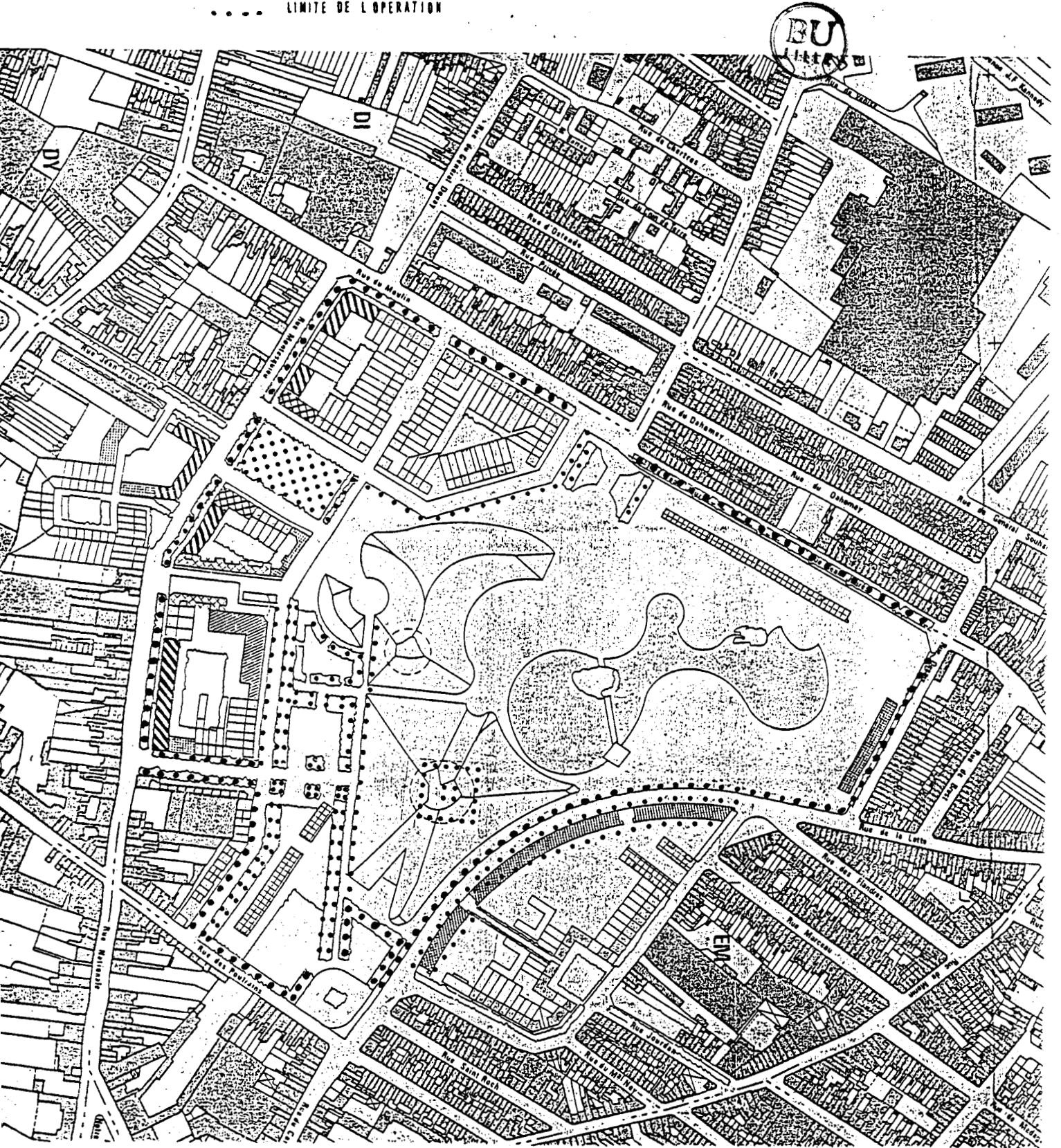
Celle-ci s'est manifestée de diverses manières :

- les collectivités locales ont établi des projets concernant des populations hors de leurs propres limites.



LEGENDE

-  LOGEMENTS COLLECTIFS TRAVERSANT R + 3
-  LOGEMENTS INDIVIDUELS R + 1 + C
-  BATIMENTS DE BUREAUX R + 3
-  REZ DE CHAUSSEE EN BUREAUX OU COMMERCES
-  FOYER DE PERSONNES AGEES R + 3
-  BATIMENT EXISTANT
- ..... LIMITE DE L OPERATION





PHOTOGRAPHIE XIX "CLEMENCEAU, RUE NATIONALE - TOURCOING



- elles ont utilisé des outils intercommunaux (comme la SEMVNE [261])
- elles ont mis en place des structures intercommunales dont un des objectifs essentiels est de créer des emplois.

#### 2.2.3.3.1. Une opération en partenariat public-privé pour un objectif intercommunal

Les Américains ont pratiqué les montages plus complexes dès les années soixante-dix dans l'objectif d'"assurer un meilleur développement des grandes agglomérations et faire des villes belles et agréables." en associant des partenaires publics et privés. "Partners for livable places." Qu'est-ce que le partenariat ? Monsieur C. LAMBERT y répond : "c'est établir mais aussi maintenir l'actualité des relations entre le privé et le public." Mais il faut qu'il existe un aspect positif pour que deux groupes (privés-publics), historiquement divergents se bousculent pour engager un dialogue continu jusqu'à l'aboutissement d'un programme ; un projet commun de développement peut réunir des partenaires différents qui seront prêts à faire des compromis plus ou moins importants si les résultats pour chaque sous-ensemble justifient les efforts fournis. La complexité des opérations (objectifs, réalisations, montages) encourage ce partenariat. Des études de dossiers n'ont guère été possibles, étant donné le côté privé des opérations.

Un exemple peut cependant être fourni par le site "Gillet-Thaon", localisé à Cambrai (35.300 habitants contre 39.049 habitants en 1975). Cambrai est une ville moyenne dont le cadre n'a guère été transformé par la révolution industrielle. C'est un centre commercial, administratif et de services. Elle joue le rôle de ville de commandement sur la région agricole riche. Pour l'arrondissement de Cambrai, le taux de chômage était de 14,7 % en septembre 1989. Bien que la ville ait mené peu d'actions économiques jusqu'en 1982, elle n'est pas restée inactive ; elle a aidé au montage financier et à la construction de la zone industrielle sud.

Depuis 1982, une évolution se dessine. L'Administration Municipale possède désormais un répertoire de bâtiments libérés. La ville travaille en commun avec la C.C.I. (6). Depuis 1982, est organisé tous les ans un carrefour d'entreprises dans le but d'attirer des entrepreneurs. Elle propose également un certain nombre d'aides aux entreprises (cf. document 116 : les aides fournies par la mairie de Cambrai aux entreprises).

Le site "Gillet-Thaon" se localise au nord de Cambrai, en périphérie de la zone urbanisée dans un quartier à l'aspect assez agréable. (cf. document 117 et 117 bis : localisation du site "Gillet-Thaon" à Cambrai). Le quartier est assez isolé de la ville par la voie ferrée et le canal, et actuellement, la desserte n'est pas excellente ; les équipements publics minimaux existent mais l'infrastructure commerciale est insuffisante.

**INDUSTRIELS**, nous pouvons

- vous **CONSTRUIRE** ou vous aménager un bâtiment conforme à vos souhaits, dans des **DÉLAIS TRÈS BREFS**.

- vous **VENDRE** ce bâtiment à un **PRIX TRÈS ATTRACTIF**

en vous accordant un **RABAIS**, conjointement avec la Région pouvant aller jusqu'à **25 %** du prix de revient,

en vous mettant en rapport avec des **ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS** si vous êtes intéressé par la formule du Crédit-Bail.

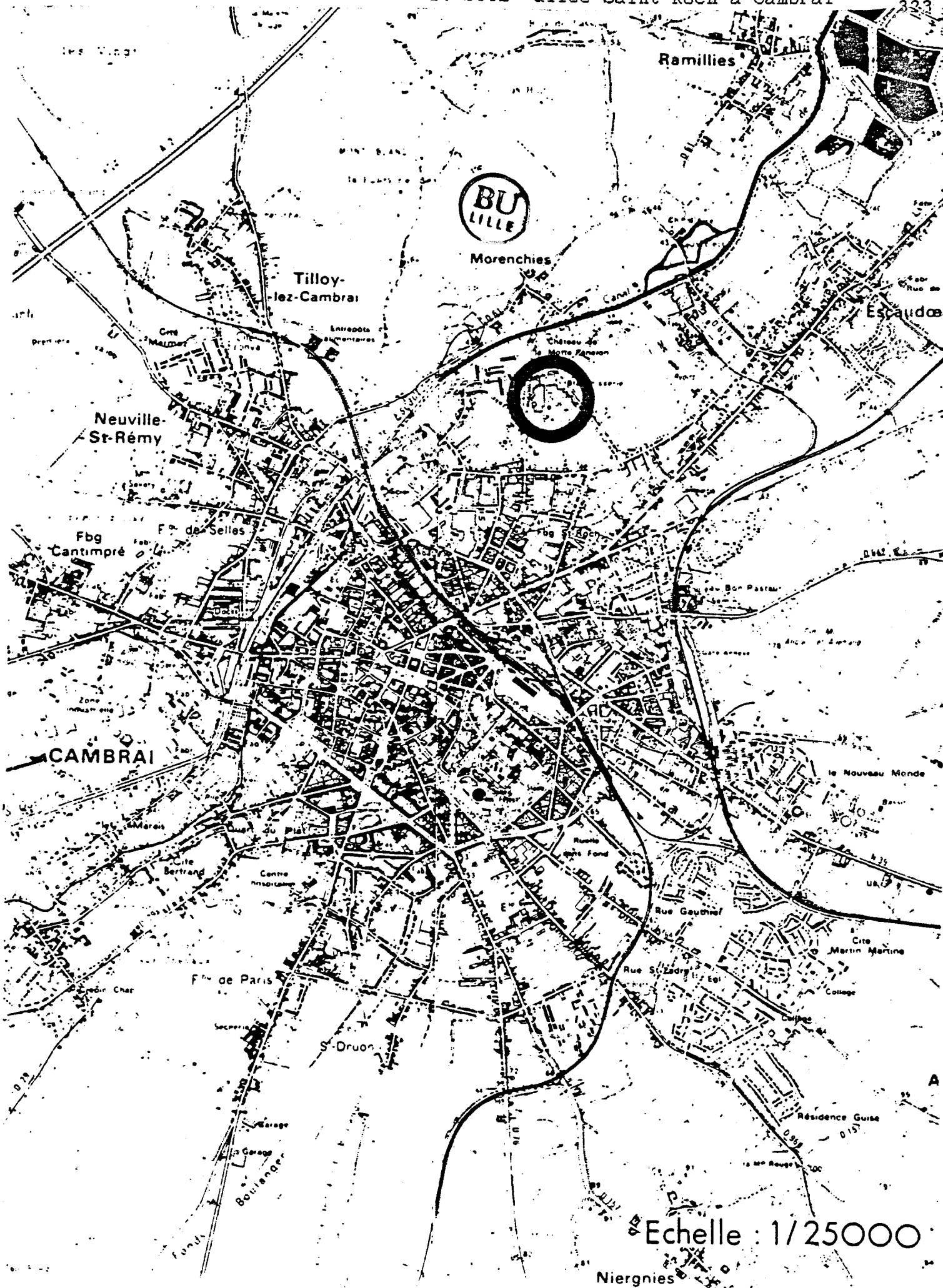
- vous faire **BÉNÉFICIER**, en fonction du montant des investissements réalisés et du nombre d'emplois créés :

\* d'une **EXONÉRATION** de la **TAXE PROFESSIONNELLE (à 100 %)** pendant les 2 ou 4 années qui suivent celle de la création,

\* des **PRIMES** à la création d'entreprise et d'emplois susceptibles d'être accordées par la Région (au **TAUX MAXIMUM** autorisé par la Loi) en montant avec vous les dossiers.



HÔTEL DE VILLE DE CAMBRAI  
59407 CAMBRAI CEDEX  
TÉL. 27.83.62.31  
TÉLÉCOPIE : 27.81.83.18  
TÉLEX : 820 192



Echelle : 1/25000

Niergnies



Château de la Motte-Fénelon

RESIDENCE DE COLLECTIFS

ESCAUDOEVRES

Friche GILLET-TAHON

terrains inoccupés

JARDINS OUVRIERS



chemin rural

Rue Saint-Roch

Rue Evêque

Habitat

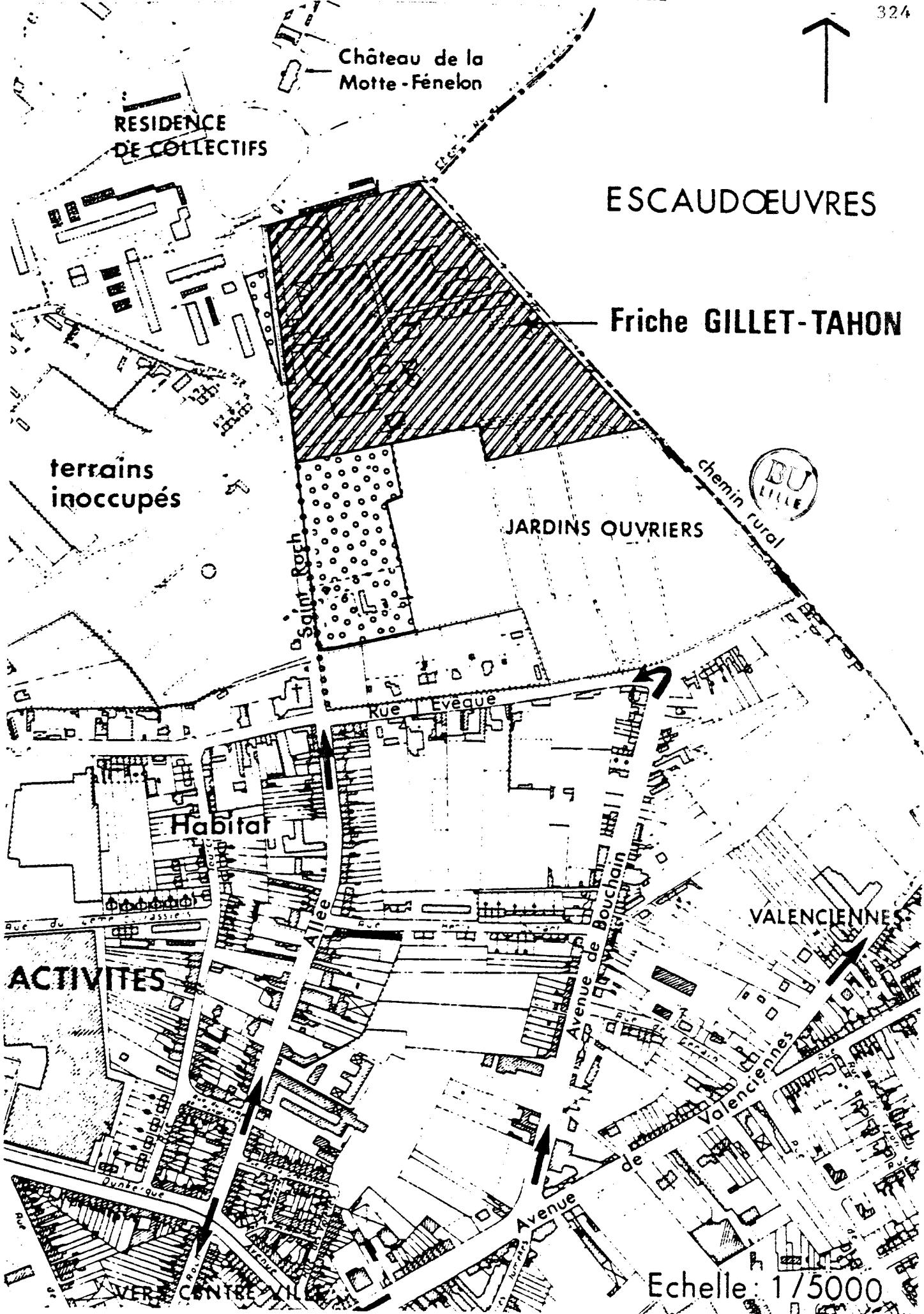
VALENCIENNE

ACTIVITES

Avenue de Bouchain

Avenue de Valenciennes

Echelle: 1/5000



La libération du patrimoine par l'activité de blanchiment-teinturerie et apprêt a pour origine la **concentration des activités du groupe "Gillet-Thaon"**. L'entreprise possédait les terrains voisins en Nab. Leur vente lui a permis de disposer d'argent mais cela n'a pas suffi à la retenir. La **cessation** d'activité se fit en 1980 (250 personnes y étaient employées).

Le site s'étend sur **sept hectares et demi** et il présente **plusieurs bâtiments** totalisant une surface bâtie de 12.000 m<sup>2</sup>.

Leurs niveaux et leur état sont variés ; la desserte interne est mal aisée. Une parcelle de 11.100 m<sup>2</sup> était possédée par la S.A. Teintureries et Impression de Saint Quentin, filiale de Gillet -Thaon. Ces deux groupes gravitent autour du groupe "Chargeurs S.A" de Paris qui a peu d'intérêt pour la propriété. L'ensemble se trouve en zone UF (27). En 1983, dans le cadre des opérations de réhabilitation de friche industrielle, la municipalité avait proposé d'examiner la mise en place d'une telle procédure sur le site Gillet-Thaon et, à cet effet, elle avait sollicité auprès de l'Etat et de la Région, des subventions d'usage pour la réalisation d'une **étude de diagnostic**. Au vue de cette demande, la région s'est substituée à la ville de Cambrai et a pris en charge la totalité de cette étude dont le coût s'est élevé à 58.000 F H.T. A la suite de cette étude, la Région donnait un accord de principe favorable pour le suivi opérationnel de la réhabilitation de la friche.

Les opérations se sont déroulées en plusieurs phases.

La mairie fut saisie de l'opération en juin 1984. Les **démarches foncières** furent effectuées avant juin 1985. L'acte de vente était signé le 21 novembre 1985. (estimation des Domaines : 4.500.000F) Le dossier fut soumis au Conseil Régional fin 1985. Le site est retenu dans le cadre du **Contrat de Plan Etat-Région** mais la ville fait appel au C.E.T.E. (19) pour une étude approfondie du site avant l'application du Contrat de Plan. Le montant de l'intervention s'élève à : 168.796,65 HT qui sera subventionnée à concurrence de 75 % conjointement par l'Etat et la Région. De février à mai 1986, les études sont menées par le C.E.T.E. (elles ont été retardées par un certain nombre de problèmes : découverte de la pollution, recherche des réseaux (des plans n'étaient pas disponibles), attente de la réponse de l'école de l'agriculture qui avait émis le désir de s'installer sur le site.) Le 12 mai 1986, le C.E.T.E. fait parvenir le dossier présentant les conclusions de la phase d'études et les schémas de la réalisation effective des travaux. En juin, est effectué l'**appel d'offres**.

L'étude du C.E.T.E. avait déterminé quatre objectifs majeurs ; il s'agissait de :

- "redonner un usage à un site important désaffecté et confirmer la vocation d'activité prévue au P.O.S. (15) ;
- réutiliser un maximum de bâtiments et d'infrastructures disponibles tout en améliorant leur image ;



- renforcer le caractère agréable du quartier et lui redonner un élément d'équilibre, de dynamisme et d'attractivité ;
- diversifier l'offre existante sur Cambrai en terme de sites d'accueil pour les activités. (des lots de 1.000 - 2.000 m<sup>2</sup> pourraient être proposés).

En effet, la ville de Cambrai a la volonté de maintenir la mixité entre l'habitat et les activités qui existent actuellement. Mais l'offre est importante et la concurrence est vive. Il existe deux zones industrielles qui proposent des terrains : Cambrai-Cantimpré, à l'ouest de la ville (environ quinze hectares) et Proville-Sud. La C.C.I. (6) dispose de quelques hectares libres sur Cambrai. Les travaux autoroutiers ont relancé l'intérêt des industriels mais réhabiliter le site de Gillet-Thaon constituait un risque important pour la ville.

Les autorités municipales sont maître d'oeuvre et maître d'ouvrage. Elles ont fait appel à la région pour une aide technique et financière dans le cadre du Contrat de plan Etat-Région. Qu'existe-t-il sur le site ? (cf. document 118 : la réhabilitation du site Gillet-Thaon)

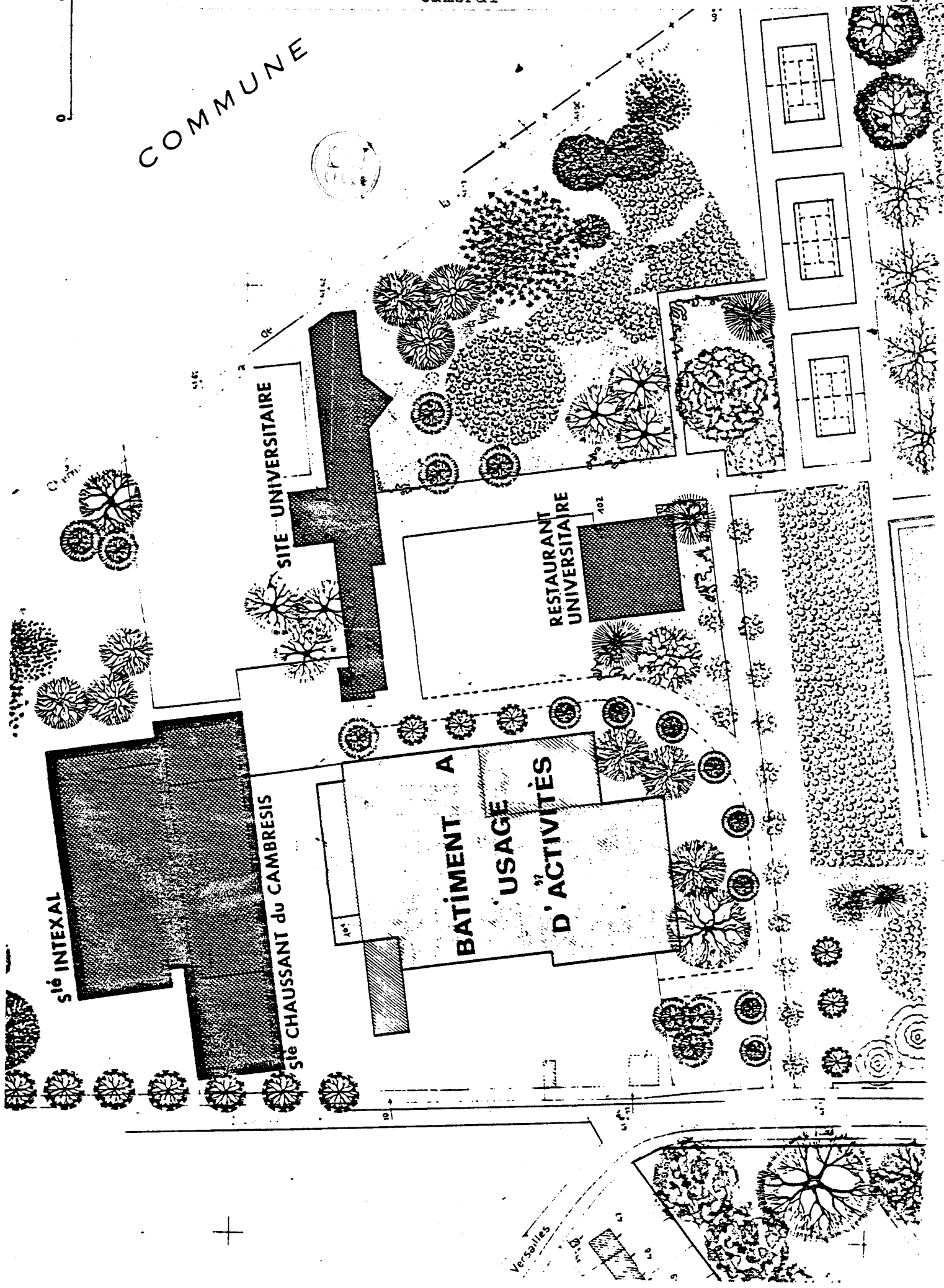
- Le 18 décembre 1985, la Municipalité décida de vendre à la Société Civile Immobilière Saint-Michel, un bâtiment et le terrain correspondant, au prix de 80 000 F. Dans ce bâtiment, M. Gense a créé la société **Cambraisienne de Conditionnement et de satinage** (40 emplois). Fin 1986, M. Gense désirait accroître la superficie de ses établissements mais il y renonça. Aussi, la Municipalité loua par bail précaire (18 mois) en date du 29 juillet 1988 un bâtiment d'une superficie de 2.250 m<sup>2</sup>.

- Fin avril 1987, la **Lainière de Roubaix** - Département J.D.C., 15 rue du 4ème Cuirassier à Cambrai, décida de mettre en place une nouvelle unité de production ; pour ce faire, elle décida d'acquérir un des bâtiments de la zone industrielle Gillet-Thaon-Allée Saint-Roch. Après concertation avec la Direction de la Lainière il s'est avéré qu'un bâtiment d'une superficie de 2.450 m<sup>2</sup> assis sur un terrain de 8.000 m<sup>2</sup> répondait aux besoins de l'entreprise. Les travaux à effectuer se chiffraient à un peu plus de deux millions de francs. La municipalité proposa de consentir à la Lainière une **location-vente** en quinze ans, moyennant le paiement d'un loyer annuel.

- En 1989, suite à la vente de la marque STEMM, la division "**Chaussant du Cambrésis**" (C.D.C.), filiale de la Lainière de Roubaix, vendant ses productions à l'ensemble de la grande distribution souhaite moderniser son outil de production. Pour ce faire, elle envisage le transfert des activités de C.D.C. à l'extérieur des bâtiments actuels de "la Lainière" à Cambrai. Le risque existait de voir les activités de la division "**Chaussant**" quitter Cambrai, et même le Cambrésis. La ville a voulu agir pour maintenir les emplois. Après prospection et étude des différentes possibilités, la Lainière de Roubaix opte pour une réimplantation sur quatre sites de production et sollicite le

60m

COMMUNE



concours de la Ville pour mener à bien son projet qui permettra le maintien à Cambrai de 145 emplois. L'opportunité de récupérer un bâtiment de 2.250 m<sup>2</sup> situé dans l'enceinte de la friche Gillet-Thaon permettait d'envisager l'installation d'un atelier de tricotage. Bien que ce ne fût pas dans ses intentions, La Lainière de Roubaix accepte d'acheter le bâtiment si la ville :

- assure la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires.
- lui rétrocède le tout en recourant aux dispositions du décret du 22 septembre 1982. Celui-ci permet aux Collectivités Territoriales :

1. "De rétrocéder ou de louer des bâtiments industriels, après rénovation, en accordant à l'Entreprise acquéreur ou locataire un rabais, égal à la différence entre le prix de revient après rénovation et le prix correspondant aux conditions de marché.

2. D'accorder en "sus de l'aide précitée" un rabais sur le prix de vente ou de location des immeubles qu'elles cèdent ou louent aux entreprises dans la limite de 25 % de la valeur vénale des bâtiments ou des loyers correspondant à cette valeur évaluée aux conditions du marché."

"Compte-tenu de l'intérêt que présente le maintien de C.D.C. dans notre Ville, et dans la mesure où cette opération amène la Lainière à faire un nouvel investissement immobilier sur Cambrai, la **Municipalité** et la Commission des Affaires Economiques, se sont déclarées favorables à la **prise en charge par la Ville des travaux d'aménagement** nécessaires et à la **vente du bâtiment à la Lainière, avec un rabais de 15 % sur le prix de revient bâtiment + travaux.**" Extrait du Registre aux Délibérations du Conseil Municipal.

- Lors de sa visite à Cambrai en 1988, J. CHIRAC annonçait un **projet d'université**. En effet, la Municipalité a décidé, le 21 décembre 1987, de contribuer à l'implantation de deux nouvelles formations universitaires à Cambrai afin de compléter l'éventail des formations supérieures :

- . un D.E.U.G. d'Histoire
- . un D.E.U.G. de Droit

Les cours ont commencé dès le 17 Octobre 1988 dans les bâtiments de l'ancienne Sécurité Sociale, réhabilités par le Conseil Régional. Ce bâtiment devrait être affecté au lycée Fénelon dès la rentrée 1990.

La ville souhaitait aménager dans un court délai un site qui lui permette :

- de regrouper les trois formations universitaires existantes : DEUG d'Histoire, DEUG de Droit et Deug A "Sciences des structures et de la Matière" ;



PHOTOGRAPHIE XX ALLEE SAINT ROCH - CAMBRAI

- d'accueillir éventuellement un D.E.U.G. supplémentaire ;
- et de disposer à proximité immédiate de terrains libres pour d'éventuelles extensions.

Sur le site Gillet-Thaon, existe un **bâtiment de quatre étages** dont la surface de plancher développée hors-oeuvre atteint **8.595 m<sup>2</sup>**, ainsi que les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet, soit **3,5 ha**. L'étude a été confiée à la **S.A.R.L. - "G.P. Architectes"** qui a établi, en collaboration avec la Direction Générale des Services Techniques, un avant-projet sommaire d'après les programmes définis par chacune des trois Universités. Le coût des travaux d'aménagement du bâtiment peut être estimé actuellement à **34 millions de francs H.T.** et hors équipements. La réalisation de ce projet devrait incomber à l'**Etat** mais il semble ne pas vouloir assumer seul la charge de cette opération.

La municipalité s'est intéressée au site Gillet-Thaon car :

- . 7,5 ha d'espace vacant en tissu urbain sont néfastes au développement harmonieux d'une cité.
- . le contexte était porteur : lois de décentralisation, outils, moyens fournis par l'Etat et la Région.

Depuis le milieu des années quatre-vingts, la commune saisit les opportunités privées et publiques pour restructurer le site ; mais globalement, la participation publique reste importante.

2.2.3.3.2.. Une stratégie à l'échelle intercommunale par l'outil et la population concernée : exemple de l'Espace Carnot à Wattrelos.

\* Une cité héritée du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Wattrelos comptait en 1982, 44.684 habitants. **Ville frontalière**, Wattrelos est au contact de Roubaix et de Tourcoing à l'ouest et de la Flandre à l'est. Le marché unique européen de 1992, donnera sans doute à Wattrelos de nouvelles possibilités d'ouverture avec le BENELUX. Wattrelos se situant dans la mouvance de Roubaix, la cité s'est développée **anarchiquement** ; les habitations se sont édifiées sans plan d'ensemble, en bordure de rues étroites, de sentiers, de cours, dépourvus de viabilité et d'assainissement. Comme Roubaix et Tourcoing, Wattrelos a un tissu urbain où s'imbriquent industries et logements. (mais contrairement à Roubaix, Wattrelos dispose d'espace). Commune de tradition ouvrière, Wattrelos présente encore aujourd'hui, un habitat aux caractéristiques inférieures à la moyenne : en 1985, Wattrelos comptait 16.747 logements dont 6.544 pour l'habitat locatif social soit 39,10 %. Comparée à la répartition par âge du parc H.L.M. dans le département du Nord, la structure du parc de la commune apparaît différente :



Période de construction	Ville de Wattrelos	Arrondissement de Lille	Département du Nord
< 1961	50	28	24
1962-1967	30	16	16
1968-1975	17	26	26
1976-1983	03	30	34
TOTAL	100	100	100

SOURCE : Services Municipaux

Sur l'ensemble du Département : 40 % seulement des logements sociaux sont antérieurs à 1968 alors qu'ils sont 80 % à Wattrelos.

La grande majorité des résidents est de condition modeste. (la ville de Wattrelos compte 20,6 % d'ouvriers contre 16 % dans la région) ; la population est dans l'ensemble peu formée.

Document 119 A : Niveaux de diplôme des 15-35 ans  
(en %) - Wattrelos - Recensement 82.

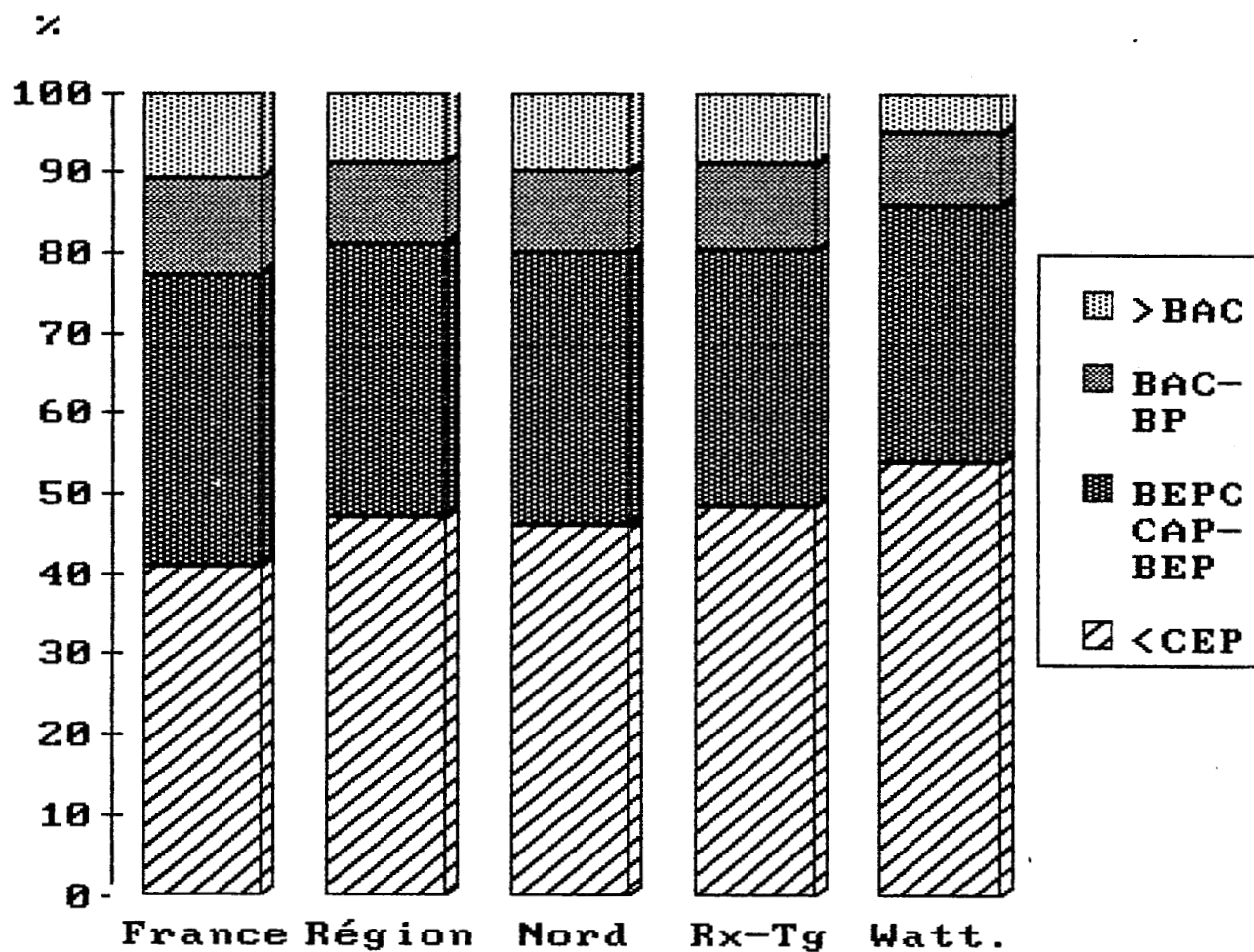
Document 119 A bis : (graphique)

	FRANCE	REGION	NORD	ROUBAIX-TOURCOING	WATTRELOS
< CEP	41	47	46	49	54
BEPC-CAP-BEP	36	34	34	32	32
BAC - BP	12	10	10	11	9
> BAC	11	9	10	9	5

Document 119 B : La population étrangère en % -  
Wattrelos - Recensement 82.

	FRANCE	REGION	NORD	ROUBAIX-TOURCOING	WATTRELOS
% Population étrangère....	6,8	4,8	6	11,7	10,8
Répartis en :					
-ressortissants					
CEE (les 12).	42,9	31,6	33,6	42	46,2
-autres.....	57,1	68,4	66,4	58	53,8

**DOCUMENT 119 A bis : NIVEAU DE DIPLOME DES  
15-35 ANS WATTRELOS.**



SOURCE : RECENSEMENT 1982.



Document 119 C : Répartition par catégorie socio-professionnelle (en %). - Wattrelos - Recensement 82.

	FRANCE	REGION	NORD	ROUBAIX-TOURCOING	WATTRELOS
Agriculteurs.	2,7	1,4	1	0,4	0,1
Artisans-					
Commerçants..	3,4	2,7	2,7	3,1	2,1
Cadres.....	3,5	2,3	1,7	2,8	1,3
Professions intermédiaires:	7,3	6,2	6,7	6,3	5,9
Employés.....	11,5	9	9,6	10,3	11,5
Ouvriers.....	14,3	16	16,1	17,7	20,6
Retraités.....	13,7	11,4	11,3	12,9	14,1
Autres, sans activités prof	43,6	50,9	49,8	46,6	44,4

Wattrelos compte une **population étrangère** importante mais moindre qu'à Roubaix et Tourcoing; par pays d'origine, la part des populations maghrébines atteint 47,6 % (cf. document 119 B).

Les **emplois** ont augmenté jusqu'en 1976 (9.727) puis ont régressé jusqu'en 1987 (7.542). (en 1988, le nombre d'emplois était de 7.545).

Document 120 : l'emploi à Wattrelos dans les secteurs secondaire et tertiaire (effectifs 1970 à 1989, par secteur d'activité (au 1er janvier).

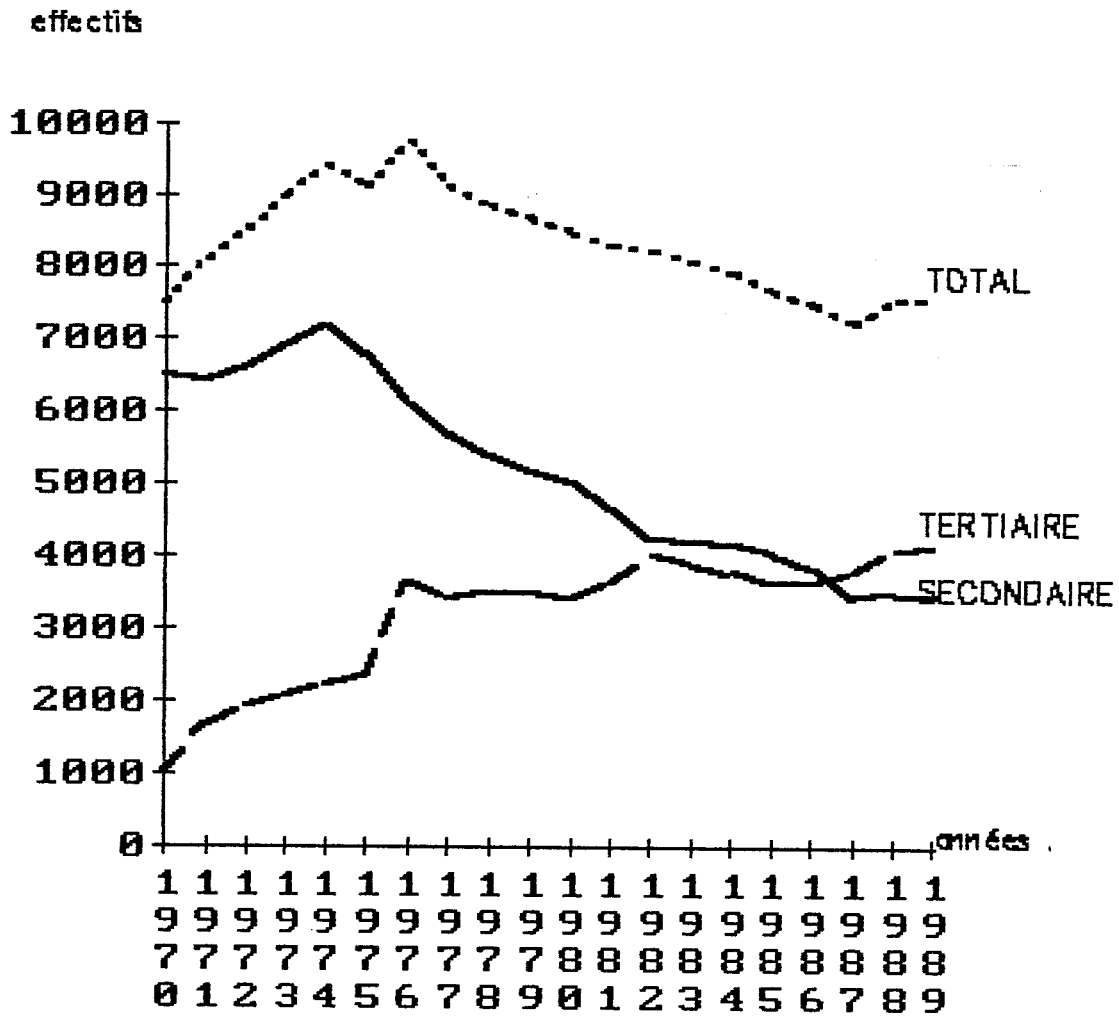
ANNEES	SECONDAIRE DONT TEXTILE	TERTIAIRE	TOTAL GENERAL DONT TEXTILE
1970	6489 - 65,2 %	991	7480 - 56,6 %
1971	6427 - 62,3 %	(*) 1661	8088 - 49,5 %
1972	6605 - 61,4 %	1911	8516 - 47,6 %
1973	6918 - 60,2 %	2064	8982 - 46,4 %
1974	7176 - 62,8 %	2219	9395 - 48 %
1975	6780 - 62,7 %	2318	9098 - 46,7 %
1976	6097 - 61,6 %	3630	9727 - 38,6 %
1977	5667 - 61,6 %	3414	9081 - 38,5 %
1978	5360 - 62,4 %	3472	8832 - 37,9 %
1979	5154 - 62,7 %	3478	8632 - 37,5 %
1980	5016 - 61,4 %	3419	8435 - 36,5 %
1981	4636 - 63,3 %	3643	8279 - 35,5 %
1982	4213 - 63 %	3989	8202 - 32,4 %
1983	4177 - 65,4 %	3871	8048 - 33,9 %
1984	4143 - 69 %	3765	7908 - 36,2 %
1985	4018 - 69,7 %	3627	7645 - 36,6 %
1986	3834 - 69,8 %	3627	7461 - 35,9 %
1987	3430 - 70,3 %	3775	7205 - 33,5 %
1988	3459 - 71,9 %	4083	7542 - 33 %
1989	3441 - 71 %	4104	7545 - 32,7 %

(\*) Installation de la REDOUTE à Wattrelos.

Document 120 bis : graphique.

La baisse des effectifs salariés est observée dans tous les secteurs de l'industrie ; elle est compensée par la croissance de tous les secteurs tertiaires dont, cependant, le rythme de progression est insuffisant pour assurer une totale reconversion des emplois secondaires. Le textile qui occupait 56,6 % des emplois en 1970 est passé à 32,7 % en 1989. En 1990, trois établissements importants sont en difficultés : les ets Lepoutre, le Sartel, la Lainière.

**DOCUMENT 120 bis : EFFECTIFS  
PAR SECTEUR D'ACTIVITE  
(AU 1er JANVIER) A WATTRELOS  
(1970 à 1989).**



\* Pour mener la restructuration, la ville s'est fixée trois objectifs :

- . valoriser le cadre urbain ;
- . préparer la main d'oeuvre aux besoins du marché de l'emploi (notamment par la formation).
- . agir sur les espaces disponibles dans l'objectif d'attirer des activités : achever le remplissage de la zone d'activité de la Martinoire et parallèlement favoriser la réutilisation des principaux sites abandonnés :

PCUK-RHONE POULENC en parc urbain

SOPARLAINE qui a fait l'objet, pour la partie bureaux, d'une réhabilitation à finalité administrative.

INTISSEL dont la commune s'est portée acquéreur, pour l'accueil de surfaces commerciales et de loisirs.

Pour mener à bien ces objectifs, la commune a pris un certain nombre de mesures depuis une petite dizaine d'années et cela n'est d'ailleurs pas sans poser des problèmes : "pratiques à acquérir, moyens, pressions à canaliser"...

Les dispositions adoptées sont multiples : adhésion à la S.E.M.V.N.E. (26), demande d'infrastructures à la C.U.D.L. (48), actions sur la formation, la fiscalité des entreprises, le développement du Service Public notamment par la création d'un Service d'Action Economique en 1984 qui a pour but d'agir pour l'emploi :

- gestion d'un fichier de locaux vacants qui permet à la Municipalité de mettre en rapport direct les propriétaires avec les artisans ou les entreprises susceptibles de s'implanter dans la commune.
- acquisition, construction et rétrocession de bâtiments industriels comme moyen d'assurer le maintien, l'installation ou le développement d'activités.
- S'ajoutent les aides financières, les actions de promotion...

\* C'est dans ce contexte que fut réalisé l'**Espace Carnot**. Situé au **44 rue Stalingrad** à 400 m de l'Hôtel de Ville, en tissu urbain, les locaux sont **abandonnés en 1984** par la firme INTISSEL (cf. **document 121 et 121 B : Localisation du site** (Intissel)). Cette dernière est une des deux entreprises françaises spécialisées en non tissé et intégrée au groupe des Chargeurs Réunis. Dans le but d'améliorer sa compétitivité et face à la concurrence internationale, elle met au point un plan de **modernisation**.

Ce projet consiste en l'application d'une nouvelle technologie conduisant à adopter des procédés de fabrication plus performants qui devraient permettre un accroissement de la productivité sur deux ans. L'investissement en matériel était évalué à 30 millions de francs. Or, la firme estime que cet effort industriel ne peut pas se réaliser au sein des **bâtiments occupés jugés trop anciens et non fonctionnels**.

Un ensemble immobilier récent situé à Liévin et appartenant au groupe, pouvait être mis à la disposition d'INTISSEL. Trois inconvénients existaient :

- . l'éloignement par rapport à Wattrelos
- . la dimension : 23.000 m<sup>2</sup> alors que les besoins de l'entreprise n'étaient que de 10.000 m<sup>2</sup>.
- . enfin, le personnel, originaire de Wattrelos et de Roubaix n'envisageait guère de changer de lieu de résidence. Le coût financier serait donc élevé pour l'entreprise.

En fonction de ces données, la direction d'INTISSEL a décidé de **contacter** les responsables commerciaux pour examiner les offres en locaux et terrains industriels existants sur l'agglomération. Deux solutions ont été successivement étudiées :

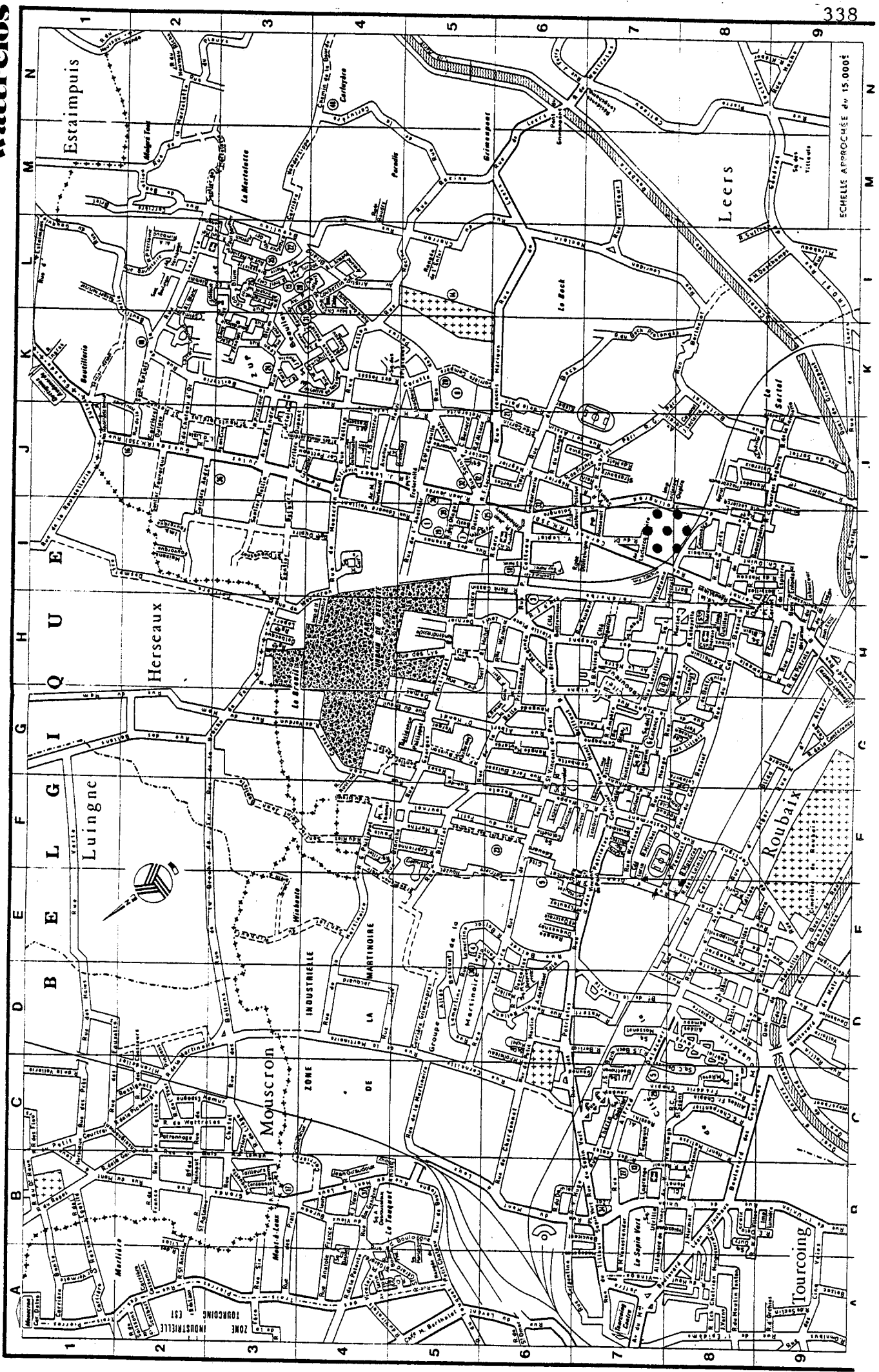
- . l'implantation au sein d'une friche réhabilitée
- . la construction d'un ensemble immobilier neuf.

La première solution n'a pas été retenue, faute de trouver des bâtiments existants correspondant aux besoins de la firme. INTISSEL a donc adopté la solution de réaliser sur la **zone industrielle de la Martinoire** à Wattrelos, une **nouvelle unité de production de 6.300 m<sup>2</sup>** réalisée sur un terrain de 24.236 m<sup>2</sup>. Pour la commune de Wattrelos, c'est le maintien de 140 emplois, la vente d'un terrain sur la zone industrielle et la réalisation d'un investissement ; en contrepartie, la Commune s'est engagée à acquérir le bâtiment.

La superficie totale du site est de **27.655 m<sup>2</sup>** ; la parcelle est en un seul tenant et compacte avec un accès sur les trois rues : Stalingrad, Carnot et Roosevelt. Les bâtiments n'ont pas subi de dommages puisqu'ils ont été gardés. Les bâtiments, d'état moyen étaient constitués à 90 % d'une suite d'ateliers s'étendant sur environ 23.000 m<sup>2</sup> et sur un niveau. La friche se situant à proximité du centre et donnant sur les deux rues principales, l'abandon du lieu a évidemment des conséquences sur le tissu urbain et le réseau commercial.

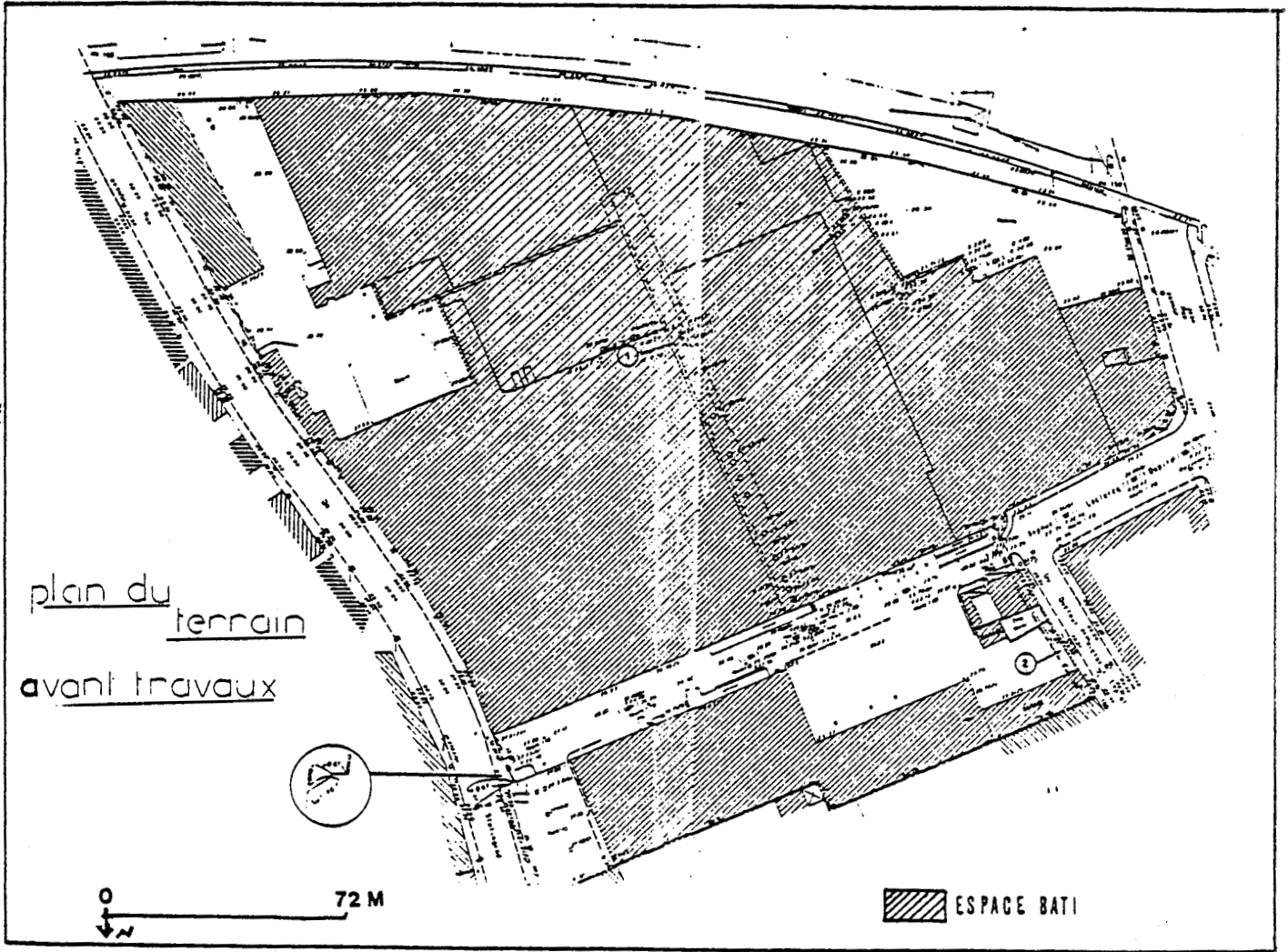
wattrelos

DOCUMENT 121 - LOCALISATION DU SITE "44, rue Stalingrad à Wattrelos"



ECHELLE APPROXIMÉE de 1:50 000

DOCUMENT 121 bis - ESPACE ANCIENNEMENT OCCUPE PAR L'INDUSTRIE -  
44, rue Stalingrad à Wattrelos





Après les premières études préalables, le réemploi des bâtiments fut envisagé pour une réimplantation des activités avec le concours de la C.C.I.L.R.T. (4).

Puis la Ville de Wattrelos a confié à la S.E.M.V.N.E. (26) la mission d'acquérir l'ensemble immobilier constituant l'ancienne usine, d'étudier les conditions de réutilisation de ce site, et d'y réaliser les travaux. Dépassant le cadre de la commune, ces nouvelles études ont fait opter en 1986 pour un aménagement diversifié en un centre commercial et de loisirs. L'ensemble du site dénommé "Espace Carnot" est composé de :

- un centre commercial ;
- une galerie marchande ;
- une "maison des Artisans" (qui ne fut pas réalisée) ;
- un complexe sportif (qui ne fut pas effectué dans sa totalité) ;
- le programme fut complété par des parkings.

(cf. documents 122, 122 bis : le projet "Espace Carnot").

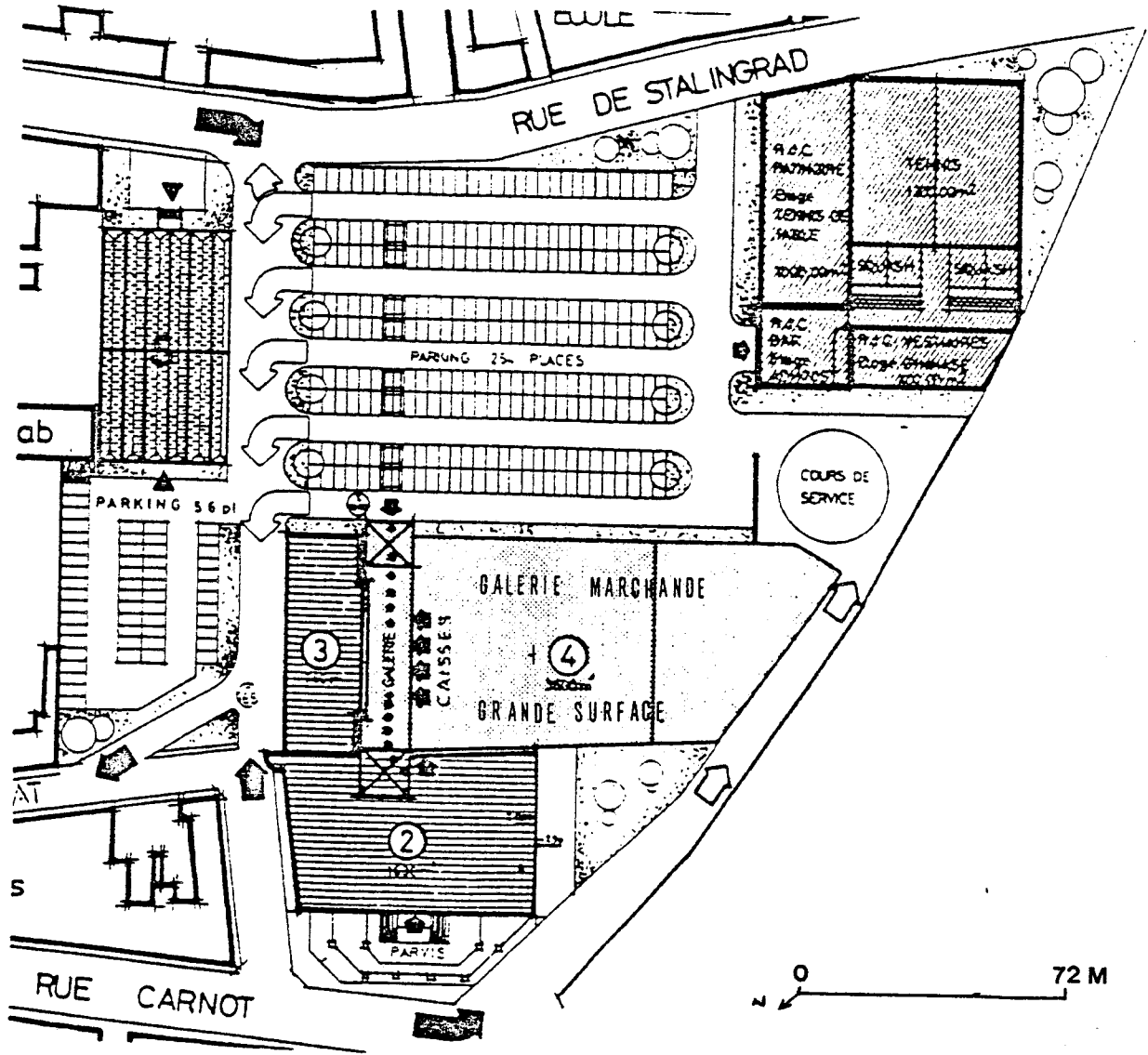
Le maître d'ouvrage est alors la S.E.M.V.N.E. (26) ; le maître d'œuvre : le Cabinet Lecroart, Architecte. La S.E.M. acquit le patrimoine pour environ six millions de francs en 1985. Un emprunt fut demandé auprès de la C.D.C. (36). La garantie financière a été accordée par la ville à hauteur de 50 % et par la C.C.I.L.R.T. (4) pour 50 %. Les travaux commencèrent en 1986 et la commercialisation en 1987. Diverses subventions ont pu être obtenues.

document 123 : Site Intissel "Espace carnot", bilan d'investissement prévisionnel).

DEPENSES	RESSOURCES
1. ACQUISITION (+ frais divers) 11.000.000	1. EMPRUNTS MOBILISABLES 24.600.000
2. TRAVAUX (+ frais annexes) 40.348.299	2. SUBVENTIONS 8.024.565
TOTAL 51.348.299	TOTAL 32.624.565
	INSUFFISANCE DE FINANCEMENT 18.723.734
	(plus de la moitié sera prise en charge par la ville - avril 1989).

Le site a été organisé en copropriété puisque la grande surface est propriétaire de son lot. Les autres surfaces sont louées et les charges sont réparties en fonction du règlement de copropriété et d'un règlement intérieur.

DOCUMENT 122 - LE PROJET ESPACE CARNOT à WATTRELOS



DOCUMENT 122 bis - LE PROJET ESPACE CARNOT à WATTRELOS - DETAIL  
DU PROJET COMMERCIAL

Programme des surfaces	Surfaces commerciales soumises à l'autorisation de la C D U C	Surfaces non soumises à l'autorisation de la C D U C
		- Réserves
		- Locaux techniques
		- Restaurants
		- Services
<hr/>		
Grande surface à dominante alimentaire :		
- surface vente nette	2 300 m2	
- réserves, locaux techniques		1 300 m2
<hr/>		
Galerie marchande		
- activités de commerce		
vente	1 200 m2	
réserves		300 m2
- Services/loisirs		250 m2
- restaurant		500 m2
- bowling		420 m2
- salle de réunion		300 m2
parties communes		1 100 m2
<hr/>		
Complexe sportif		1 100 m2
<hr/>		
Maison des Artisans		2 600 m2
<hr/>		
TOTAL GENERAL		6 720 M2



PHOTOGRAPHIE XXI 44, RUE STALINGRAD - WATTRELOS

Les lieux sont occupés par :

- un supermarché de 2.000 m2 de surface de vente essentiellement alimentaire ;
- des boutiques (cf. document 124 : liste des cellules au centre Intissel, Wattrelos ; aujourd'hui, elles sont moins nombreuses)
- un centre de loisirs qui comprenait douze pistes de bowling, douze tables de billard, douze squashes. Celui-ci a été ouvert en octobre 1988 et incendié le 24.03.1990.

NOMS	ACTIVITES	N°CELLULE	M2
SALON JACQUES	COIFFURE MIXTE	12	60
VIDEO GAME	CENTRE JEUX VIDEO	01 NIV. bas	90
FORUM LOISIRS	SPORTS, LOISIRS, BOWLING RESTAURATION & BAR		
	LICENCE IV	37/38	2672
AU PECHE MIGNON	SALON DE THE, VENTE DE BAGUETTES, PAINS SPECIAUX VIENNOISERIE, SANDWICH, PATISSERIE ET GLACES		
LE DRAGON	MAROQUINERIE, PRODUITS DE MAQUILLAGE BAS DE GAMME	40	52
ANTONNIO ARCUCCI	PRET A PORTER, SOUS VETEMENTS MASCULIN, ACCESSOIRES.	41	33
GRIFF HOM	PRET A PORTER HOMME	43	70
ESPACE MODE	PRET A PORTER	46/49	70
CAP/halles	H/F & ACCESSOIRES	45	35
LE CARNOT	)	9	720
LE BISTRAUT	) BAR, BRASSERIE, SALON DE	19	73
LA TERRASSE	) RECEPTION	27	30
THE PYM'S	PRET A PORTER FEMMES	18	50
JET SET	" " " MIXTE	22	35
BUTTERFLY	" " " FEMMES	24	65
FLO AND CHRIS	CHAUSSURES, ARTICLES SPORT.	25/28	68
CHAUSSLAND	VENTE EN LIBRE SERVICE D'ARTICLES CHAUSSANTS & PRODUITS D'ENTRETIEN	30->34	530
SYLVIE CADEAUX	PETIT ELECTRO MENAGER & CADEAUX	13	40
CHAUSSELIA	CHAUSSURES	16	74
ESPACE CADEAUX	JOUETS, CARTERIE	20/21	73
CENTR'OPTIQUE	COMMERCE & OPTIQUE	23	48
PYRAMI'D	BIJOUTERIE FANTAISIE & ACCESSOIRES	26	24
IMPRIM	IMPRIMERIE	8	70
BIJOUTERIE VOSSAERS	HORLOGERIE, BIJOUTERIE ORFEVRERIE	11	70
YOUR HOUSE	AMEUBLEMENT, DECORATION	15	50
ESPACE PRESSE	PRESSE, JEUX, PAPETERIE	17	50
MIRABELLE	JOUETS	44	35
COQUELICOT	FLEURS ET PLANTES	50	35
(RINOUT)	ARTISANAT	14	28
FLANDRE	SERVICE DU PERSONNEL		
INTERIM (BUTTERFLY JUNIOR)	TEMPORAIRE	7	50
	VETEMENTS ENFANTS	5	85
FOLIES FRINGUES	PRET A PORTER MIXTE	42	60
PARFUMERIE			
CARNOT	PARFUMERIE	47	34
FOTO NEWS	VENTE DE TT MATERIEL, PRODUITS & TRAVAIL PHOTO	48	33
SERVICES MINUTES	PREPARATION DE CHAUSSURES	51	35
5 A SEC	NETTOYAGE A SEC	52	70
(LINGERIE FEMININE)		04	40
CHIC MODE	JEANNERIE/SWEATERIE	02	70

Conçu pour desservir environ 50.000 habitants, le centre fournit du travail à une petite centaine de personnes.

Il a constitué une tentative pour amorcer une restructuration du centre-ville commercial de Wattrelos. En fait, le centre n'a pas répondu aux espoirs. Des commerces fermèrent ; l'incendie du Forum Loisirs fut l'occasion de révéler à l'opinion publique que la majorité des commerçants ne payaient plus leurs loyers depuis quinze mois, estimant avoir été trompés sur la fréquentation du centre et la qualité des commerces promise, le coût trop élevé des charges et le non-respect du règlement annoncé. Les personnes concernées auraient dû s'investir beaucoup. En étaient-elles informées ? Le pouvaient-elles ? Il était peut-être trop tôt pour envisager une fréquentation intercommunale du centre. La S.E.M.V.N.E. envisage d'effectuer de nouveaux aménagements pour la galerie marchande. Mais le devenir restera, semble-t-il commercial. Le retour des investissements de l'opération était envisagé pour 8-9 ans, période estimée trop longue pour le privé.

La conception de l'opération montre une évolution dans le traitement des friches industrielles : complexité de l'opération, volonté de développement de la commune, volonté d'intercommunalité. Ces deux axes de réflexion se retrouvent dans les projets d'aménagement de la ville de Tourcoing.

- 2.2.3.3.3. La résorption des espaces vacants dans un souci de développement global associé à un aménagement de l'espace et à une volonté d'intercommunalité.

Comme Roubaix, Tourcoing est une ville-centre de la Métropole L.R.T. (3) qui s'est fortement développée au XIXème siècle grâce à l'industrialisation par le textile. Comme sa voisine, la ville vit une restructuration mais avec un temps de retard dans la libération des espaces industriels. En 1984, Tourcoing comptait 13,5 ha de friches industrielles (10 ha à Roubaix) mais en 1989, la superficie était estimée à 23,7 ha à Tourcoing contre 11 ha à Roubaix. Aujourd'hui, deux types d'espaces vacants apparaissent à Tourcoing :

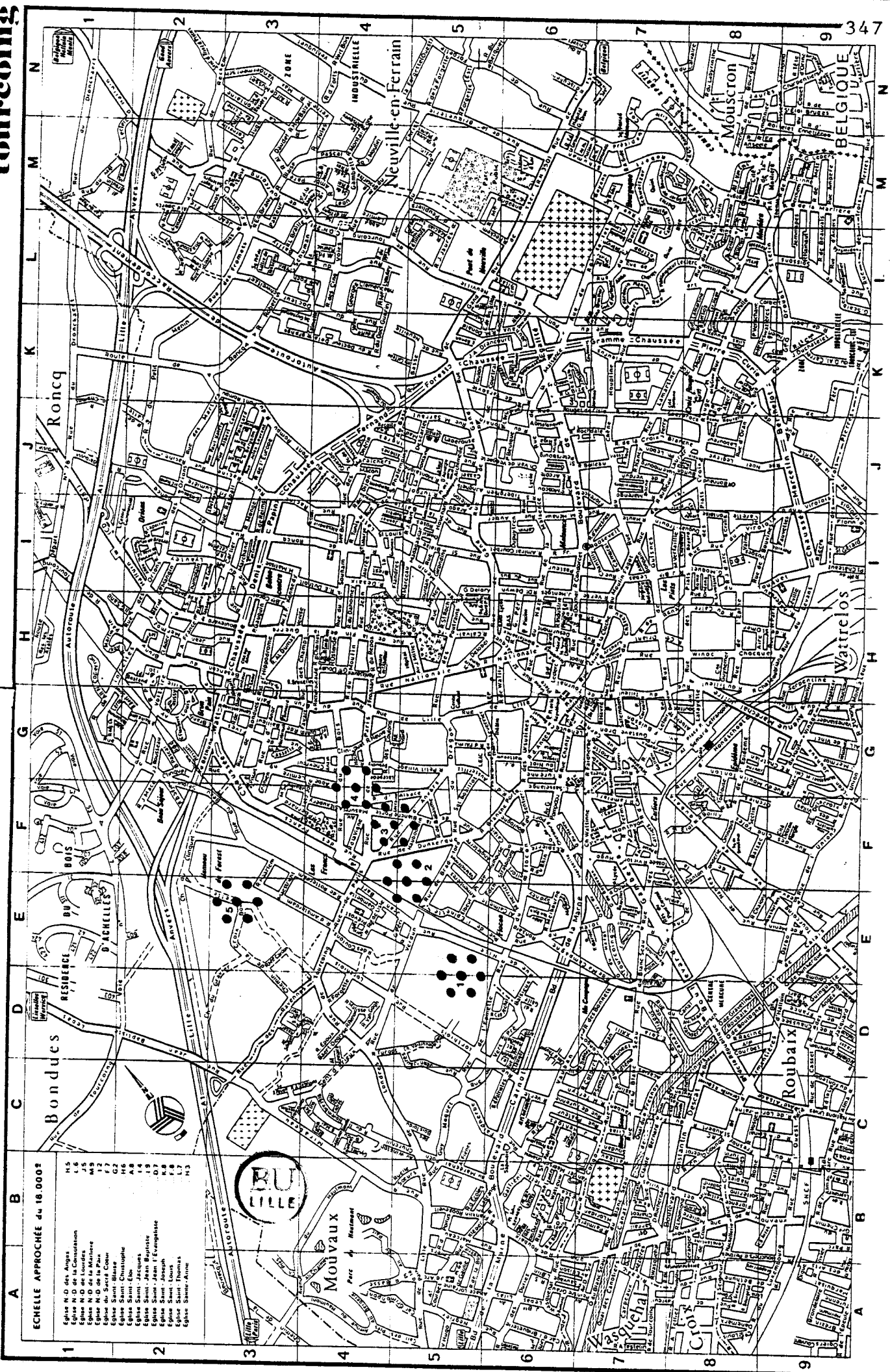
- un éparpillement de parcelles dans le tissu urbain ; celles-ci peuvent constituer des opportunités de développement et d'aménagement de l'espace pour la ville.
- au sud-ouest, de vastes ensembles à restructurer. (cf. document 125 et 125 B : localisation des opérations du sud-ouest de Tourcoing)

La concentration d'espaces vacants à proximité du futur bouclage périphérique a amené la municipalité de Tourcoing et la S.E.M.V.N.E. (26) à concevoir une restructuration d'ensemble. S'étendent de part et d'autre de la future infrastructure :



# tourcoings

DOCUMENT 125 - LOCALISATION DES OPERATIONS DU SUD-OUEST DE  
TOURCOING



ECHELLE APPROXIMÉE 4x 10 000


- N 5
- L 6
- J 5
- M 5
- F 7
- G 2
- H 6
- I 8
- A 8
- B 8
- C 8
- D 8
- E 8
- F 8
- G 8
- H 8
- I 8
- J 8
- K 8
- L 8
- M 8
- N 8


- Eglise N. D. des Anxes
- Eglise N. D. de la Croix
- Eglise N. D. de la Cour
- Eglise N. D. de la Madeleine
- Eglise N. D. de la Vierge
- Eglise du Sacré Coeur
- Eglise Saint-Blaise
- Eglise Saint-Christophe
- Eglise Saint-Jacques
- Eglise Saint-Jean Baptiste
- Eglise Saint-Jean l'Evangeliste
- Eglise Saint-Joseph
- Eglise Saint-Thomas
- Eglise Sainte-Anne

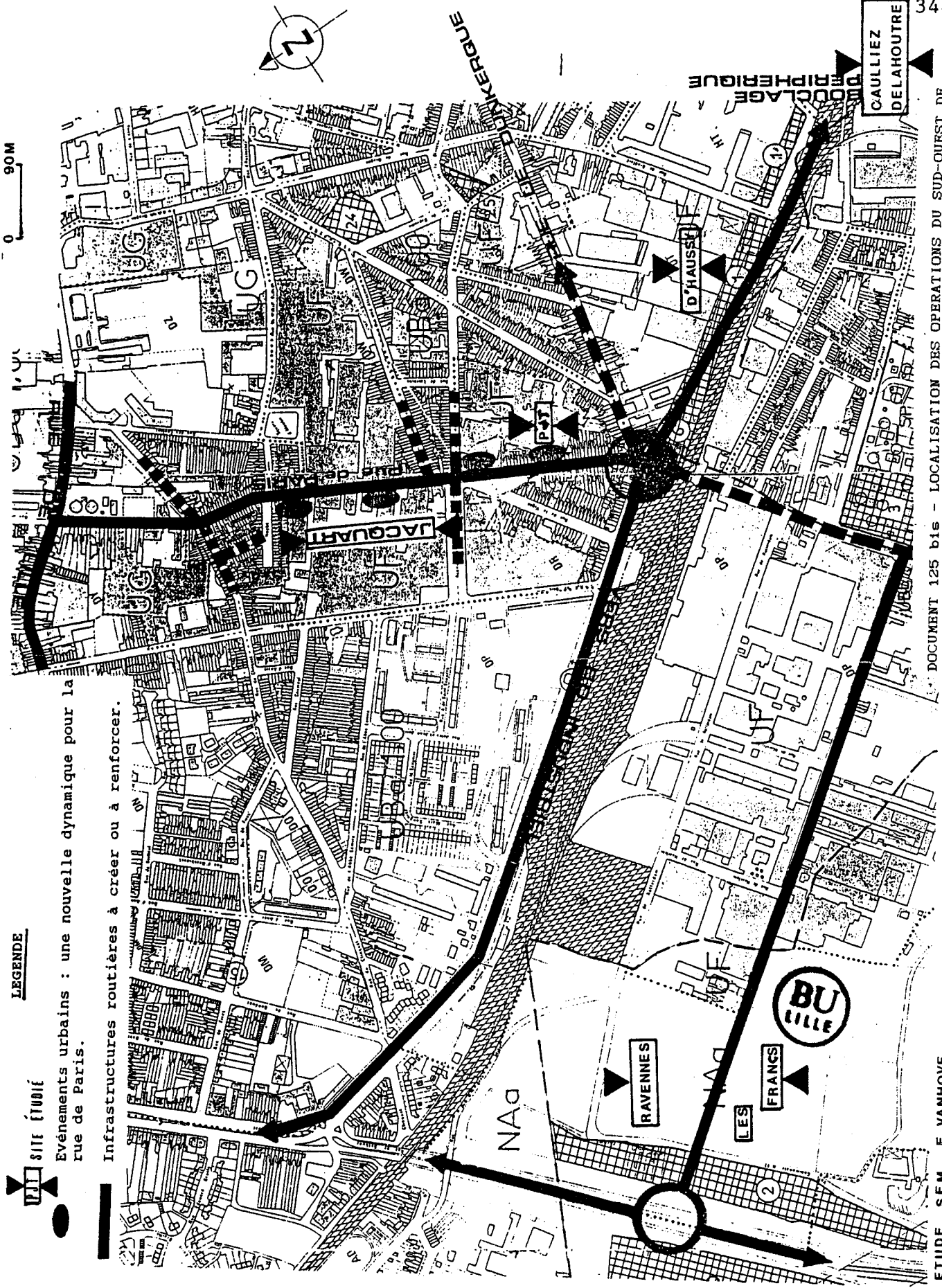
0 90M



**LEGENDE**

 **SITE ETUDIÉ**  
 Evénements urbains : une nouvelle dynamique pour la rue de Paris.

 Infrastructures routières à créer ou à renforcer.



DOCUMENT 125 bis - LOCALISATION DES OPERATIONS DU SUD-OUEST DE TOURCOING A L'ECHELLE DU QUARTIER

SOURCE : ETUDE SEM - E VANHOVE

- les établissements Caulliez-Delahoutre ;
- les bâtiments vacants de l'ilôt rues de Bradford-Dunkerque-Paris ;
- les anciens établissements P.J.T., ilôt rue d'Anvers-Blanche.Porte-Dunkerque-Paris ;
- la nécessité de restructurer l'ilôt des anciens établissements Tiberghien rue de Paris.
- la zone Ravennes-les-Francis.

Une restructuration à objectif d'activités se dessine suite :

- au zonage inscrit au P.O.S. (15).
- aux différentes opérations d'aménagement à l'étude ou en cours de réalisation.
- au schéma autoroutier :
  - . débouché de la bretelle d'autoroute A 22 "Tourcoing Ouest sur le boulevard industriel.
  - . giratoire sur cette bretelle en continuité de la rue d'Amsterdam.
  - . projet de bouclage du boulevard industriel autour de Tourcoing.
  - . importance de la rue de Paris comme axe de liaison Mouvaux-Bondues-Tourcoing.

#### 1. Les établissements Caulliez-Delahoutre :

Ils s'étendent sur 18.67.40 m<sup>2</sup> dont 15.95.28 m<sup>2</sup> sur Mouvaux et 27 212 m<sup>2</sup> sur Tourcoing, commune-centre d'environ 100 000 habitants. 20 850 m<sup>2</sup> de parcelles mouvalloises jouxtent la parcelle des Ets CAULLIEZ-DELAHOUTRE. La superficie totale du site s'élève donc à 207 590 m<sup>2</sup>. Mouvaux, commune au sud-ouest de Tourcoing, n'atteint que 13 000 habitants. La baisse des activités de Caulliez-Delahoutre a engendré des suppressions d'emplois importantes, mais ce sont également les finances locales qui sont touchées notamment celles de la commune de Mouvaux puisque la firme apportait environ 13 % des rentrées fiscales de la Ville. La situation de Mouvaux dans la hiérarchie urbaine ne lui permettait pas de réaliser seule cette opération. Or, Tourcoing souhaitait des espaces à offrir à d'éventuels investisseurs ; les deux villes ont eu suffisamment d'intérêts communs (perspective d'emplois, espace pour l'extension des firmes locales, possibilités de financements), pour demander à la S.E.M.V.N.E. (26) de se charger du dossier. Tourcoing appartient à la S.E.M., contrairement à Mouvaux.



PHOTOGRAPHIE XXII RUES EPINETTE, NICE - TOURCOING

Il était donc nécessaire de créer un **S.I.V.O.M.** (69), afin de permettre la réhabilitation du site pour des activités.

Les frais d'administration générale du site devraient être partagés équitablement entre les deux villes mais le déficit de la réalisation interne du parc d'activités devrait être supporté à "34 %" par la ville de Mouvaux et à "66 %" par la ville de Tourcoing.

Les bâtiments industriels ont été construits entre 1930 et 1973 ; ils sont pour l'essentiel propriété du groupe Saint-Liévin mais, semble-t-il, seule l'activité teinturerie restera sur le site, occupant environ 10.000 m<sup>2</sup>. Le **S.I.V.O.M.** prévoit que la **taxe professionnelle** versée par les établissements Caulliez-Delahoutre le sera à Mouvaux en totalité. Les taxes professionnelles versées par les autres entreprises s'implantant sur le site seront, pour le surplus reversées au **S.I.V.O.M.** (69) Tourcoing-Mouvaux. Elles serviront, dans un premier temps, à rembourser les emprunts contractés par le **S.I.V.O.M.** pour l'aménagement du site et l'accueil des entreprises. Dix ans après la fin des remboursements, Mouvaux devrait conserver les parts de taxe professionnelle correspondant aux entreprises installées sur son territoire et Tourcoing recevrait le reste. Les dépenses approcheraient les 81 millions de francs. L'opération devrait être accompagnée au minimum d'un **désenclavement** du site. Elle pourrait s'inscrire dans le projet de zone d'activité délimitée par la rue Lorthiois, les rues de l'Épinette et de Verdun, ainsi que la voie ferrée venant de la Gare des Francs. Les **moyens** mis en place dans le **Versant Nord-Est** sous l'autorité du Préfet, devraient aider à la restructuration du site. (chefs d'entreprise et collectivités locales peuvent effectivement bénéficier d'un certain nombre d'aides : Fonds spécial d'investissements régional, P.A.T. (81), F.I.A.T. (76), Contrat de Plan Etat-Région, actions de la SODINOR ). Dès à présent, la société belge Beaulieu a projeté de s'installer sur le site. Il reste aux **acteurs responsables** à utiliser le plus judicieusement possible les moyens mis à leur disposition, pour la "res publica".

## 2. Les bâtiments vacants de l'ilôt rue de Bradford-Dunkerque et voie de chemin de fer.

A la demande des établissements d'Haussy qui souhaitaient s'accroître, une réflexion a été menée pour intégrer dans une problématique d'aménagement global les objectifs de développement économique et de requalification urbaine à moyen et long termes ; aux propriétaires de saisir l'occasion.

## 3. Les établissements P.J.T. rue d'Anvers.

Limités par les rues de Dunkerque, Paris, Blanche-Porte et d'Anvers, le site a été libéré lors de l'arrêt des activités des établissements Paul et Jean Tiberghien en 1989. (cf. document 126 : localisation du site P.J.T.) A 1.500 m du Centre-Ville, l'ilôt est occupé à 75 % par le site industriel, classé en zone UF (27). Construite à 90 %, la parcelle présente un ensemble de bâtiments à deux étages et s'étend sur 18.000 m<sup>2</sup>. (38.000 m<sup>2</sup> de surface développée). L' U.A.T. (70) a mandaté la **S.E.M.V.N.E.** (26) en vue de l'achat, la réhabilitation et la commercialisation. La valeur du site serait estimée à 3.500.000F. (la ville a accordé sa garantie à hauteur de 80 %)





PHOTOGRAPHIE XXIII RUE DE BRADFORD - TOURCOING

L'objectif est de réimplanter des activités : une quinzaine de P.M.E. (31) - P.M.I. (54). Les travaux devraient commencer à la fin de l'été 1990 et se terminer mi-1991.

La restructuration du site devrait être accompagnée d'une opération visant à requalifier ce secteur pour valoriser le quartier tant sur la qualité de l'environnement urbain que sur les potentialités de restructuration de l'ilôt : dédensification, verdissement et fonctionnalité. La Ville a eu la volonté de réduire les répercussions pour les habitants et notamment, les expulsions.

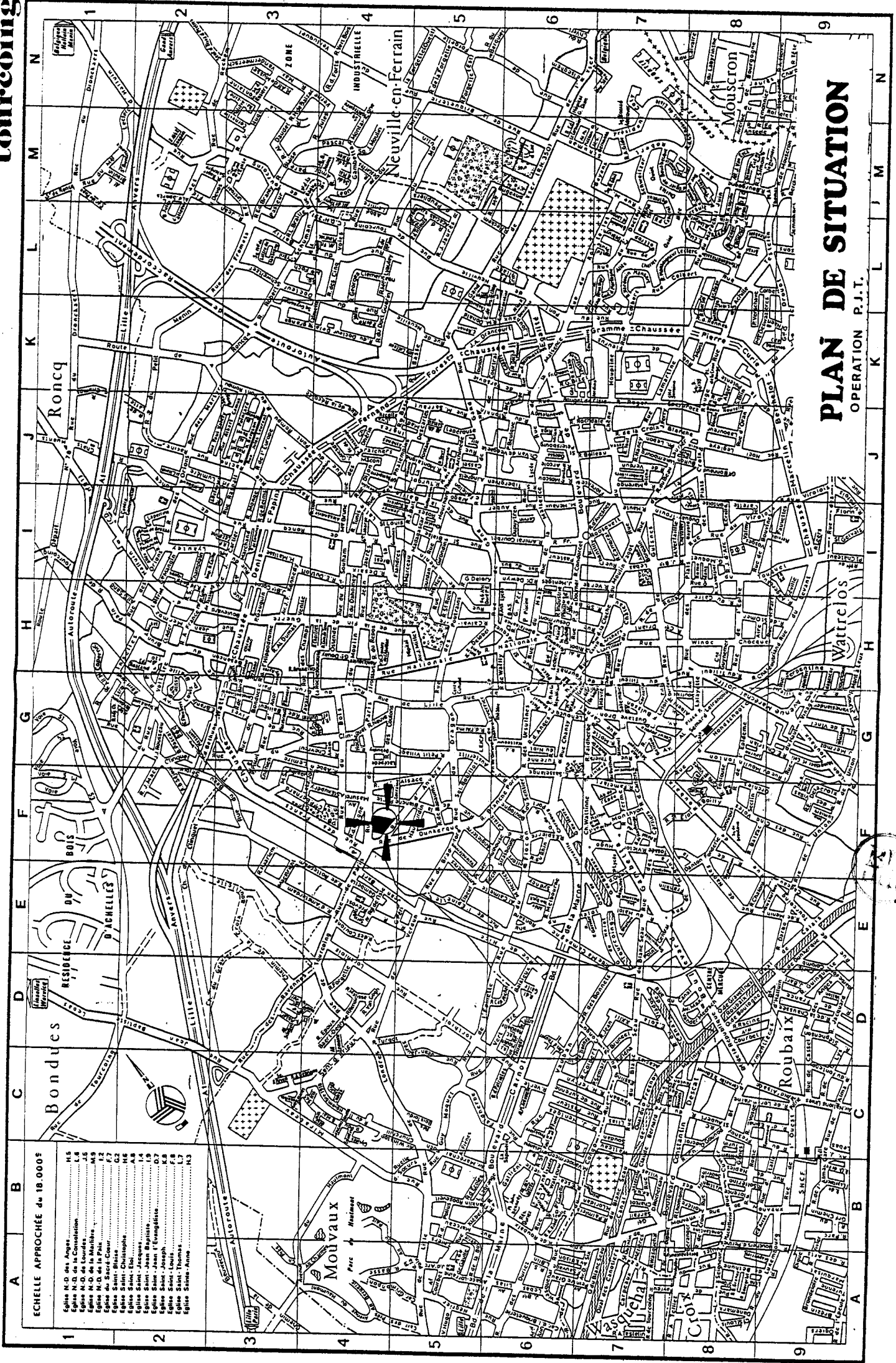
A partir de l'étude, la S.E.M. a défini cinq axes d'aménagement principaux :

- une dédensification globale de l'ilôt ;
- une ouverture de l'ilôt sur les axes qui le desservent ;
- une accessibilité externe et une fonctionnalité interne ;
- une reconversion des bâtiments existants ;
- faire de la rue de Paris une vitrine.

Les bâtiments devraient présenter la répartition suivante, en surfaces hors-oeuvre (cf. document 127 et 127 bis : projet d'aménagement du site P.J.T.).

. surfaces d'ateliers réinvesties	:	5.150 m <sup>2</sup>
. surfaces de bureaux réinvesties	:	1.300 m <sup>2</sup>
. surfaces d'ateliers créées	:	3.430 m <sup>2</sup>
. surfaces d'exposition créées	:	1.140 m <sup>2</sup>
. surfaces de bureaux créées	:	1.750 m <sup>2</sup>





**PLAN DE SITUATION**  
OPERATION P.J.T.

ECHELLE APPROCHÉE de 1:18.000

.....	H 5
.....	L 6
.....	M 7
.....	N 8
.....	O 9
.....	P 10
.....	Q 11
.....	R 12
.....	S 13
.....	T 14
.....	U 15
.....	V 16
.....	W 17
.....	X 18
.....	Y 19
.....	Z 20
.....	AA 21
.....	AB 22
.....	AC 23
.....	AD 24
.....	AE 25
.....	AF 26
.....	AG 27
.....	AH 28
.....	AI 29
.....	AJ 30
.....	AK 31
.....	AL 32
.....	AM 33



PHOTOGRAPHIE XXIV 134, RUE D'ANVERS - TOURCOING




EN COURS DE REHABILITATION





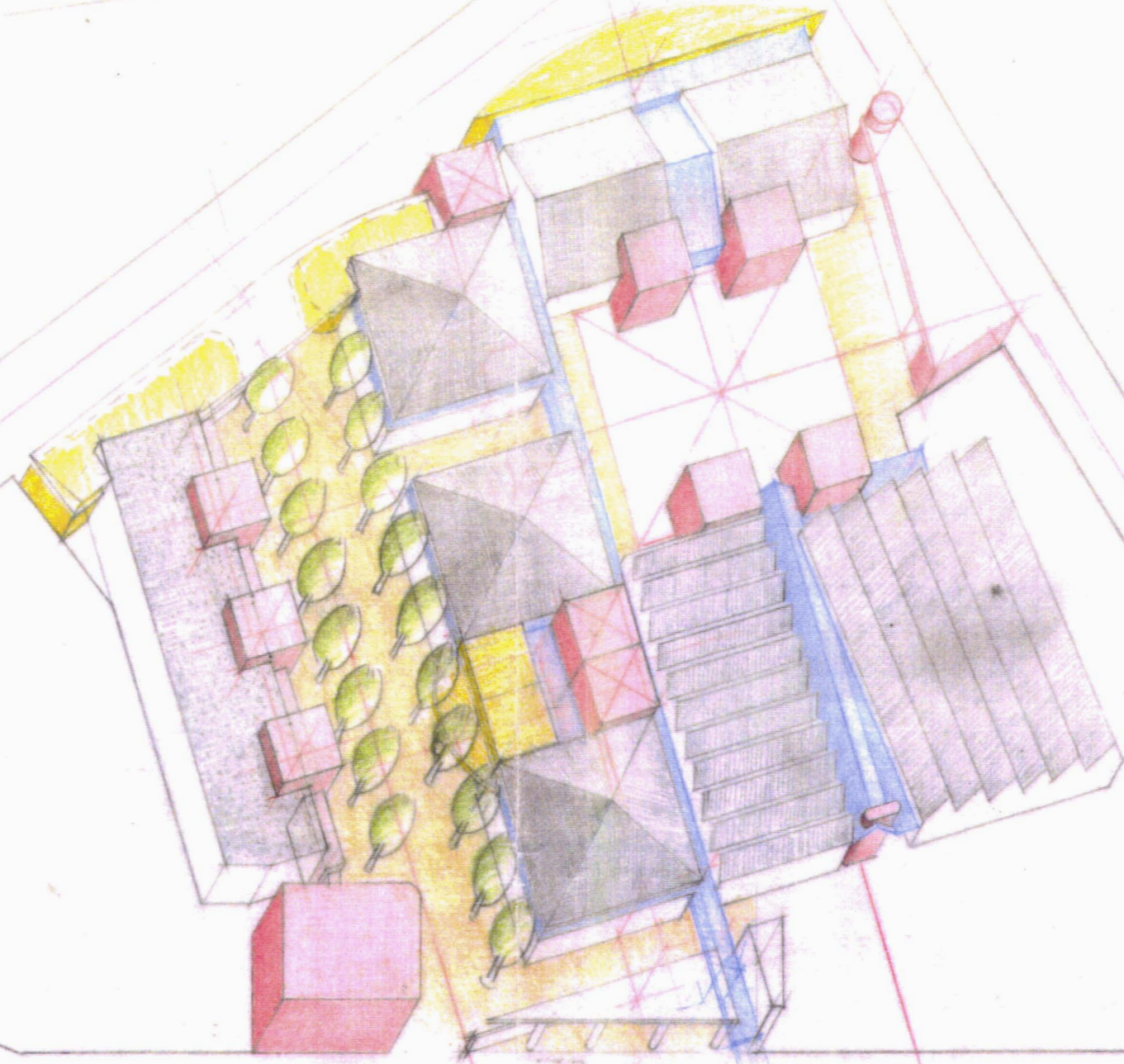


DOCUMENT 127<sub>B</sub>  
**AXONOMETRIE-ESQUISSE**  
**PJT**  
 Echelle 1/1000<sup>e</sup>

	SURFACE D EXPOSITION	—
	TERTIAIRE	—
	INDUSTRIEL	—

RUE DE LA VIGNE

RUE DE PARIS



RUE DE LA BIANCHE PORTE



RUE DE DUNKERQUE

RUE D'ANVERS

Document 128 : Répartition des dépenses et des recettes  
dans le cadre du bilan prévisionnel.  
Opération PJT.

DEPENSES	EN %	RESSOURCES	EN %
ACQUISITION	10,45	EMPRUNTS (*)	
	2,09	ATELIERS	27,22
FRAIS/ACQUISITION	0,15	BUREAUX	11,69
TRAVAUX CONT. PLAN	26,54	EXPO	6,35
TRAVAUX REHABILITATION	38,90	CONTRAT DE PLAN	
		REQUAL.	18,58
MAITRISE D'OEUVRE	5,22	FEDER REQUAL.	2,65
CONTROLE TECHNIQUE	0,66	CONTRAT DE PLAN	
ASSURANCES	0,66	AMEN.	9,47
ETUDE TRESORERIE	0,70	FEDER AMENAGEMENT	2,84
MAITRISE D'OUVRAGE	5,93	UAT	21,20
COMMERCIALISATION	PM		
FRAIS FINANCIERS	8,70		
TOTAL	100 %	TOTAL	100 %

(\*) "Emprunt calculé en 15 ans, taux 9,5 % dont l'annuité est couverte par 85 % des loyers annuels".

Subvention : le calcul des subventions, tant en ce qui concerne la base (pour les travaux d'aménagement et les travaux de requalification) et le taux restent aléatoires". S.E.M.V.N.E.

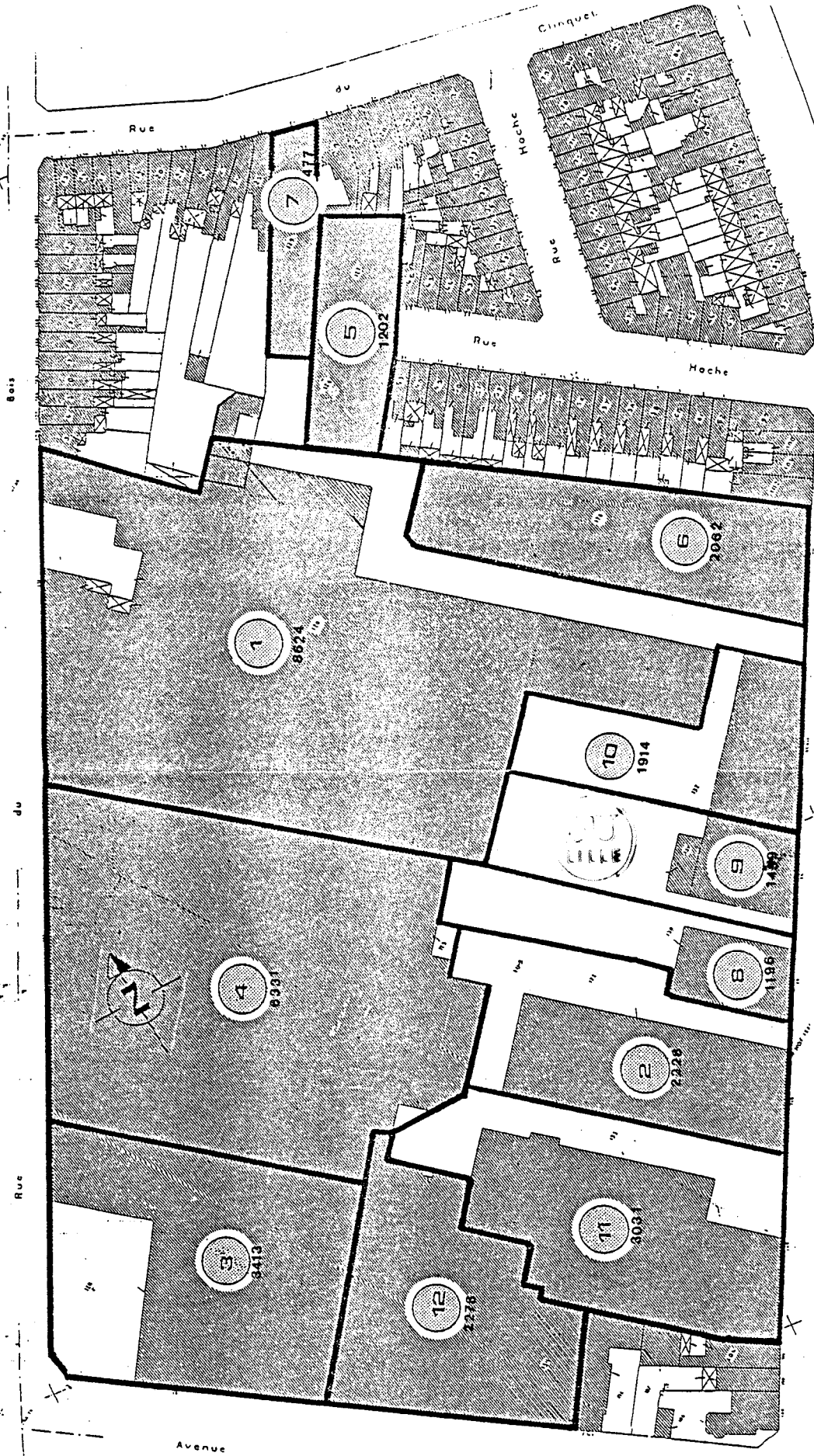
La restructuration de cet îlot serait peut-être couplée avec celle de l'îlot "Jacquart" rue de Paris.

4. A la suite de la demande d'extension de l'entreprise **Jacquart** sur une des propriétés P.J.T. **rue du Bois**, la ville de Tourcoing a confié à la **S.E.M.V.N.E.** (26) une étude visant à élaborer un schéma directeur de restructuration de l'îlot. La superficie concernée est de **trois hectares**. L'ensemble est inséré dans un tissu urbain où habitat et activités sont imbriqués. Les projets de la ville de Tourcoing permettent d'envisager un renforcement de la rue de Paris qui relie Mouvaux-Bondues et Tourcoing. Bordée par quelques commerces et services marchands, la rue de Paris montre cependant des signes de difficultés : fermetures de commerces, vitrines de magasins peu soignées, façades en mauvais état. L'îlot est caractérisé par un **immobilier ancien**, une population où les étrangers sont nombreux (52 % pour 14,20 % à Tourcoing) et où un grand nombre de personnes se trouvent sans activité (68,50 % contre 46,20 % pour la Ville) ; le nombre de jeunes y est aussi élevé : les 0-19 ans représentaient 57,50 % de la population en 1982 contre 33,80 % pour la ville.

A l'issue de l'étude menée :

- . analyse du contexte urbain de l'îlot ;
- . analyse du contexte foncier ;
- . analyse des différentes entreprises (activités, statut d'occupation, besoins...) installées sur l'îlot ;

DOCUMENT 129 - PARCELLAIRE DE L' ILOT JACQUART & TOURCOING



- 1 - SOCIETE MARCEL JACQUART ET FILS
- 2 - SCI FILMO
- 3 - SCI 34 AVENUE MASUREL
- 4 - BATHOREST S.A.
- 5 - SCI DU HOCHÉ
- 6 - SCI TOURNORD
- 7 - MONSIEUR-VANDEALE MICHEL
- 8 - MONSIEUR D'HALLEJIN
- 9 - MONSIEUR HOORNAERT
- 10 - SCI PARIS 92
- 11 - ANCIEN ETABLISSEMENTS HENRI WENEL S.A.
- 12 - SCI TRAERCEL

575 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

0 20M

SOURCE : SAEM





PHOTOGRAPHIE XXV ILOT JACQUART - RUE DE PARIS - TOURCOING



- . un diagnostic des bâtiments : état, intérêt architectural ;
- . élaboration d'un schéma d'aménagement souple et évolutif en fonction des mutations économiques et urbaines de l'ilôt,

les principes d'aménagement définis par la S.E.M. sont les suivants :

- . s'inscrire dans la problématique d'aménagement global du secteur ;
- mise en place de nouvelles infrastructures : bouclage du boulevard périphérique, giratoire des Francs,...
- redéfinition et requalification des tissus urbains existants (activités, habitat, espaces verts).
- . prendre en compte une restructuration à long terme de l'ilôt c'est-à-dire effectuer un phasage. L'opération apparaît possible car l'ilôt est fortement sectorisé. (cf. document 129 : parcellaire de l'ilôt Jacquart, Tourcoing).
- . ouvrir en partie l'ilôt sur l'extérieur pour transformer l'image négative du secteur en :
  - permettant l'implantation de nouvelles activités
  - redéfinissant la nature de ces activités
  - redonnant une image attractive à la rue de Paris
  - créant des événements urbains.
- . donner une nouvelle dynamique urbaine à la rue de Paris en parallèle avec l'opération P.J.T.

##### 5. La zone Ravennes-les-Francs.

Z.A.C. (29) de cinquante hectares à destination économique, la zone de Ravennes-les-Francs est située à la fois sur Bondues (8.840 h.) et Tourcoing (96.948 h.)

En 1981, P. BRUYELLE (C) constatait que "l'agglomération bloquée, plaquée littéralement contre la frontière belge offrait dans ses limites actuelles un espace pratiquement saturé." Toute croissance pouvait être recherchée :

- premièrement dans une reconquête du coeur de l'agglomération (selon une étude de DELAHOUTRE et GACHELIN, la ville comptait 304.243 m<sup>2</sup> d'espaces industriels vacants auxquels s'ajoutaient les espaces des industries en liquidation de biens (21.730 m<sup>2</sup>) et les sites non actifs (127.480 m<sup>2</sup>) soit au total 453.453 m<sup>2</sup> (1983).
- deuxièmement, la croissance pouvait être recherchée dans une extension vers l'ouest.

Or, **Bondues** borde la commune de Tourcoing au sud-ouest. Proche de l'agglomération multipolaire, la commune de Bondues appartenait à une zone au caractère "mi-rural, mi-urbain" qui a été l'objet de multiples projets d'urbanisme depuis la fin des années soixante. Mais Bondues ne compte guère d'activités industrielles contrairement à ses deux voisines, Roncq et Neuville-en-Ferrain.

La zone concernée par l'implantation du futur parc d'activités économiques présente aujourd'hui une **vingtaine d'hectares** occupée par d'anciennes unités industrielles ou en friche : CHARRON (E) a observé que sur quinze établissements implantés sur cette zone en 1978, il en restait quatre en 1988 :

DUMORTIER Frères (corps gras)  
 CALLEWAERT " (décolletage)  
 DUPONCHELLE (négoce textile)  
 LAINIERE DES FRANCS (préparation et commerce de laine)

Sont venus s'ajouter :

BLANCHE-PORTE (V.P.C.) dans les anciens établissements Prouvost-Masurel.  
 PUBLISTAND (aménagement et finition) a remplacé une entreprise de construction mécanique.

Le reste de la zone présente des locaux en friche :

- teinturerie des Francs ;
- produits chimiques Stella ;
- filature de laine Saint André, dont les bâtiments ont été achetés par la ville de Tourcoing.

Ces implantations industrielles s'étendent pour 90 % sur Tourcoing et 10 % sur Bondues. Elles sont bordées au sud et au sud-est par une zone d'habitat et des établissements d'accueil pour personnes âgées et paralysées. Le reste du site s'étend sur **50 ha**, terrain à 95 % sur Bondues et 5 % sur Tourcoing. Depuis l'autoroute jusqu'à la rue d'Amsterdam, ces 50 hectares de terrain à aménager comprenaient aussi des jardins familiaux et des terres agricoles. La zone apparaît donc très hétéroclite : ainsi la décrivait la presse locale en juin 1989, "sur ce site courent des herbes folles entre lesquelles peuvent apparaître des détritus."

Pourquoi les élus ont-ils été amenés à porter un autre regard sur ce lieu ? Dès octobre 1983, la C.U.D.L. (48) s'est proposée de mener sur la zone une étude préalable qui "répondait aux axes d'aménagement définis dans le programme régional". Il était alors envisagé de déterminer les "possibilités de restructuration de cette zone qui comportait un important secteur industriel fortement enclavé." L'étude fut confiée à la S.A.E.N. (33).

En 1988, S. DERMAUX, alors maire de Tourcoing dépeignait ainsi la situation : "notre ville ne dispose plus de l'espace nécessaire pour accueillir les entreprises ou même simplement retenir celles qui ont besoin de prendre leurs aises. Le territoire de la commune, 1 513 hectares, est totalement urbanisé et l'on serait bien en peine de trouver un hectare d'un seul tenant pour donner satisfaction à un investisseur. Bien sûr, nous avons trente-trois hectares de friches industrielles, poursuit Monsieur Dermaux, mais il s'agit souvent de petites surfaces et la moitié d'entre-elles sont irrécupérables, vouées à la démolition. Il nous faut donc rechercher avec nos voisins les moyens de dégager l'espace qui nous fait défaut. En effet, les petites communes subiront fatalement le contrecoup des grandes villes ; en tout cas, elles ne peuvent pas espérer prospérer sur leur décadence. C'est cette prise de conscience d'une solidarité nécessaire qui a conduit à la création, entre les communes de Tourcoing et de Bondues, d'un syndicat intercommunal" conclut S. DERMAUX. La politique alors suivie par l'équipe municipale était d'offrir aux entreprises une palette foncière et immobilière la plus large possible". Pour Bondues, disposer d'une zone d'activités signifiait création d'emplois sur la commune et apport de recettes.

Les élus ont choisi de faire de cette zone, une zone d'activités car les terrains sont bien situés par rapport aux infrastructures et la Belgique est toute proche. L'objectif fut donc de mettre à la disposition des entreprises des terrains industriels viabilisés tout en réhabilitant l'ensemble du quartier.

Les premières intentions de création de zone d'activités datent de la fin des années soixante-dix (le 29 novembre 1978, le Préfet du Nord créait la Zone d'Aménagement Différé "Z.A.D. des Francs" de 90 ha 30 ca). Dès le début des années quatre-vingts, des premières études furent menées. Le dossier a donc démarré sous les précédentes municipalités, ce qui n'a pas annulé le projet. En effet, la mairie de Tourcoing est passée en 1989 des mains de S. DERMAUX, parti républicain à celles de J.P. BALDUYCK, parti socialiste et la mairie de Bondues a vu succéder à M. ROUSSEL, maire depuis 1958, M. ASTIER. Dans sa séance du 27 mai 1988, le Conseil de la C.U.D.L. (48) a donné un avis favorable au principe pour l'aménagement sous forme de Z.A.C. (29) Suivant les dispositions de cette décision, l'étude du projet s'est déroulée avec la S.E.M.V.N.E. (26). Puis une décision de concertation fut menée sur ce projet dès la fin de 1988.

Parallèlement, le choix de créer un S.I.V.U. (66) fut pris lors du premier semestre 1988 suite à trois années de négociation entre Tourcoing et Bondues. Le S.I.V.U. Ravennes-les-Francis, créé le 6 octobre 1988 a son siège à la mairie de Bondues. Le comité syndical est composé de dix membres délégués, cinq de Tourcoing et cinq de Bondues, élus par les conseils municipaux respectifs. La contribution financière des communes sera, pour ce qui est des frais d'administration, de 50% pour Tourcoing et de 50 % pour Bondues ; pour la réalisation interne, la participation devait être de 90 % pour Tourcoing et de 10 % pour Bondues. Fin janvier 1989, le Comité syndical du S.I.V.U. Ravennes-les-Francis a apporté les modifications suivantes :

la réalisation interne du parc d'activités sera supportée à 100 % par la ville de Tourcoing sur le territoire de Tourcoing et à 90 % pour la ville de Tourcoing - 10 % pour la ville de Bondues sur le territoire de Bondues.

Des accords ont également été pris pour les recettes fiscales : durant une première période, la commune de Bondues percevra 20 % des recettes de taxe professionnelle et de taxe foncière sur les propriétés bâties ou toute autre recette de substitution. Pendant le même temps, la commune de Tourcoing recevra 80 % de ces mêmes recettes. Cette première période durera le temps nécessaire pour que les recettes de taxe professionnelle et de taxe foncière sur les propriétés bâties reçues par la ville de Tourcoing couvrent les dépenses d'investissement prises en charge par cette commune ; celles-ci concerneront les entreprises implantées ou à implanter sur la partie bonduoise du territoire géré par le S.I.V.U. Au terme de cette période,

- . la Commune d'implantation percevra 100 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
- . la répartition du produit de taxe professionnelle se réalisera :
  - pour les entreprises implantées sur son territoire, la ville de Tourcoing percevra 100 % de ce produit.
  - pour les entreprises implantées sur le territoire de la ville de Bondues, la taxe professionnelle évoluera progressivement, en dix ans, de 20 à 100 % pour Bondues. (la limite communale passe parfois à l'intérieur d'une même propriété). Le second statut du S.I.V.U. stipule que ces mesures ne s'appliqueraient pas aux entreprises déjà implantées sur chacune des deux communes et ne nécessitant aucune intervention financière du dit S.I.V.U. pour la partie bonduoise ; pour toutes ces entreprises, les règles habituelles de territorialité de l'impôt s'appliqueront.

Ce bref exposé des actions menées par Tourcoing et Bondues (ou Tourcoing et Mouvaux) montre l'avancée réalisée par les collectivités locales dans l'approche du problème de développement. Est révolu le temps où l'on s'attachait uniquement à remplacer l'activité disparue par une autre et cela au coup par coup. Certes, la rédaction d'un second statut montre que des problèmes subsistent mais des pas sont effectués pour progresser. La mise en place du S.I.V.O.M. (69), de l'U.A.T. (70), les actions de la C.U.D.L. (48), les aides de la Région et du Département, le rôle de l'Etat et de ses services facilitent la réflexion et l'action à une échelle plus grande que celle de la commune de Tourcoing. Mais mettre à la disposition des entreprises des terrains industriels viabilisés et diverses aides ne peut constituer qu'un élément de la mise en place de la nouvelle zone d'activités (cf. document 130 : La zone Ravesnes-Les-Francis).

**Les entreprises et leurs employés doivent pouvoir bénéficier de nouveaux services, intégrés dans un environnement de qualité** (équipements, transport, habitat, paysages, données culturelles..)

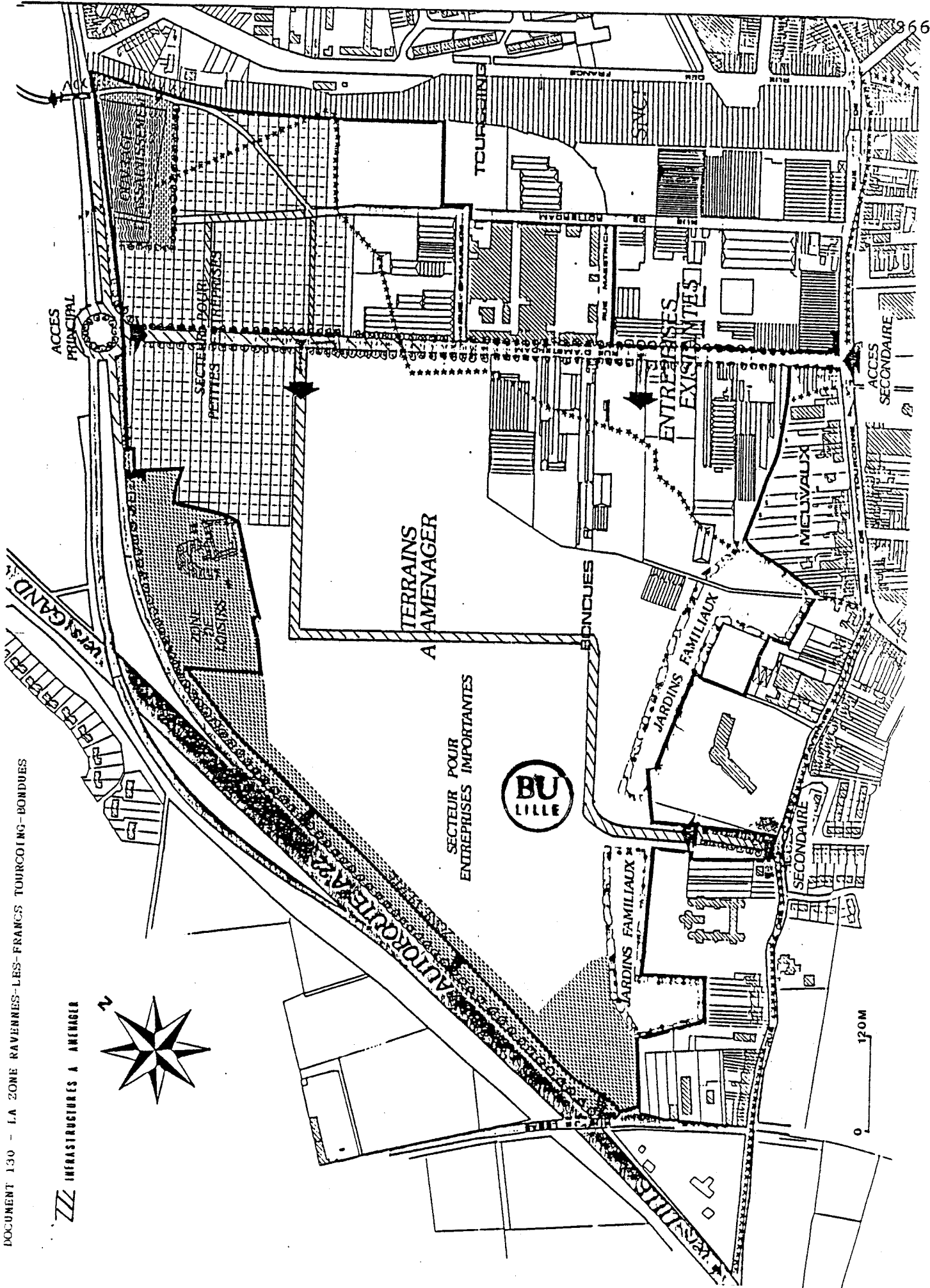
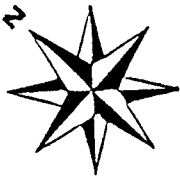
Ainsi, l'accès au parc d'activités se fait désormais par un giratoire situé sur la sortie autoroutière des Francs qui relie directement la zone vers le sud : Lille, Paris, Dunkerque. En revanche, l'accès vers le Nord n'est pas envisagé pour l'instant et un passage du trafic dans le centre de Tourcoing paraît inévitable. Or, la réalisation du C.I.T. (71) de Roncq provoquera également une croissance du trafic dans les tissus urbains de Tourcoing et Roubaix, puisque toutes les dessertes routières n'ont pas encore été tracées...

Réaliser ce projet n'est pas simple **techniquement**. La future zone présente des terrains en pente et elle était en partie occupée par quatre hectares de jardins familiaux. Bien que des divergences aient existé entre les représentants de Paris (qui désiraient vendre pour obtenir une plus-value) et les locaux (qui souhaitaient en garder une partie), la solution adoptée fut le déplacement des jardins vers le sud-ouest de la zone et l'indemnisation pour la fumure des terres. Aucun problème n'est insoluble mais leur résolution entraîne un surcoût d'aménagement.

Créer un syndicat intercommunal entre Bondues et Tourcoing n'était pas chose aisée, au vu des **différences entre les deux communes** (cf. document 131). A la ville-centre de 96 908 habitants (recensement de 1982), cité textile traditionnelle au tissu urbain dense s'oppose la commune de 8 840 habitants ayant été l'objet de multiples projets d'urbanisme d'un certain standing depuis la fin des années soixante. Dans ce contexte, il est aisé de comprendre les divergences de la population de ces communes :

- . déclin démographique de la ville de Tourcoing (- 5.566 habitants entre 1975 et 1982 et - 3.186 habitants entre 1982 et 1990 selon les premières estimations) résultant d'une forte émigration. (- 11.052 habitants entre 1975 et 1982) S'y oppose la **croissance démographique** de la commune de Bondues (+ 2.134 habitants entre 1975 et 1982) issue pour une grande part d'un mouvement migratoire positif. (+ 1.779 habitants entre 1975 et 1982).

II INFRASTRUCTURES A AMENAGER

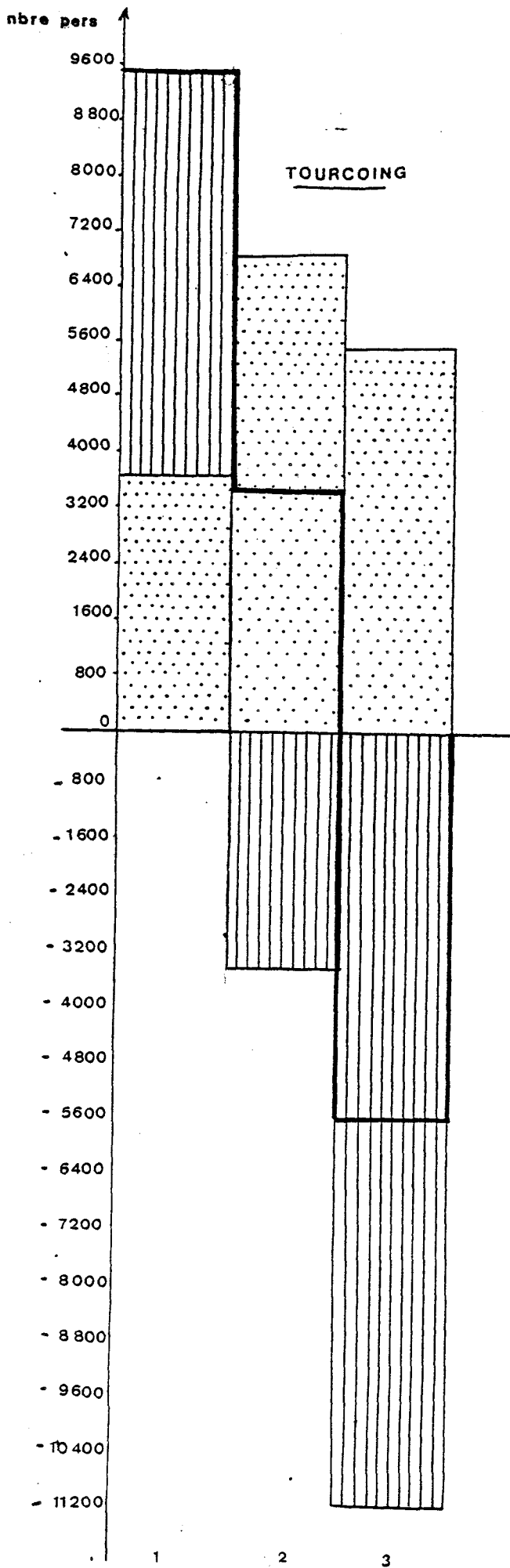






PHOTOGRAPHIE XXVI ZONE RAVENNES-LES-FRANCS -  
TOURCOING-BONDUES

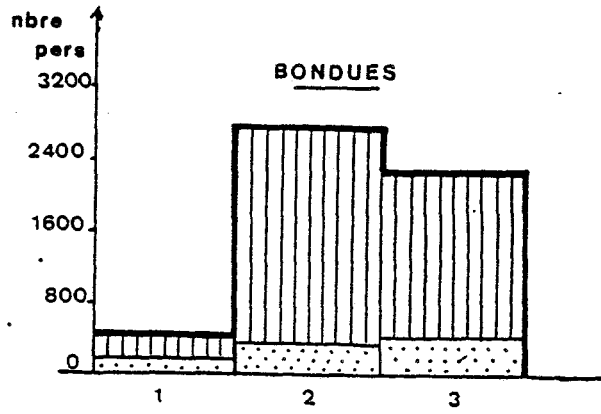




DOCUMENT 131 A

VARIATION DE LA POPULATION MUNICIPALE




1962-1982



LEGENDE

- 1 1962 - 1968
- 2 1968 - 1975
- 3 1975 - 1982



-  ACCROISSEMENT NATUREL
-  SOLDE MIGRATOIRE
-  VARIATION DE LA POPULATION

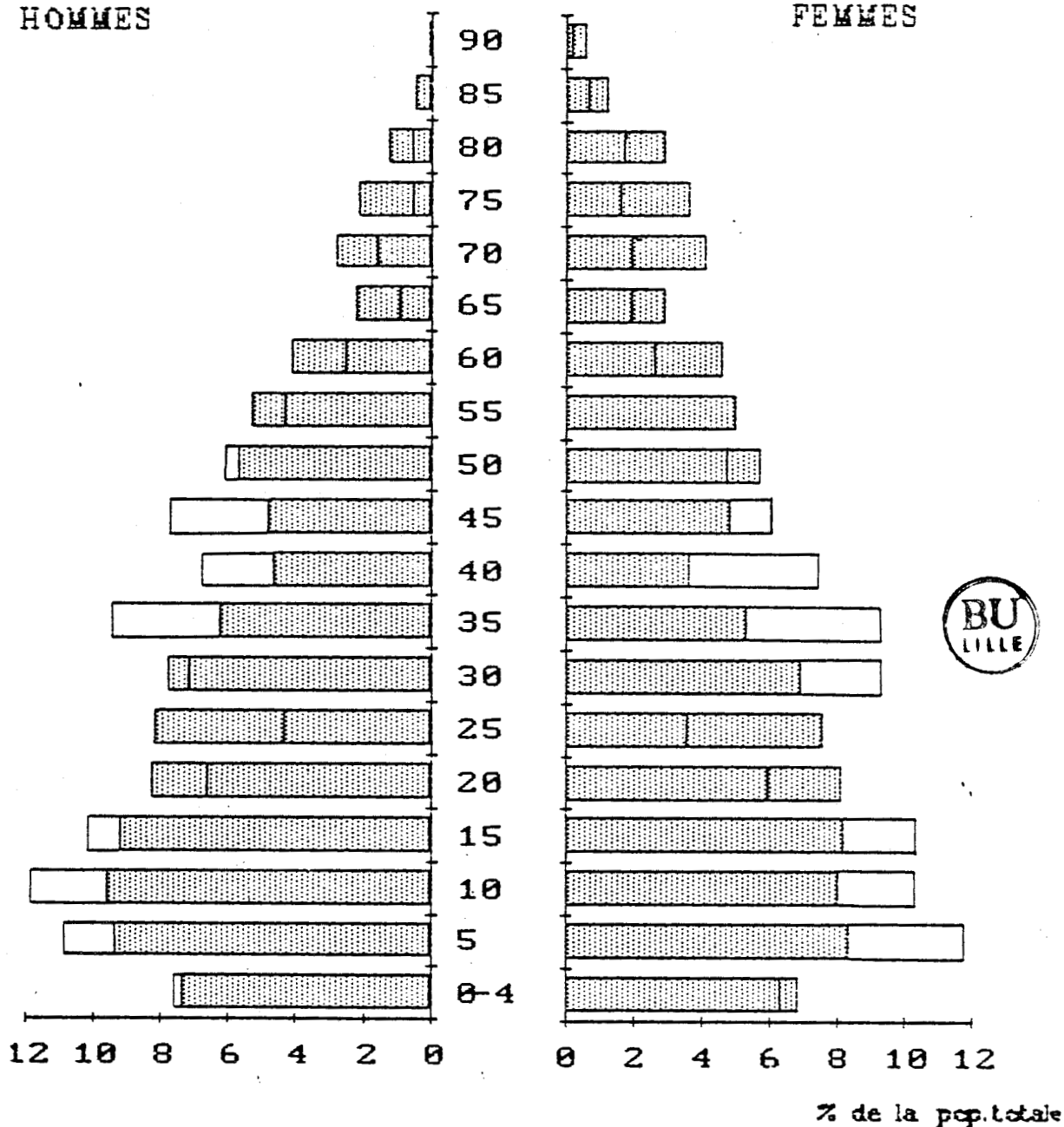
DOCUMENT 131 B :



PYRAMIDE DES AGES

TOURCOING ET BONDUES

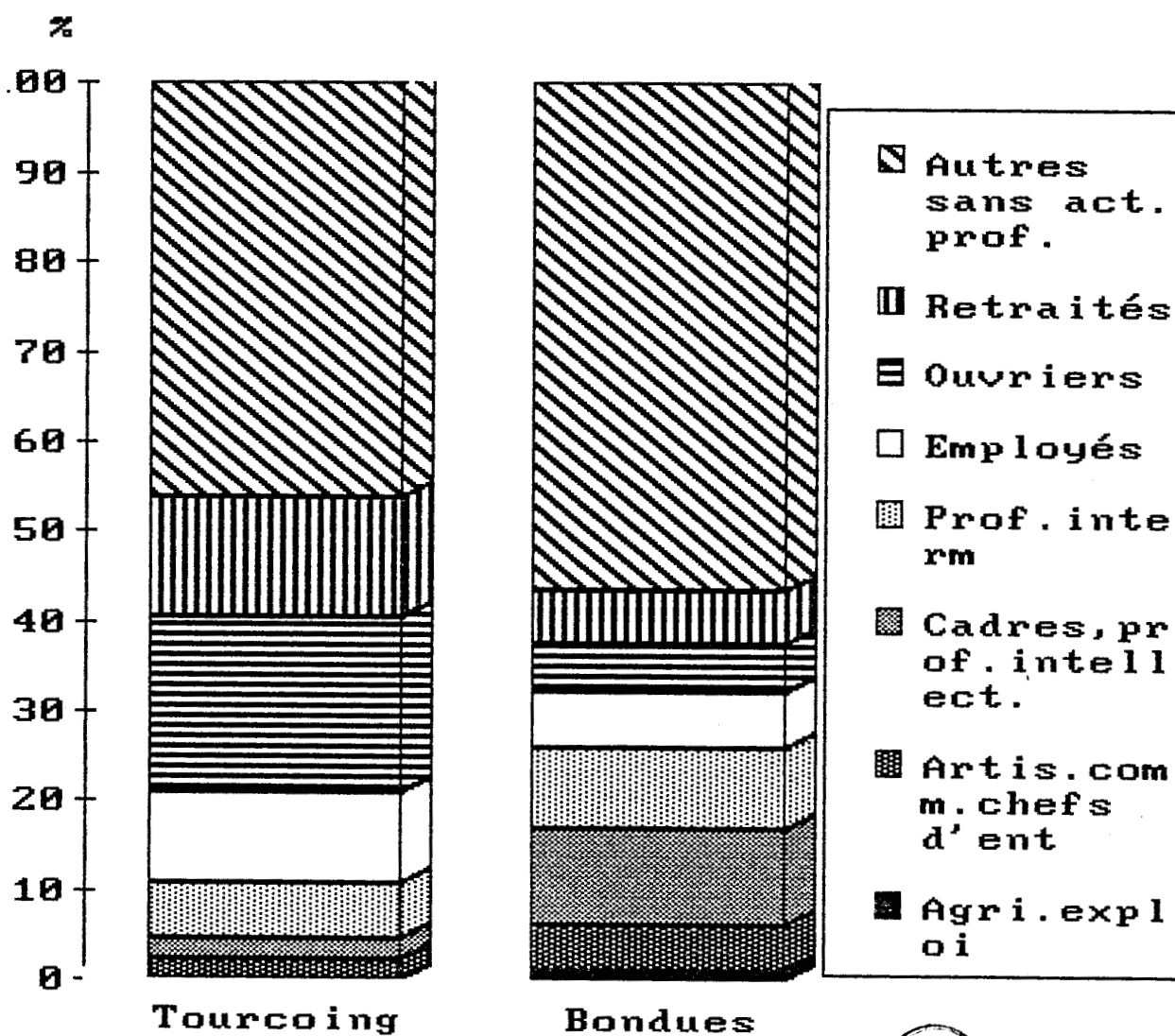
HOMMES

FEMMES



 TOURCOING  
 BONDUES

**DOCUMENT 131 C : POPULATION PAR CATEGORIE  
SOCIOPROFESSIONNELLE EN 1982.**



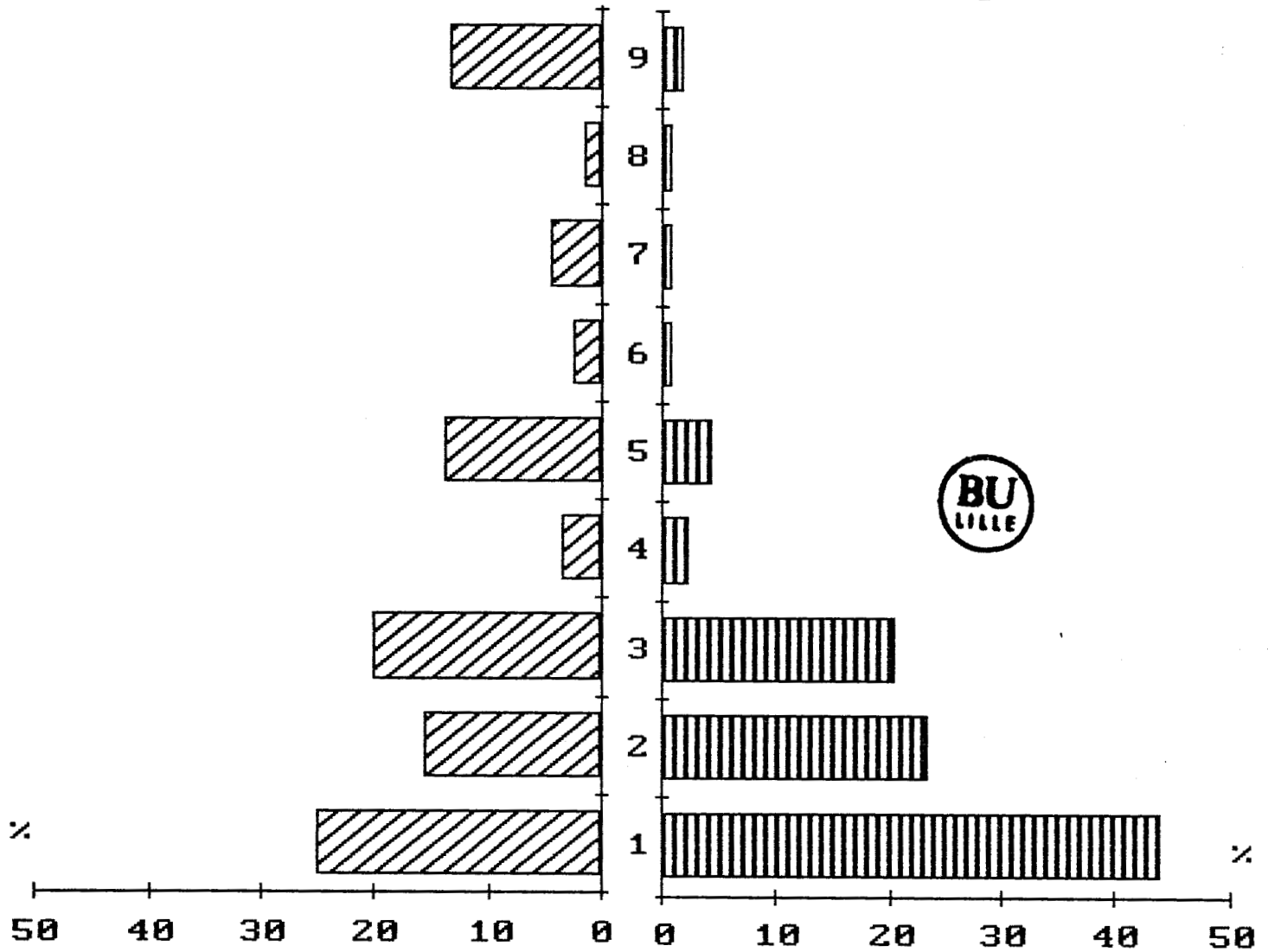
SOURCE : INSEE.



DOCUMENT 131 D :  
 POPULATION DE 15 ANS OU PLUS  
 (NI SCOLAIRE NI APPRENTIE)  
 PAR NIVEAU DE DIPLOMES.

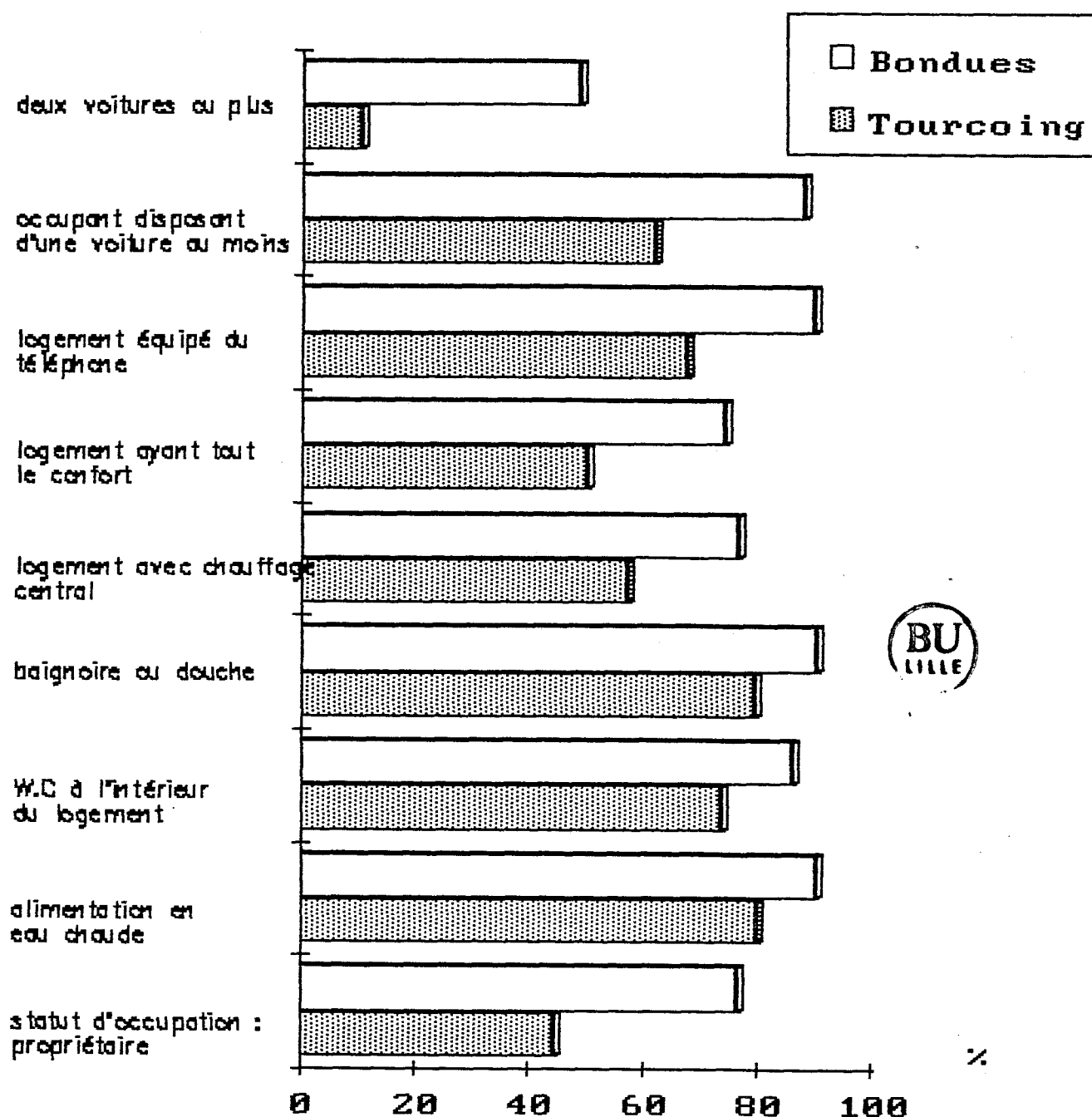
Honduras

Tourcoing



9=2nd, 3ème cycle      8=1er cycle      7=BTS      6=santé et prof.soc.  
 5=BACS      4=BT      3=CAP,BEP,BEPC      2=CEP,DFEQ      1=aucun

**DOCUMENT 131 E : RESIDENCES  
PRINCIPALES SELON  
L'ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS ET  
LE STATUT D'OCCUPATION**



- . Les populations de Tourcoing et Bondues s'opposent également par l'âge ; Bondues a une population jeune puisque les classes d'âge 5-15 ans (35,5 % à Tourcoing, 44,8 % à Bondues) et 35-50 ans (37,6 % à Tourcoing, 44,6 % à Bondues) prédominent.
- . Tourcoing montre encore un **nombre d'ouvriers** important (19,5 % de la population active ; 1988) alors que Bondues compte un nombre élevé de cadres, professions intellectuelles supérieures.
- . La **formation** acquise par la population apparaît également contrastée : Bondues a 13,5 % de sa population ayant un diplôme de second et troisième cycle contre 2 % pour Tourcoing.
- . Le **niveau de vie** des habitants des deux communes apparaît très différent : 74,2 % des résidences principales bonduaises ont tout le confort contre 50,5 % à Tourcoing ; 56,4% des familles bonduaises disposent de deux voitures ou plus contre 13,9 % à Tourcoing.

Ces populations respectives ont contribué à la mise en place de **deux équipes municipales distinctes** à la tête desquelles se trouvent deux hommes d'origine et de formation différentes. A ces contrastes s'ajoutent les difficultés d'établir une réelle confiance entre une "petite et une grande" commune.

Pourtant le dynamisme de tout un ensemble ne peut que rejaillir positivement sur les sous-parties ; encore faut-il veiller à ce qu'il n'y ait pas utilisation d'une partie par une autre.

Les communes périphériques ont tout intérêt à collaborer avec les communes-centre puisque ces dernières leur apportent services, pouvoirs.

De même, les communes importantes peuvent par exemple trouver dans l'**association** avec ces communes une diversité d'environnement (spatial, économique, culturel...) qui permette à l'ensemble de l'agglomération d'**offrir une palette** plus vaste aux investisseurs.

Seule une volonté commune d'assurer une qualité de développement de l'ensemble de la Métropole pouvait fournir le dynamisme nécessaire. (à l'issue de l'avis favorable de l'enquête publique, organisée sur le projet "Ravennes-les-Francis" du 4 décembre 1989 au 4 janvier 1990, la C.U.D.L. (48) a décidé d'apporter une aide financière au Versant Nord-Est, dans le cadre du Fonds d'intervention foncière et économique pour faciliter le financement des travaux d'équipement de cette zone. Cette participation sera attribuée au S.I.V.U. (66) de Ravennes-les-Francis, compte tenu que ce dernier assume la garantie financière de cette opération d'aménagement.

La maîtrise technique, juridique, financière est acquise depuis le début des années quatre-vingts. Les montages sont donc très divers (cf. document 132 : une typologie des opérations) : les acteurs, et parmi eux les collectivités locales ont tendance à agir désormais en fonction de l'opération à mener. Deux évolutions peuvent être notées :

- \* les montages sont devenus plus complexes ; le chemin parcouru dans la reconversion d'un espace est grand puisqu'il est aujourd'hui envisagé le changement d'usage en y intégrant des fonctions pour lesquelles il n'a pas été conçu. A la fin des années quatre-vingts est également posé le problème d'**interaction espace-ville, ville-espace**. Au changement de fonction correspond la création de **rapports nouveaux avec la ville**. Le changement d'usage d'un espace se reflète dans la pratique urbaine. "La ville elle-même est réceptive aux nouveaux parcours qu'imprime le nouvel usage de son territoire". Les programmes envisagés ne sont pas encore tous ouverts sur la ville. De plus en plus, les décideurs tentent d'associer diverses fonctions : logements, commerces, espaces culturels... et de coupler les opérateurs publics et privés. Quoiqu'il en soit, toute opération est un cas et suppose imagination et création pour sa reconversion.

Un espace à réutiliser ne ressemble pas à un autre et sa reconversion ne peut pas se limiter "à un bricolage pour transformer un vieux cadavre en un cadavre exquis. Un espace "qui existe n'est pas un sujet à maquiller, il attend la révélation de son caractère propre et la **marque visible de l'intervention** qui y est faite. Reconvertir ou recycler, c'est **prévoir et planifier** avec souplesse en acceptant que cette action soit **permanente** dans la ville" ALCICIA LISTOWSKI, architecte.

- \* Le partenariat entre acteurs s'est développé ; les communes délèguent fréquemment les opérations à des organismes para-publics. Le partenariat public-privé se développe.

Les modalités d'actions des communes se révèlent donc multiples ; elles répondent de plus en plus aux objectifs fixés par la commune pour la gestion de son espace et sa politique de développement. La création d'emplois reste une priorité mais un souci de la qualité de développement et de restructuration de l'espace s'affirme de plus en plus.

La qualité de développement du territoire communal s'inscrit au sein d'un ensemble plus vaste capable de fournir le dynamisme nécessaire à des opérations d'envergure. Les instances "supérieures" mettent également au service des communes des moyens humains, techniques et financiers. Dans la mesure où elles n'exercent pas un rôle de tutelle mais qu'elles mettent leurs capacités au service des municipalités, leur aide ne peut qu'être bénéfique. Pour cette inscription de l'espace englobé dans l'espace englobant, le critère temps ne doit pas être oublié.



## UNE TYPOLOGIE DES OPERATIONS

ECHELLE D'INTERVENTION	ACTEURS	TYPES D'OPERATION	OBJECTIFS DE RESTRUCTURATION
ACTION PONCTUELLE D'AMENAGEMENT	collectivité locale	utilisation en état	habitat
	collectivité locale + acteur para-public	<i>réhabilitation</i>	activités
	acteurs privés	<i>destruction - construction</i>	équipements
		<i>toutes possibilités utilisées</i>	multiple
ACTION INSCRITE DANS UNE STRATEGIE GLOBALE	collectivité locale + acteur para-public	utilisation en état	habitat
		<i>réhabilitation</i>	activités
	partenariat public - privé	<i>destruction - construction</i>	équipements
		<i>toutes possibilités utilisées</i>	multiple
- échelle du quartier			
- échelle de la commune			
- échelle intercommunale			

*italique = possibilité d'amélioration de l'environnement*

CHAPITRE III : LES PROBLEMES RENCONTRES PAR LES  
COMMUNES LORS DE LEURS INTERVENTIONS

Ils sont multiples :

- **d'ordre politique et administratif** : quels sont les acteurs ? Quels rôles vont-ils jouer dans le montage de l'opération ? (étude, acquisition, réalisation des travaux et gestion) ;
- **d'ordre commercial, juridique et financier** : quel montage effectuer ? (programme, partenaires, faisabilité de l'opération, sources de financement possibles...) ;
- **d'ordre technique** : que faire par rapport à l'espace vacant ? Conserver le bâtiment ou le détruire ? Pour quel usage et à quel coût ? (étude de pré-diagnostic et de faisabilité).

Toutes ces questions ont été élucidées au début des années quatre-vingts ; une importante bibliographie en fait état. Pourtant, les collectivités locales continuent de se heurter à un certain nombre de blocages dont des blocages institutionnels et législatifs explicités dans la première partie.

### 2.3.1. Les blocages fonciers.

Pourquoi s'intéresser au foncier ? Selon M. DEVEDJIAN, dans le prix de revient de l'aménagement d'un espace vacant, la charge foncière serait **une composante essentielle** qui conditionnerait souvent la réussite de l'opération. Ce coût foncier (acquisition et remise en état des sols) est le **résultat de plusieurs facteurs** : niveau de la **valeur vénale** du bien lié à sa localisation dans le tissu urbain (centrale ou périphérique), à l'existence ou non d'un **marché foncier actif**, importance des

travaux V.R.D. et de démolition à réaliser. La stratégie foncière des acteurs peut engendrer des **blocages** dans la réutilisation du sol et provoquer la formation de "friches". Or, le problème est d'autant plus important que la reconquête de l'espace vacant par un acteur public ou para-public se conçoit le plus souvent qu'après son acquisition par la collectivité, ce qui coûte temps et argent. Les budgets communaux sont parfois largement grevés, d'autant plus que s'ajoutent les charges. Dans l'exemple de la commune de Linselles, le seul achat du site Masurel par la Ville représente 38,24 % du budget communal. Généralement, le propriétaire vend son bien à un autre, acteur privé ou public qui aura usage du site ou l'aménagera en tentant de profiter au maximum de l'aménagement prévu. Pourquoi peut-il y avoir blocage ?

2.3.1.1 Il y a désaccord sur la détermination actuelle mais aussi potentielle de la valeur du sol.

Les prix sont établis en fonction :

. soit des **règles générales** de la rente foncière si l'espace vacant est localisé dans une zone de marché foncier où les prix peuvent être observés. (localisation spatiale, caractères physiques du site).

. soit en fonction d'un "**calcul à rebours**" effectué à partir du projet d'aménagement et de paramètres de commercialisation. Les collectivités ont la faculté de faire appel à la Déclaration d'Utilité Publique, s'appuyant sur une estimation domaniale. Les **services des Domaines** estimaient que "l'évaluation par comparaison directe s'avère impossible à l'exception des cas d'estimation selon la méthode de la récupération foncière qui consiste à limiter la valeur du bien à celle du support foncier, déduction faite du coût de démolition des constructions existantes." Selon la loi du 22 juillet 1982 faisant état du contrôle des opérations immobilières, les Domaines peuvent être consultés en cas de revente d'un bien. Si l'acquéreur est public, les Domaines doivent donner leur avis. Si la collectivité locale ne veut pas tenir compte du prix des Domaines, une délibération motivée est nécessaire devant le Conseil (mixte depuis 1983) municipal .

S'il y a consultation des Domaines et accord, l'acte est rédigé auprès du notaire et un visa est appliqué de la part des Domaines et des services fiscaux.

S'il y a **désaccord**, le dossier passe devant la Commission des opérations immobilières qui acceptent "jusqu'à 15 % au-dessus" ; si l'avis est favorable, l'acte est rédigé et les différents visas appliqués. Si la commission a émis un avis défavorable, la collectivité peut passer outre en fonction de la loi du 28 Août 1965 en faisant appel aux organes délibérants puis aux services fiscaux. Toute la procédure peut durer de quinze jours à six mois. Sur sept cents dossiers de la région N.P.C. (2), la moyenne est de deux mois. La décision peut être retardée par des considérations techniques comme pour l'opération du boulevard de Mulhouse à Roubaix. La base d'estimation était de 300 F/M2 mais il restait à prévoir une laverie pour le Centre Hospitalier

de Roubaix. Une consultation était alors nécessaire mais "il y eut une différence du simple au double pour le prix vénal." L'intervention du président de la S.E.M. devant la Commission a permis d'obtenir l'avis favorable.

L'estimation des Domaines pose parfois problème lorsqu'il s'agit d'une grosse usine ; les terrains de réserve sont intéressants alors que ceux de décharge ne valent rien et les terrains de production sont plus ou moins faciles à reconvertir. Les collectivités locales sont parfois entrées en conflit avec les Domaines ; ainsi, un industriel exproprié s'est vu proposer un immeuble réhabilité par une collectivité ; il était entendu que la valeur de ce dernier équivalait celle de l'immeuble abandonné. Or, le Service des Domaines estima le bien de l'industriel à moins de la moitié de l'immeuble réhabilité. La multiplicité des intervenants s'avère parfois être source de difficultés. Critiqué au milieu des années quatre-vingts, le rôle des Domaines semble moins poser problème aujourd'hui.

Outre les différends sur la valeur vénale du site, il peut y avoir

#### 2.3.1.2 Une rétention volontaire.

Les propriétaires préfèrent parfois garder leur patrimoine en spéculant sur l'amélioration générale et donc l'élévation de la valeur de leurs biens.

Ainsi, en fut-il pour les "Etablissements Dumont", ex-Lainière de Roubaix, situés à Caudry (14.095 habitants), 244, rue de Saint Quentin, c'est-à-dire à 1 250 m de l'Hôtel de Ville en périphérie sud du Centre-Ville.

La libération du patrimoine en 1966 a pour origine l'arrêt d'activité de la filature Dumont qui employait 450 personnes. L'usine était performante mais les problèmes personnels du chef d'entreprise entraînèrent la fermeture brutale de l'entreprise. Le site fut ensuite occupé partiellement et de manière variable dans le temps.

La parcelle s'étend sur 25.000 m<sup>2</sup> et est bâtie à 60 % (soit 15.000 m<sup>2</sup> de surface bâtie). L'état des bâtiments est très divers et ils se situent en zone UB.

Au milieu des années soixante, la ville s'était intéressée au site mais le prix demandé était trop élevé à ses yeux. (160 F/M<sup>2</sup>). Les bâtiments furent commercialisés par A. THOUARD au prix de 130 F/M<sup>2</sup>. La ville estima que la réaffectation des bâtiments était difficile. Par contre, elle considéra la situation du terrain particulièrement favorable pour une opération de logements ; mais au coût d'acquisition, il faudrait ajouter les travaux de démolition. Le coût foncier fut estimé trop élevé.

### 2.3.1.3 La gestion et la cession des espaces vacants par les grands propriétaires fonciers.

Avant de liquider leur patrimoine, notamment à partir du milieu des années soixante-dix, les industriels de Roubaix-Tourcoing préférèrent généralement louer leurs locaux. Trop souvent, les bâtiments étaient réutilisés par des activités marginales, essentiellement le stockage. La sur-offre de bâtiments engendrait la baisse des coûts de location qui attirait eux, les activités de stockage. Celles-ci nécessitent de grandes surfaces mais n'exigent pas de bâtiments en parfait état. Le stockage ne crée guère d'emploi et permet difficilement une quelconque intervention sur le patrimoine ; au contraire, les bâtiments continuent à se dégrader parce qu'ils ne sont pas entretenus. G. HENNEBICQUE donnait l'exemple d'une entreprise textile qui employait trois cents personnes et qui a laissé place à un entrepôt fournissant ...trois emplois." cité par J.P. BONDUE. (1)

### 2.3.1.4. Imbrication habitat-activités.

Pour plusieurs sites industriels (Peignage Amédée, entreprise Clarel), la ville de Roubaix a été confrontée à un besoin d'actions simultanées sur l'habitat et le patrimoine industriel, du fait de l'urbanisation de la ville. Or, les législations, les possibilités d'intervention et les financements ne sont pas les mêmes ; d'où l'impossibilité de mener l'opération de manière globale et la reconquête à l'intérieur d'un périmètre apparaît en fin de parcours peu satisfaisante pour jouer l'effet d'entraînement. Pour résoudre ce manque de souplesse, les collectivités locales ont envisagé de stocker de l'espace dès les années soixante-dix. Mais cette situation coûte cher puisque la taxe foncière doit être réglée et l'entretien minimum du patrimoine assuré.

Les interventions sur les quartiers sensibles dégradés, dans le cadre du Développement social des quartiers ne permet pas de régler simultanément habitat et économie. Pour pouvoir aller vite, avoir un impact maximum, la ville de Roubaix a souhaité mettre en place un établissement public d'aménagement dès 1986. L'idée devrait se concrétiser en 1990 mais le périmètre engloberait désormais une partie du territoire de Tourcoing. L'établissement public permettrait de lever les différentes contraintes en réunissant les outils, les différents partenaires pour une opération rapide, massive, concertée et efficace. La réflexion menée aboutissait aux conclusions suivantes :

- d'une part, il fallait intensifier les aides et renforcer les moyens mis en oeuvre.

- et, d'autre part, éviter la dispersion des responsabilités et la diversité des intervenants en rationalisant les **procédures** c'est à dire en améliorant la coordination entre les différents **partenaires** pour une **opération concertée** intégrant habitat, urbanisme et aspect économique sur un périmètre expérimental à déterminer. Un premier périmètre avait été délimité dans le quartier de la Fosse-aux-Chênes où habitat et industries s'imbriquent et où les espaces abandonnés sont nombreux et se multiplient. Selon les propos des acteurs, la solution d'établissement public semblerait être l'outil actuel le plus adapté pour résoudre les problèmes fonciers ; M. CHEREQUE le proposait au Bassin de la Sambre fin janvier 1990 ; la mise en place d'un établissement public proche de celui de la LORRAINE est aujourd'hui envisagée.

### 2.3.2. Les blocages financiers et fiscaux.

Les blocages financiers sont divers mais concernent essentiellement :

- . la capacité de financement des communes ;
- . l'efficacité des aides au développement ;
- . les intérêts particuliers de conservation d'espaces à l'état de friche.

2.3.2.1 Face à la multiplication des espaces vacants, **les dépenses des communes sont de plus en plus importantes** et l'équilibre du budget n'en est que plus difficile à trouver ; d'autant que les rentrées d'argent ont souvent tendance à diminuer, notamment dans les villes-centre, puisque la population diminue et les activités économiques régressent. Selon le service d'actions économiques de Wattrelos, le secteur économique aurait été inexistant dans les dépenses communales jusqu'en 1984. En 1989, il représentait 10-15 % du budget-dépenses et en 1990, il devrait être multiplié par deux ou trois. Or, même si la parcelle de terrain est rétrocédée au franc symbolique, la commune a la charge de l'entretenir. Pour aider les communes à faire face à cette situation, des **subventions** furent mises en place par la Région, l'Etat et la C.E.E. (11).

2.3.2.2 L'efficacité des aides au développement n'a pas été étudiée. Mais que les primes engendrent la localisation des entreprises, c'est un fait. (cf études de l'équipe PARIS, GIP-RECLUS) mais quel fut leur réel impact sur la création des emplois à l'échelle régionale ? "Attirées par les aides mises en place pour le bassin houiller, des entreprises ont quitté l'agglomération de L.R.T. (3) ; le temps révolu, elles se sont à nouveau délocalisées ; c'est "la chasse aux primes", regrettait un industriel.

2.3.2.3 Les particuliers peuvent avoir également intérêt à conserver des espaces classés friches soit pour jouer la spéculation en espérant éventuellement un changement de classement au P.O.S. (15), soit pour profiter des avantages fiscaux. Certains proposent l'instauration de contraintes fiscales ou para-fiscales pour une non-occupation prolongée.

Cette liste n'est pas exhaustive, les blocages financiers et fiscaux sont nombreux. Certains propriétaires sont exonérés de taxe foncière ; ils ne cherchent donc pas à accélérer la réutilisation car cet état ne leur coûte pas.

### 2.3.3. Conditions de réalisation de l'opération.

#### 2.3.3.1 Des études sérieuses et efficaces.

L'exemple du site de l'Institut de Formation aux techniques d'implantation et de manutention (Iftim), localisé rue de Favreuil à 1.750 m de l'Hôtel de Ville roubaisien permet de saisir les différences entre les études et les réalisations. Bien que celles-ci soient légitimes, le problème est soulevé car les acteurs se sont parfois plaints des études en surnombre.

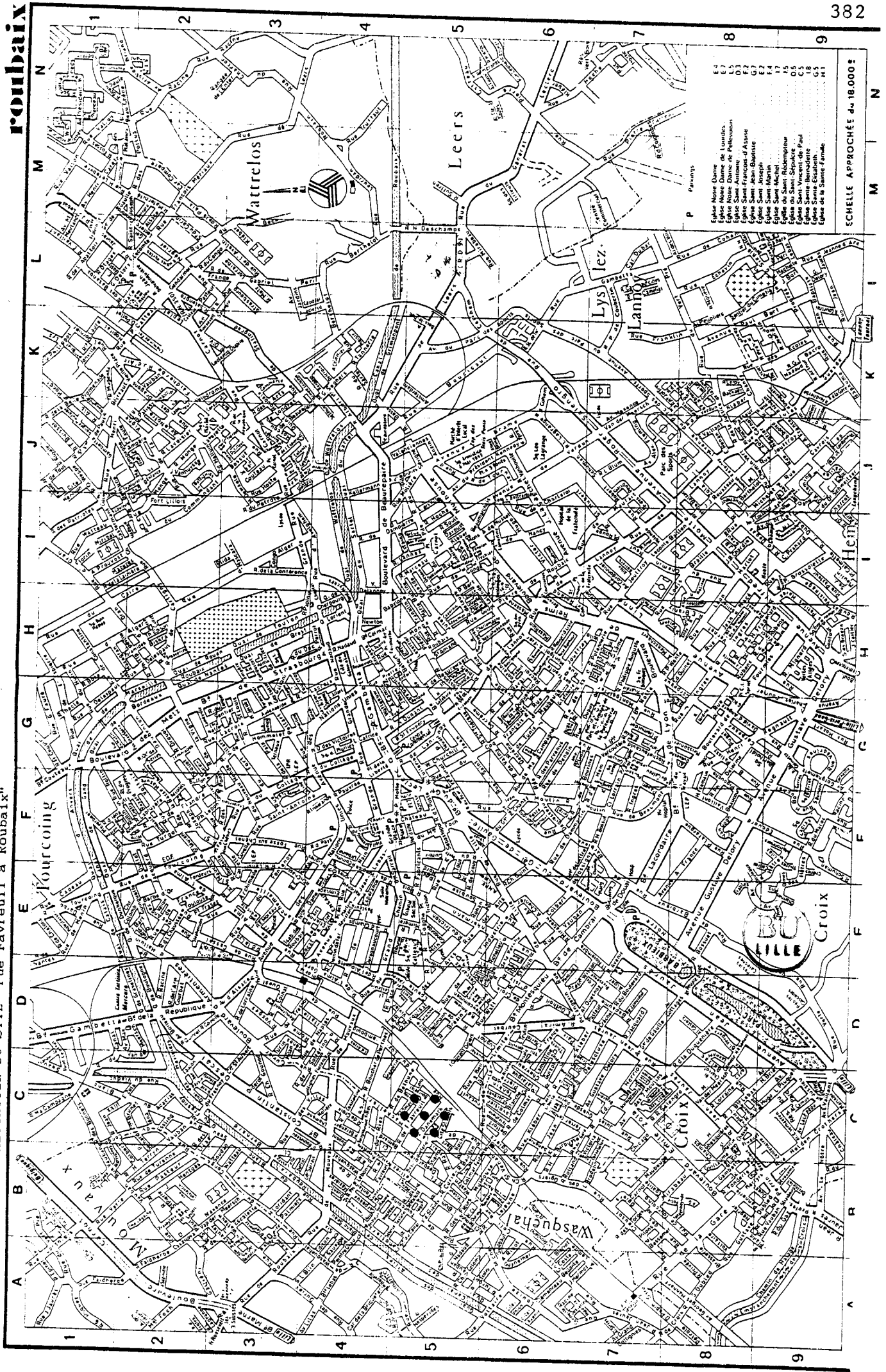
La rue de Favreuil est un exemple du tissu mixte roubaisien où s'imbriquent habitat et usines (cf. document 133 et 134, la filature du Favreuil, plan de situation). A côté de l'ancienne filature de Favreuil, se situent garages et zone de stockage d'un transporteur, des locaux autrefois destinés à la récupération de papiers et en face la fabrication de bonneterie.

L'ancienne filature du Favreuil a laissé la place à une entreprise de tissus qui a sous-utilisé les locaux. En 1979, Glorieux et Pierrepont, entreprise travaillant la laine quitte le site pour Seclin. Ont alors lieu les premières investigations techniques et urbanistiques dans le cadre d'études menées conjointement en 1979 par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie et la Ville de Roubaix.

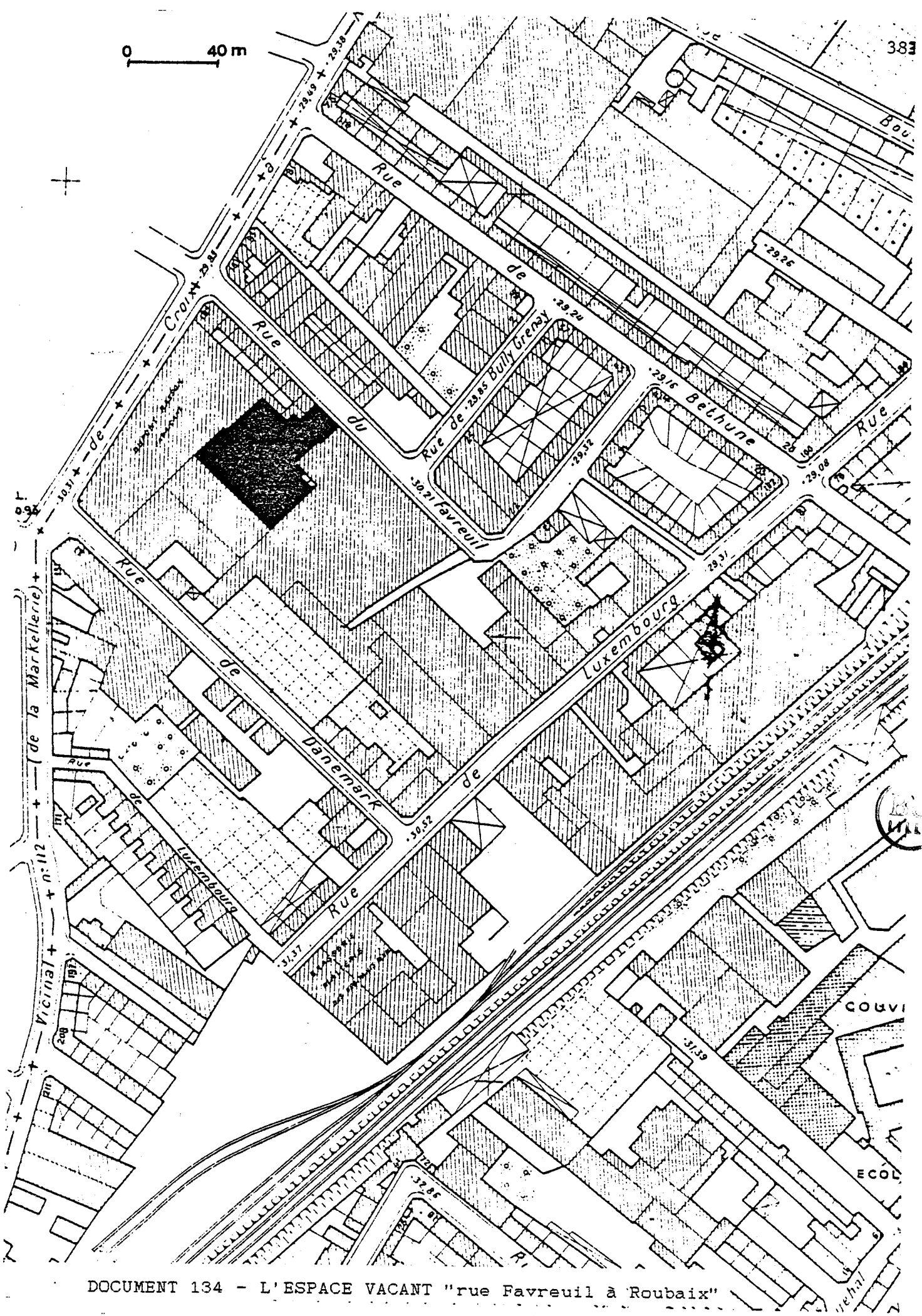


**roubaix**

DOCUMENT 133 - LOCALISATION DU SITE "rue Favreuil à Roubaix"



0 40 m



DOCUMENT 134 - L'ESPACE VACANT "rue Favreuil à Roubaix"

Le site est constitué d'un assemblage de **plusieurs bâtiments** d'âges différents qui forment un ensemble hétérogène, situés en zone UG (47). L'espace occupé au sol est de **7.522 m<sup>2</sup>** ; la surface développée de **9.550 m<sup>2</sup>** ; l'ensemble est vétuste et voué anciennement à l'usage d'ateliers et d'entrepôts. Les **1.787 m<sup>2</sup>** vacants sont constitués d'ateliers et de bureaux. (cf. document 135 : la filature du Favreuil, état existant)

Après une analyse rigoureuse de l'existant (bâtiment industriel et environnement urbain), l'étude présente deux scénarios avec leurs montages technique, commercial, administratif et financier. Le **scénario 1** propose une restructuration de l'espace et la présence de **trois activités industrielles**. Le **scénario 2** propose en plus, un espace pour un **centre social**. En fait dans l'espace vacant est venu s'installer **I.F.T.I.M.** ; l'aménagement intérieur fut réalisé en bureaux, salles de classe et atelier d'apprentissage aux techniques de manutention.

Pour le montage de l'opération, seuls les **1.787 m<sup>2</sup>** vacants seront envisagés. C'est la ville de Roubaix qui chargea la **S.E.M.V.N.E.** (26) de l'acquisition, de la réhabilitation et de la commercialisation.

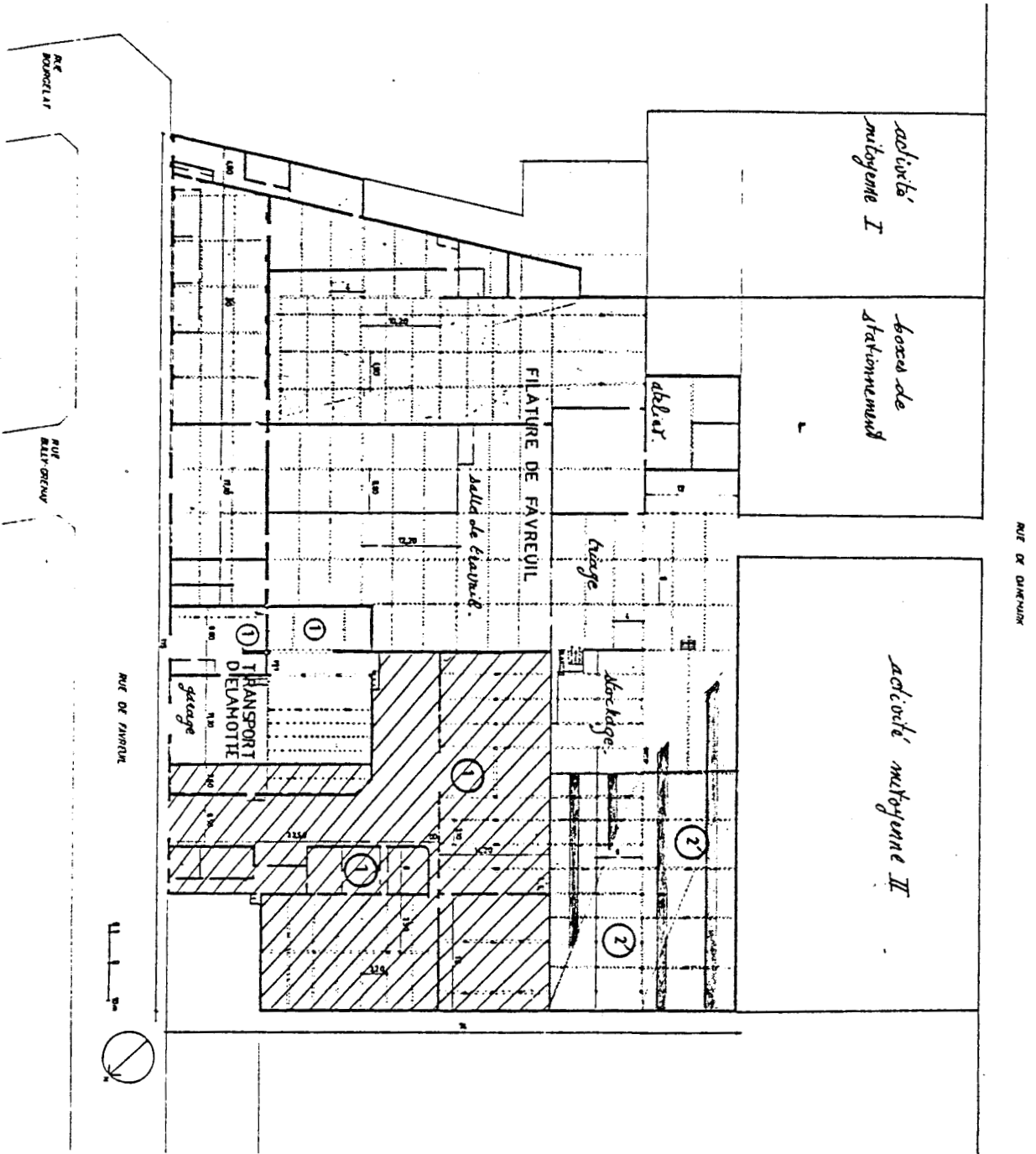
Coût d'acquisition :	7 %	Subventions :	13,07%
Travaux :	93 %	Fonds formation professionnelle :	33,21%
		Emprunt (auprès C.D.C. (36)) :	53,72%

Les garanties financières furent effectuées par la **C.C.I.L.R.T.** (4), la ville de Roubaix.

L'opération fut bouclée en deux ans puisque l'occupation par **Iftim** s'effectua au début de l'année 1984.

Des études **sérieuses** doivent être menées dans l'objectif de proposer des **projets réalistes**. Il est pourtant **inutile de les multiplier**. **Prudence et souplesse** semblent nécessaires pour mener à bien les opérations.

DOCUMENT 135 - Rue Favreuil à Roubaix ; ETAT AVANT TRAVAUX



**Légende**

- Espaces utilisés
- Partiellement utilisé
- Sous occupé
- Vacant
- ② Nombre de niveaux en plus du rez-de-chaussée
- ② Dont un sous-sol

**Espace découpé en trois zones d'activités :**

Surface	au sol	dévelop.
Fil. Fav.	5315	6750
Delamotte	520	850
Vacant	1687	1950

**On note principalement :**

- Bon fonctionnement des Transports Delamotte
- Filature de Favreuil : sous emploi de l'espace après modification de l'activité, souplesse d'utilisation des locaux, accès difficile par la rue du Danemark.
- Activité moyenne :
  - I. A besoin de 1 500 à 2 000 m<sup>2</sup> pour s'étendre
  - II. Sous utilisation des espaces libres.
- Nuisances sur l'habitat dues aux circulations et manœuvres des camions.

**SOURCE**

LA VILLE INDUSTRIELLE  
ROUBAIX



PHOTOGRAPHIE XXVII 26, RUE FAVREUIL - ROUBAIX



2.3.3.2 Disposer de bons outils et d'Hommes, ayant le souci de la qualité et unis autour d'une politique.

Les nouvelles technologies permettent d'améliorer les outils réglementaires commerciaux, financiers et fonciers. Une vision dynamique du traitement des espaces libérés par l'industrie implique une bonne analyse de la ville dans toutes ses composantes (tissu urbain, évolution économique, situation culturelle...) et des relations correctes entre les "différents mondes". Les outils existent ; encore faudrait-il que des hommes aient la volonté de les utiliser pour servir une Politique définie. Dans certaines communes, les hommes rencontrés méconnaissaient parfois les sites.. mais en ont-ils les possibilités ? Une volonté politique insuffisante nuit parfois à la réalisation des opérations.

Ainsi, à Tourcoing, au 2 rue Lartillier (23 rue du Château) à 500 m de l'Hôtel de Ville, dans un quartier en restructuration, les établissements FLIPO ont cessé leurs activités de filature en mai 1979. (document 136).

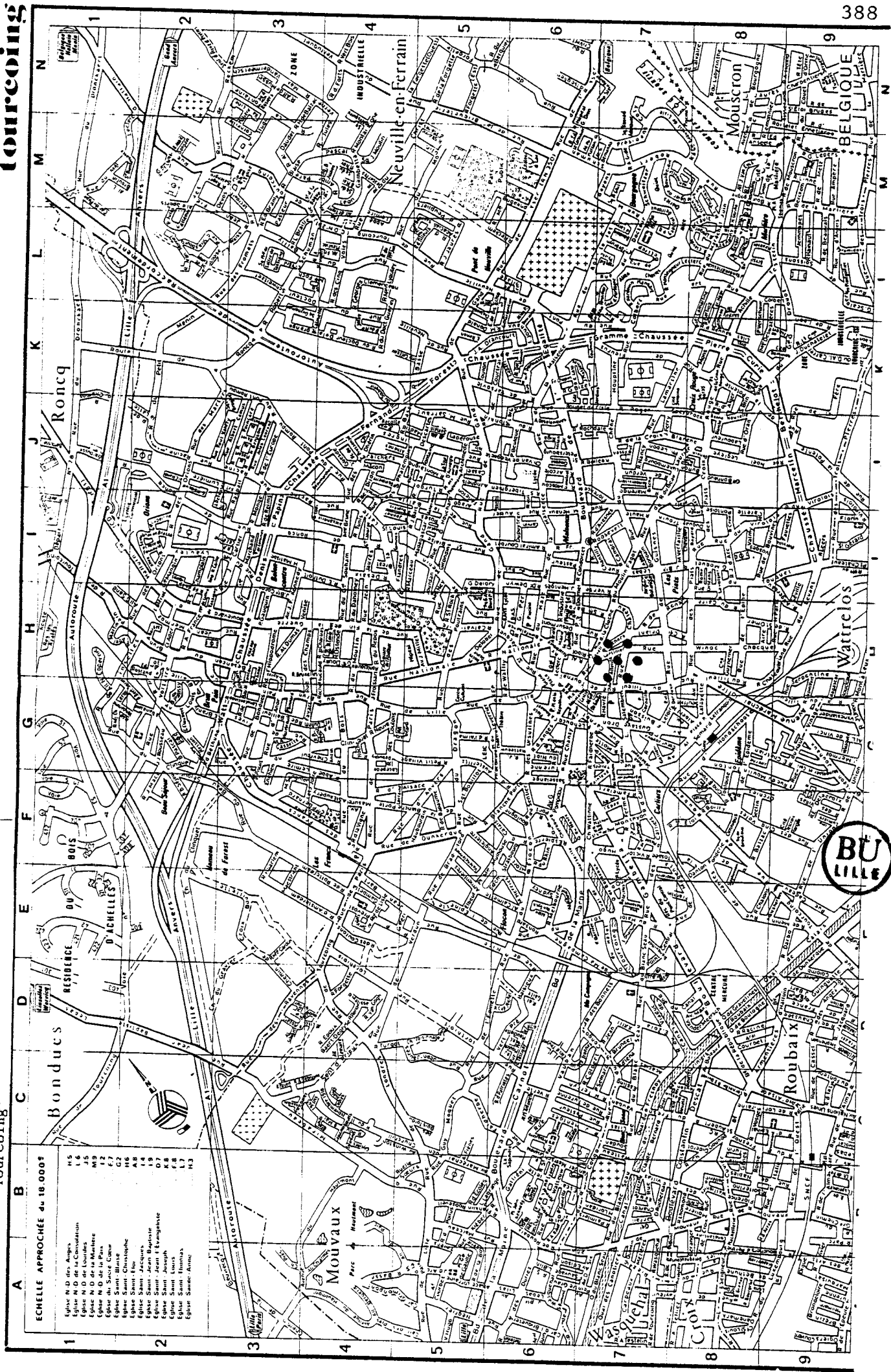
C'est une parcelle de 6.930 m<sup>2</sup>, occupée à 80-85 % par un bâtiment à trois niveaux, d'architecture soignée du XIX<sup>ème</sup> siècle et classée en réserve au P.O.S. (15)

L'usine ayant déposé son bilan, le bâtiment était à vendre. La proximité du centre-ville, la qualité architecturale du bâtiment, la relative faiblesse de la valeur vénale (les Domaines l'avaient estimé à deux millions de francs) amenèrent l'adjoint aux affaires économiques à proposer l'acquisition par la ville. Le projet était d'installer une bibliothèque, voire un dépôt d'archives. L'opération devait aider à la restructuration de l'ilôt ; seule, une petite partie de l'ancienne usine devait être conservée. Suite à des problèmes politiques (maladie et mort du maire, remplacement), le bâtiment ne fut pas entretenu pendant deux-trois ans. Le projet fut abandonné et le bâtiment rasé. La démolition fut aussi adoptée car le projet avait évolué. Il était devenu plus ambitieux puisque la municipalité envisageait une médiathèque et non plus une bibliothèque. Ce projet s'est réalisé dans un ancien dépôt de meubles, à l'entrée sud de la ville. Le site de l'ancienne filature de coton est aujourd'hui occupé par des parkings et de la voirie. A terme, la place Miss-Cavell devrait être entièrement réaménagée.

2.3.3.3 Les contraintes physiques du site, le site Gillet-Thaon à Cambrai était occupé par une activité de blanchiment-teinturerie et apprêt. Lors de l'étude menée par le C.E.T.E. (19), il a été découvert que le terrain était pollué : des batteries avaient été stockées et des traces de plomb étaient perceptibles jusqu'à vingt mètres au-dessous de la surface du sol. Un traitement chimique devra être appliqué, d'autant plus que la nappe est à 40-45 cm de la surface. Le coût de l'opération s'en ressentira.

**Tourcoing**

DOCUMENT 136 - LOCALISATION DU SITE "2, rue Lartillier à Tourcoing"



- A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **I** **J** **K** **L** **M** **N**
- 1** **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9**
- 15** **14** **13** **12** **11** **10** **9** **8** **7** **6** **5** **4** **3** **2** **1**
- 15 Eglise N D des Anges
  - 14 Eglise N D de la Croix
  - 13 Eglise N D de la Madeleine
  - 12 Eglise N D de la Paix
  - 11 Eglise du Sacre Coeur
  - 10 Eglise Saint Blaise
  - 9 Eglise Saint Etienne
  - 8 Eglise Saint Eloi
  - 7 Eglise Saint Jacques
  - 6 Eglise Saint Jean Baptiste
  - 5 Eglise Saint Joseph
  - 4 Eglise Saint Louis
  - 3 Eglise Saint Martin
  - 2 Eglise Saint Pierre
  - 1 Eglise Saint Anne







PHOTOGRAPHIE XXVIII 2, RUE LARTILLIER - TOURCOING

Sur le plan technique, le traitement des friches engendre des difficultés provenant de :

- l'état de dégradation du sol (pollution) ;
- l'inadaptation de certains bâtiments aux besoins actuels des industriels ;
- la difficulté de prévoir dès les premières études techniques les travaux qui seront nécessaires à moyen terme.

Il serait donc intéressant qu'une demande de "dérogation" soit possible pour certains dossiers ; cela permettrait un réexamen par les instances départementales et régionales de dossiers ayant déjà obtenu des subventions. Les abus doivent cependant être évités.

Le budget des opérations peut également être grevé à la suite de dommages résultant de pillages, de dégradations.

C'est ainsi qu'au 112, rue J. Lebleu à Armentières (24.846 habitants), à 1.300 m du centre-ville, à proximité des établissements scolaires et du quartier industriel, des bâtiments devenaient vacants à la suite de la restructuration de la société Dufour (document 137). La parcelle s'étendait sur 35.404 m<sup>2</sup>, occupée à 50 % par un bâtiment à deux étages et situé en zone UF(27).

Un projet fut d'établir l'Union Textile du Nord en regroupant les activités dans un seul bâtiment. Un autre site fut choisi. En 1981, le patrimoine fut vendu :

18.398 m<sup>2</sup> à Bâti Nord-Est ;  
17.006 m<sup>2</sup> à la Ville dont l'objectif était d'y construire un second collège pour la ville d'Armentières.

Le bâtiment a subi d'importantes détériorations : tout a été pillé jusqu'aux boiseries des bureaux. Conserver le bâtiment semblait de peu d'intérêt vu l'objectif que s'était fixé l'Administration Communale. Plusieurs années devraient être nécessaires pour l'utilisation de la parcelle.

#### 2.3.3.4 Les interventions publiques et les aléas de la vie d'entreprise.

. Avant d'intervenir en faveur d'une société privée, la collectivité publique doit correctement s'informer sur l'entreprise.

Les bâtiments étaient situés à Lille (168.524 habitants), rue Hégel, à la périphérie occidentale de la ville, à 3 700 m du Centre-Villé (document 138). La rue Hégel longe le canal de la Haute Deule mais la localisation est bonne car il existe un accès rapide à l'autoroute de Dunkerque et le métro se trouve à 150 m.





PHOTOGRAPHIE XXIX 112, RUE J. LEBLEU - ARMENTIERES

Les bâtiments étaient occupés jusqu'au milieu des années cinquante par une filature de lin. Les établissements Dambreme, producteur en encre d'imprimerie ont été propriétaires des bâtiments jusqu'en 1982. La ville de Lille les a rachetés pour 2,5 millions de francs avec une relocation à l'entreprise INMONT qui avait absorbé DAMBREME. Le loyer devait permettre de couvrir des emprunts réalisés sur douze ans. Or, au début de 1985, l'entreprise INMONT cessa ses activités.

L'entreprise s'étendait sur une parcelle de 12.583 m<sup>2</sup>, bâtie à 60 % et présentait de multiples bâtiments dont le nombre d'étages variait entre zéro et deux. (cf. document 139, plan des bâtiments de la rue Hégel, Lille).

En 1985, la ville de Lille se trouvait toujours être propriétaire. Or, d'après une étude de la C.C.I.L.R.T. (4), Lille recueillait 30 % des demandes des locaux dans la C.U.D.L. (48) en 1982 contre 15 % en 1975. La majorité des demandes portait sur de petits locaux c'est-à-dire inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>. La ville envisagea une opération de pépinière d'entreprises avec une mise à disposition des locaux à loyer modéré et à bail précaire. Des pré-études furent confiées à SOEDIC-SEPROREP. Aujourd'hui, les anciens bâtiments industriels ont été démolis et la société Promogim va aménager la parcelle en construisant des logements individuels et collectifs.

#### . Les données de l'entreprise.

Les bâtiments se situent au 19 rue de Lorraine à Roubaix, à 1.250 m du Centre-Ville, aux confins nord de la ville, dans un tissu urbain fortement marqué par l'industrie. (cf. document 140 et 140 B : situation des bâtiments du 19 rue de Lorraine)

La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt d'activité de la retorderie LESUR en 1978. Celle-ci a totalement abandonné le patrimoine.

La parcelle de terrain d'un seul tenant s'étend sur 5.079 m<sup>2</sup> et abrite un bâtiment sur 90 % de sa surface. Composé en majorité d'ateliers, le site présente une partie bureaux sur trois étages. L'ensemble se situe en zone UA (24), au C.O.S (21) de 1,5.

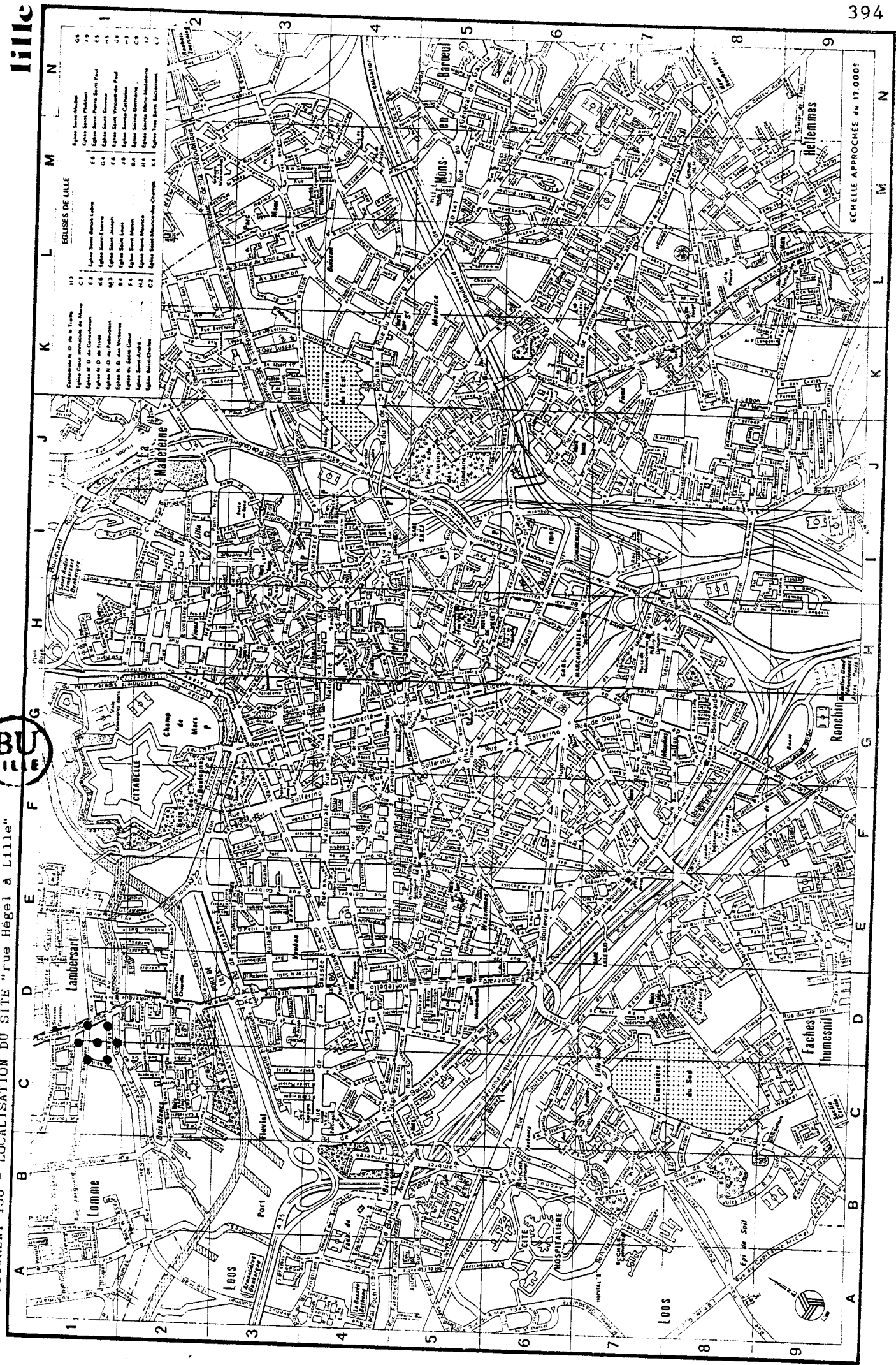
Le site avait fait l'objet d'une division en lots, proposés à la location :

- . la partie orientale, là où existaient les machines, était occupée par les établissements Tiberghien ; ceux-ci quittent le site en 1981.
- . dans la partie occidentale est présent le groupement Etudes et Publicité (G.E.P.).



# Lille

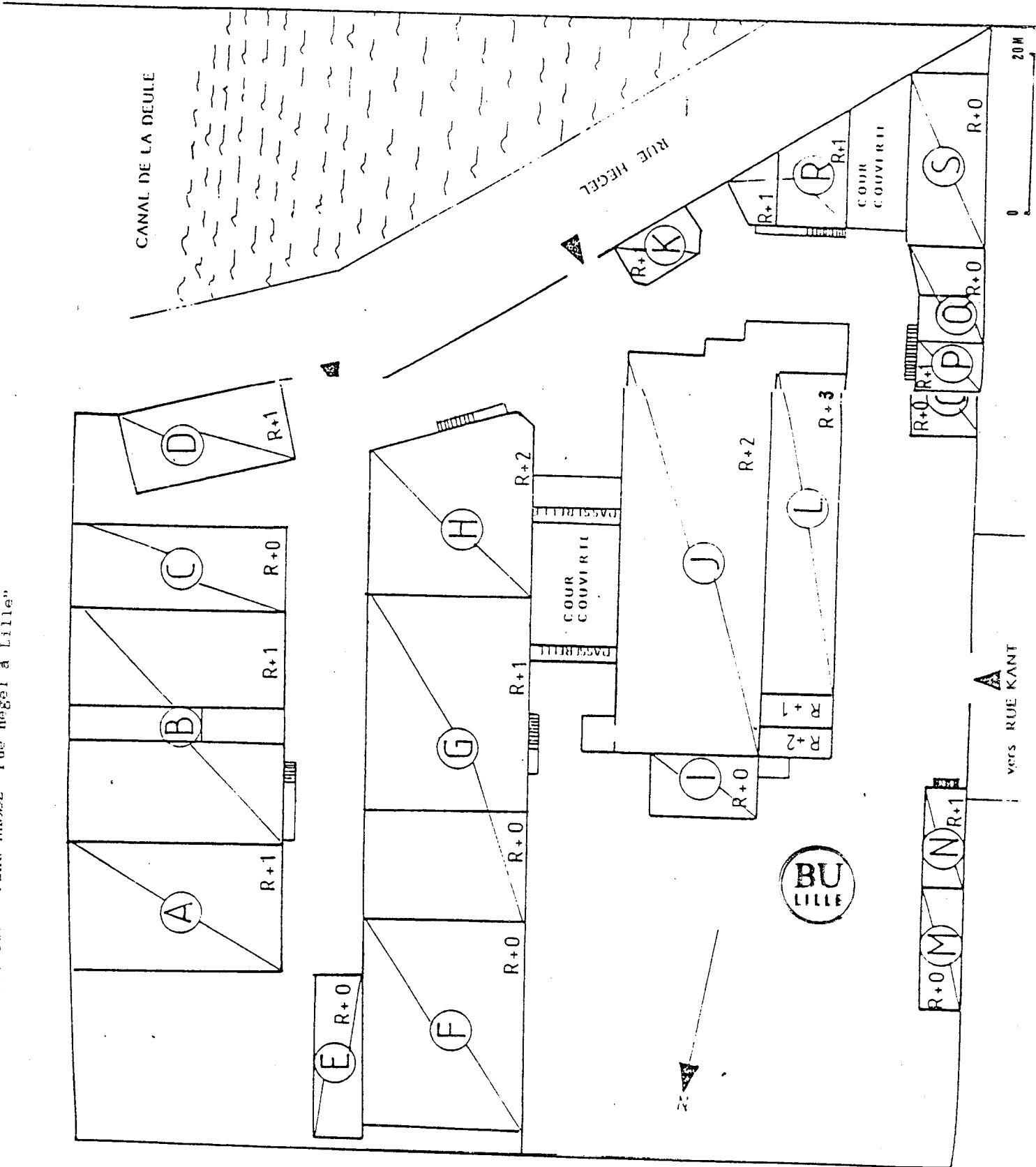
DOCUMENT 138 - LOCALISATION DU SITE "rue Hégel à Lille"



- EGLISES DE LILLE**
- 83 Cathédrale N. D. de la Trinité
  - 84 Eglise Saint-Étienne
  - 85 Eglise Saint-André
  - 86 Eglise Saint-Étienne
  - 87 Eglise Saint-Étienne
  - 88 Eglise Saint-Étienne
  - 89 Eglise Saint-Étienne
  - 90 Eglise Saint-Étienne
  - 91 Eglise Saint-Étienne
  - 92 Eglise Saint-Étienne
  - 93 Eglise Saint-Étienne
  - 94 Eglise Saint-Étienne
  - 95 Eglise Saint-Étienne
  - 96 Eglise Saint-Étienne
  - 97 Eglise Saint-Étienne
  - 98 Eglise Saint-Étienne
  - 99 Eglise Saint-Étienne
  - 100 Eglise Saint-Étienne

ECHELLE APPROCHÉE de 17.000'

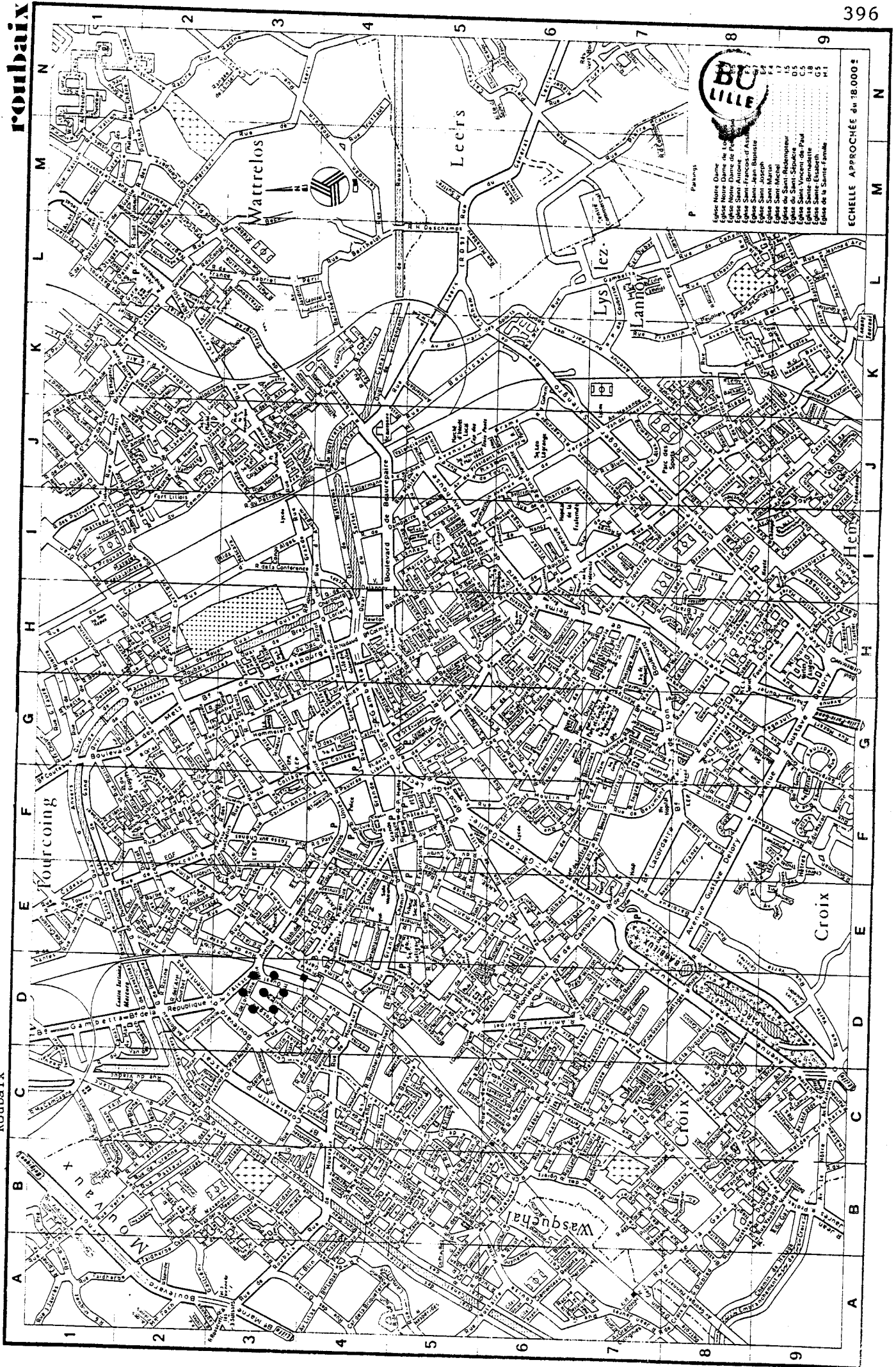






**roubaix**

DOCUMENT 140 - SITUATION DES BATIMENTS DU 19. rue de Lorraine à Roubaix



DOCUMENT 140 bis - SITUATION DES BATIMENTS DU 19, rue de Lorraine à Roubaix

7  
8  
LEGENDE

LIMITE DU SITE

SURFACE BATIE

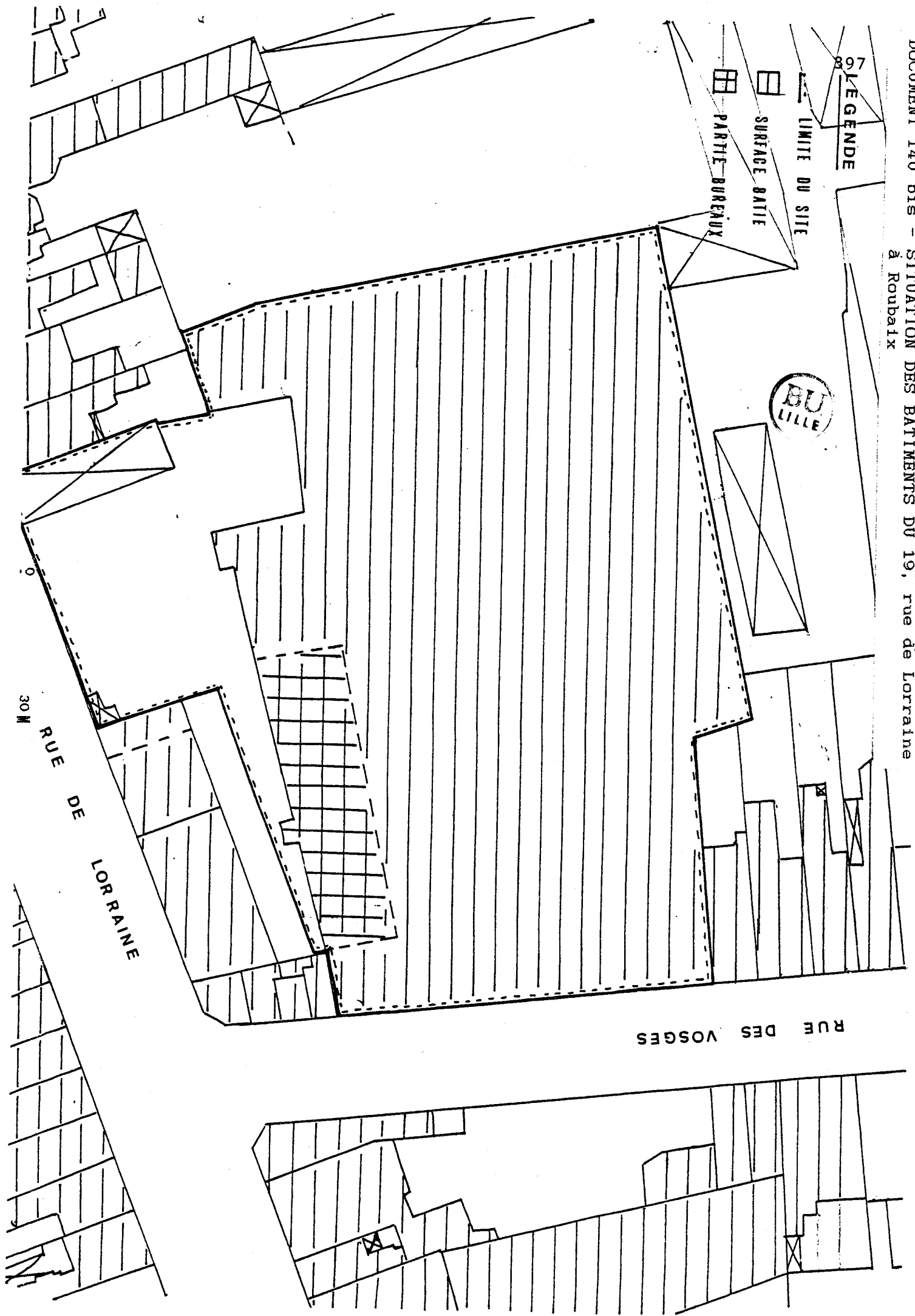
PARTIE BUREAUX



RUE DES VOSGES

RUE DE LORRAINE

30 M





PHOTOGRAPHIE XXX 19, RUE DE LORRAINE - ROUBAIX

La ville était intervenue pour aider à l'installation du G.E.P. ; celui-ci fait ensuite appel à la S.E.M.V.N.E. (26) pour réhabiliter le site ; les travaux devaient être suivis par un rachat du site par le G.E.P. En mars 1983, la procédure traditionnelle S.E.M. est engagée. Il est fait confiance au G.E.P. puisque ce dernier avait effectué de gros travaux alors qu'il n'était que locataire ; de plus, l'entreprise était passée de 1 à 30 salariés. En février 1983, la S.E.M. a racheté le site aux Ets LESUR. (estimation des Domaines : 1.565.000 F). Mais fin mars 1983, le G.E.P. dépose son bilan et le syndic décide la liquidation des biens. La S.E.M., propriétaire n'avait plus de locataire. A la suite des élections municipales, il est décidé de louer les bâtiments en état. A la fin de 1983, une entreprise textile tourquennoise ALBATROS recherchait un bâtiment pour effectuer de la confection. Le bâtiment leur fut donc louer pour un an (location par Albatros à partir du 1.06.1983 ; le loyer mensuel s'élevait à 100 F pour une surface de 2.000 m<sup>2</sup>). Puis une proposition de vente fut effectuée aux Ets ALBATROS qui la refusèrent. Afin de maintenir les emplois et de trouver un compromis, une nouvelle location fut réalisée pour un an. Cette année devait aussi permettre à la S.E.M. d'effectuer des études dans l'objectif d'installer l'A.R.F.E.M. (association de formation permanente pour étrangers) sur le site. Des travaux de toiture, d'accès, de clôture furent effectués en 1985. Il fut fait appel à la C.D.C. (36) et au F.E.D.E.R. (25). Une subvention fut accordée par le fonds d'action sociale pour travailleurs immigrés et leurs familles. La cession des bâtiments à l'A.R.F.E.M. est réalisée le 28 novembre 1985. Albatros devait être relogé ; il fut donc effectué une opération-tiroir.

Que les collectivités locales travaillent en partenariat avec les acteurs privés, c'est très positif mais elles ne doivent pas en faire les frais. De sérieuses études doivent donc être menées avant tout engagement des fonds publics.

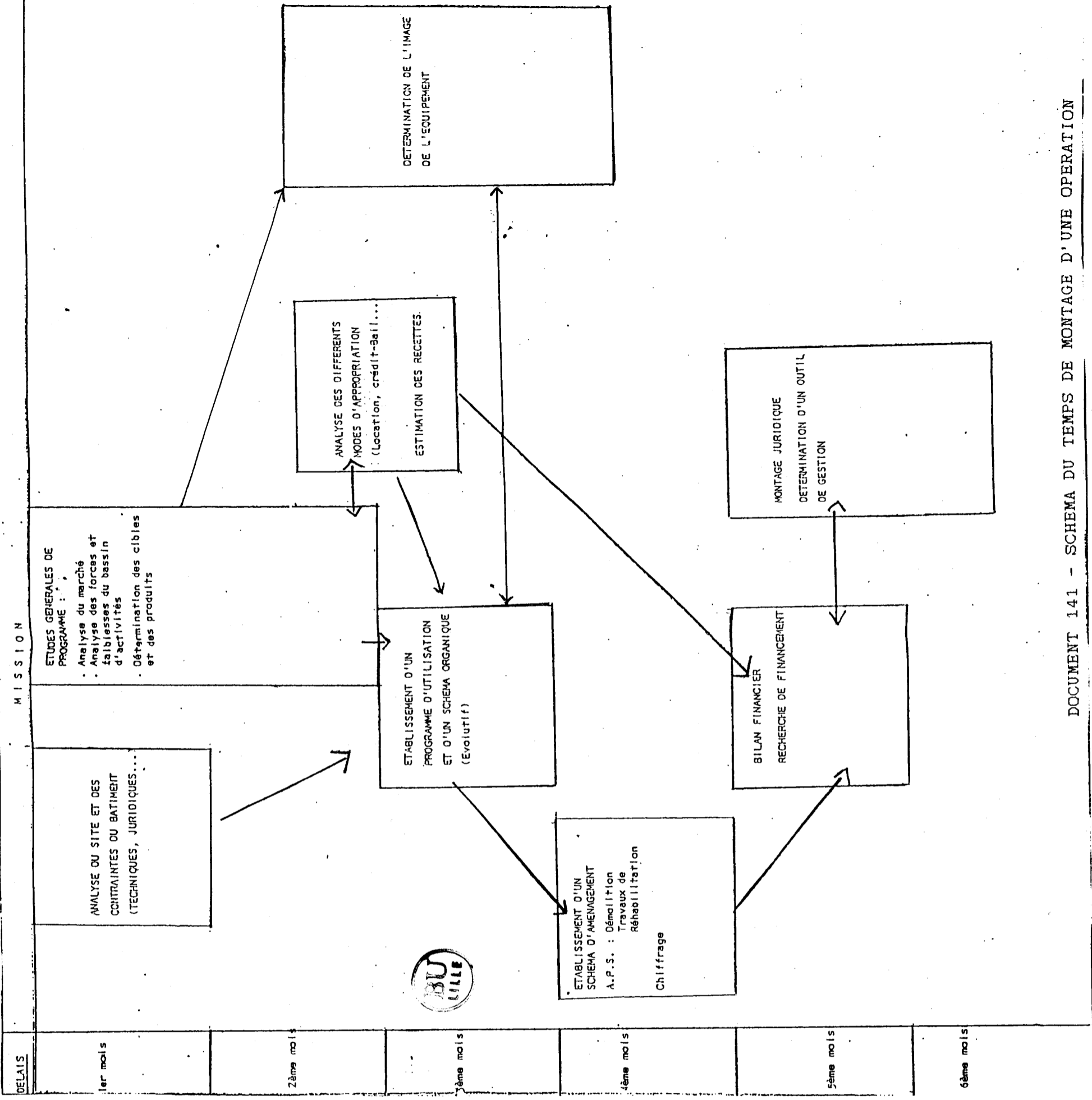
. La stratégie d'une entreprise extérieure au site peut amener une collectivité locale à intervenir. Au 171 chaussée Denis Papin à Tourcoing, le site fut libéré en 1989. Localisé à 1.800 m du centre, en zone UB (30), la parcelle de 4.000 m<sup>2</sup> est occupée à 45 % par un bâtiment en bon état. Une entreprise voulait en faire une aire de stockage ; pour éviter cet usage, la ville préempta donc le bâtiment et en confia la réhabilitation à la S.E.M.

#### 2.3.3.5 Le temps de montage d'une opération.

. Il est souvent trop long par rapport au temps court exigé par le monde économique. (cf. document 141 : schéma du temps de montage d'une opération)

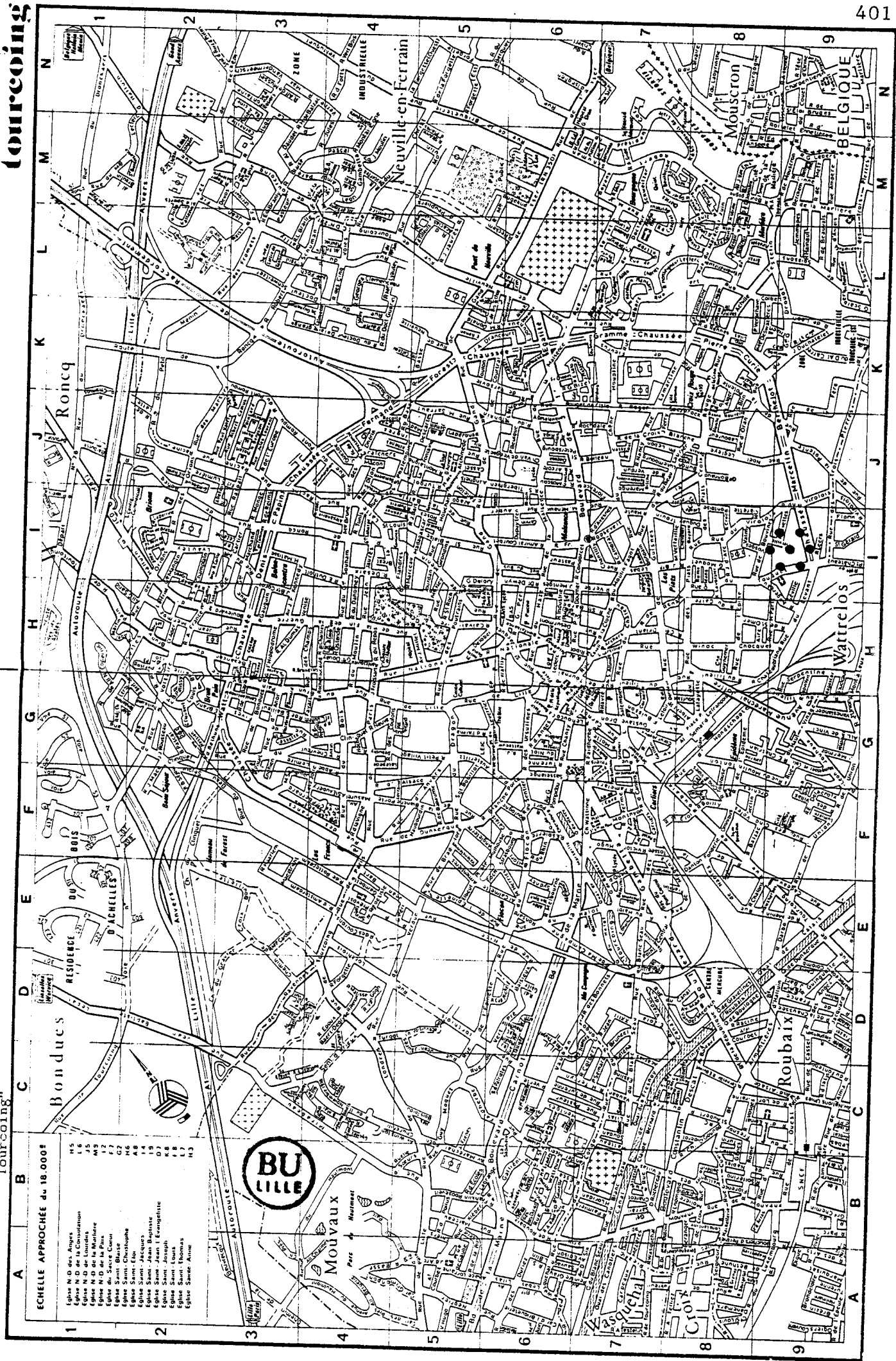
Le site "Lefevre", 2 chaussée Berthelot à Tourcoing (97.121 habitants) illustre ces propos. Il est localisé à 2.800 m du centre-ville, à proximité de la gare S.N.C.F., dans un quartier industriel. (cf. document 142 : localisation des Ets Lefevre, Tourcoing)





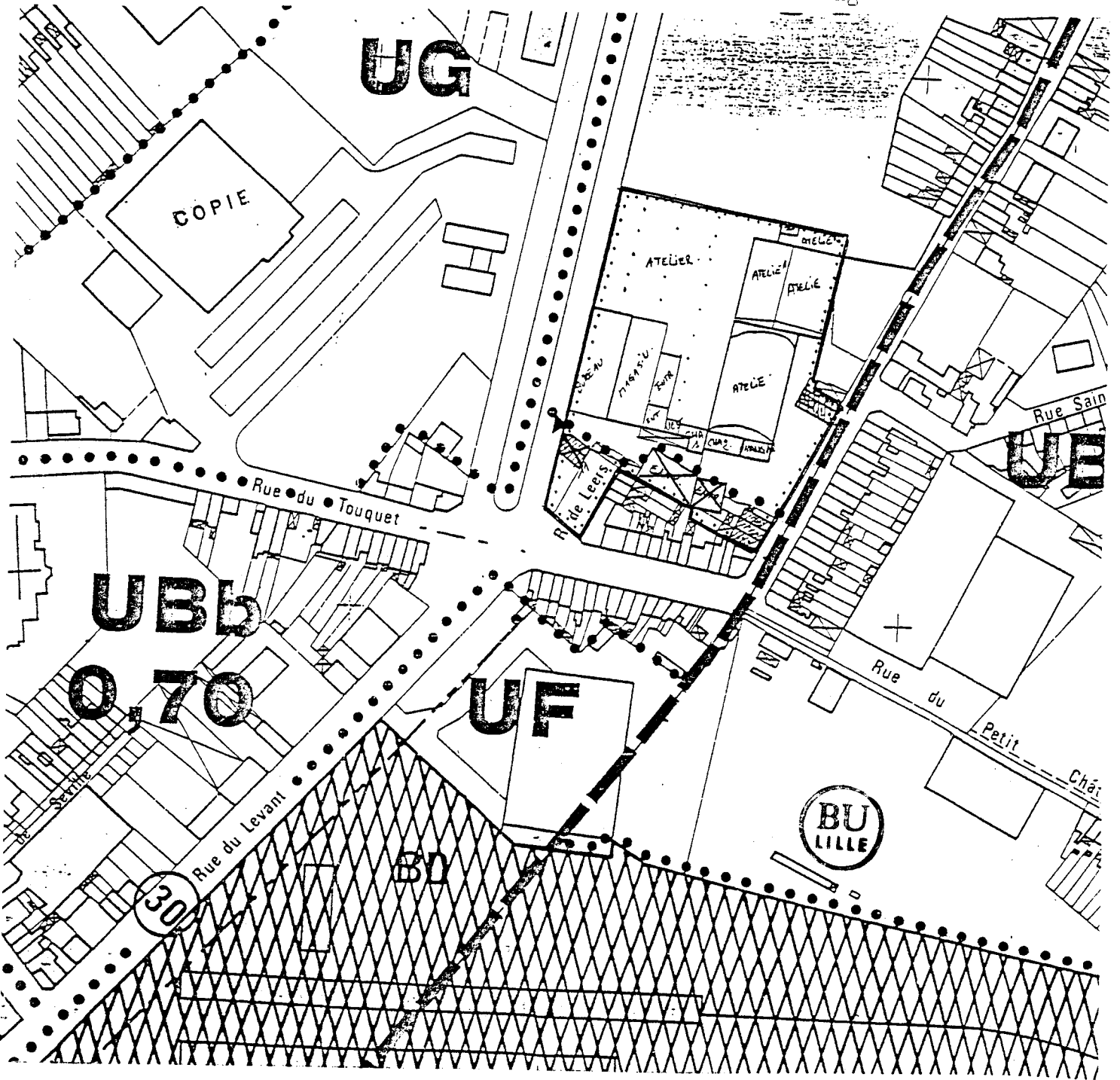
**Tourcoing**

DOCUMENT 142 - LOCALISATION DU SITE "2, chaussée Berthelot à Tourcoing"



- ECHELLE APPROCHÉE de 18.000**
- N 5
  - J 5
  - M 9
  - L 7
  - K 7
  - J 6
  - I 6
  - H 6
  - G 6
  - F 6
  - E 6
  - D 6
  - C 6
  - B 6
  - A 6
- Eglise N.D. des Anges
  - Eglise N.D. de la Consolation
  - Eglise N.D. de Lourdes
  - Eglise N.D. de la Marlière
  - Eglise N.D. de la Pitié
  - Eglise du Sacre du Christ
  - Eglise Saint Blaise
  - Eglise Saint Christophe
  - Eglise Saint Eloi
  - Eglise Saint Jean Baptiste
  - Eglise Saint Jean l'Evangéliste
  - Eglise Saint Joseph
  - Eglise Saint Louis
  - Eglise Saint Martin
  - Eglise Sainte Anne

DOCUMENT 143 - SITE "B, chaussée Berthelot à Tourcoing"



----- LIMITE DE L OPERATION

▨ BATIMENTS VOUES A LA DEMOLITION

0 70M





PHOTOGRAPHIE XXXI 2, CHAUSSEE BERTHELOT - TOURCOING

La libération du patrimoine a pour origine l'arrêt d'activité de la Société Tourquennoise de Filature, ayant elle-même remplacé les ets Catteau-Lorthiois en 1961.

La parcelle a une superficie de 9.611 m<sup>2</sup>, occupée à 80 % par un bâtiment à un étage. Le site est classé en zone UF (27) au P.O.S. (15).

La ville de Tourcoing a souhaité la réhabilitation du site appartenant à la Société Tourquennoise de filature, en vue d'y implanter l'imprimerie "LEFEVERE" et de faciliter le développement de FLASH COMPO (document 143). La création d'une vingtaine d'emplois y était envisagée. A cet effet, la ville a saisi la S.E.M.V.N.E. (26) pour l'acquisition, la réalisation des travaux et la commercialisation du site réhabilité. (vente, location, crédit-bail...)

Le montage financier se présente ainsi :

Dépenses\_:

Coût d'acquisition	:	5.150.000 F
Travaux de démolition et d'aménagement + frais:		4.661.000 F

Recettes\_:

Contrat de Plan	:	750.000 F
F.E.D.E.R.	:	200.000 F
Participation ville de Tourcoing	:	661.000 F

Prêt à long terme (auprès C.D.C. (36) garantie Ville à hauteur 80 %)	:	5.250.000 F
---	---	-------------

Emprunt complémentaire	:	2.950.000 F
------------------------	---	-------------

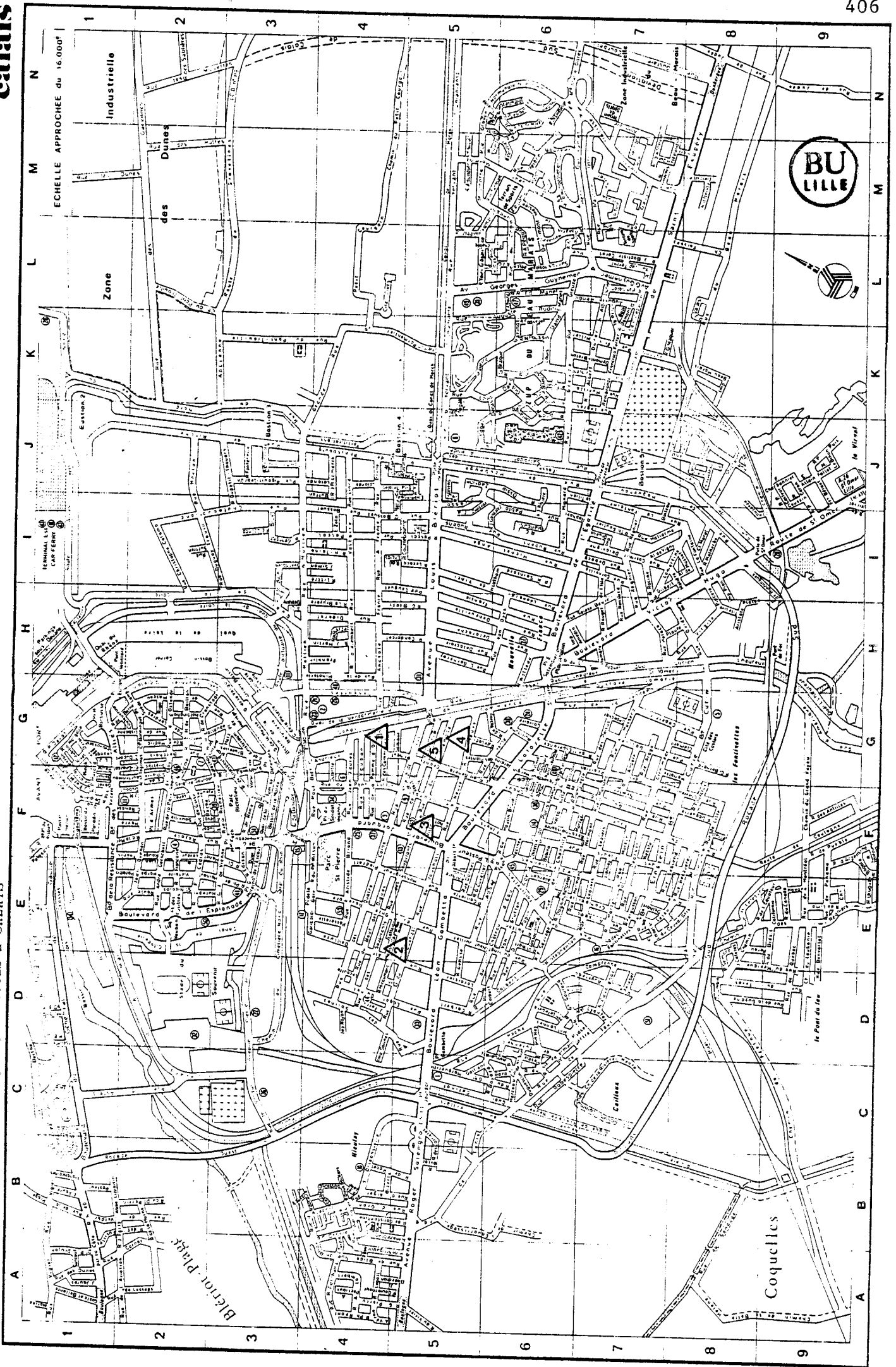
Quel est le bilan de l'opération ? Selon les services économiques de la Ville de Tourcoing, les entreprises LEFEVERE et FLASH COMPO ont la possibilité de s'étendre sur Tourcoing et à terme, des emplois devraient être créés. La participation de la Ville est estimée à 700.000 F (mais à 1.700.000 F en cas de non-obtention des subventions Etat-Région-F.E.D.E.R. (26). Cette participation ville correspond à 6.000 F/emploi (ou 15.000 F maximum) ou à 14 mois (ou 34 mois maximum) de recettes de taxe professionnelle ; l'investissement privé y aura été de 37 fois supérieur (ou 15 fois).

L'accord des subventions demande plus de temps que ne le permettent les délais industriels. La ville est alors tentée de s'engager. D'autres solutions ne sont-elles pas possibles ?

. Le temps nécessaire à la réalisation des opérations provoque une dégradation du tissu urbain.

La ville de Calais possédait un vaste patrimoine de bâtiments industriels désaffectés suite au recul de l'activité dentellière ; la Municipalité pouvait les utiliser en réserves foncières après démolition ou envisager leur réhabilitation. Plusieurs de ces bâtiments, situés en centre-ville furent acquis par la Commune mais les travaux ne suivirent pas (document 144). Très souvent, la démolition fut nécessaire avant un éventuel aménagement. Ainsi au 70 rue de la Pomme d'Or (1), des projets avaient été effectués dès 1981. Or, l'usine s'est effondrée en 1984. La ville acheta la parcelle, acheva la démolition et la loua par bail à la société H.L.M. (32) qui construisit une quinzaine de logements. Le même scénario se répéta pour le bâtiment situé au 7 rue Magistrale (2), d'une superficie de 3.337 m<sup>2</sup>. Abandonné depuis 1970, il jouxtait une autre entreprise libérée au milieu des années soixante-dix. L'industrie occupait tout l'ilôt. L'éventualité d'une réhabilitation des étages en logements et des surfaces du rez-de-chaussée en équipements de quartier (école maternelle) avait été envisagée. Le bâtiment de la rue de Vauxhall serait démoli et permettrait la création de parking et d'espace public. En fait, l'usine de la rue Magistrale a été acquise en copropriété Ville/S.A. H.L.M., démolie par la Société des H.L.M. qui y construisit des logements ; celle-ci avait en effet fait connaître les difficultés de réhabiliter le bâtiment lors des négociations pour l'achat du bâtiment. Les pourparlers durèrent deux ans car les propositions du syndic et des propriétaires étaient considérées comme trop élevées. Quant à l'ancienne usine Varez, 19 rue du Temple (3), s'étendant sur 735 m<sup>2</sup>, elle présentait une valeur architecturale certaine et il avait été envisagé de la réhabiliter en un bâtiment public ou administratif, la petitesse de l'usine (150 m<sup>2</sup> par niveau, environ) ainsi que la faible largeur des trames (2m45) étaient des handicaps pour une réutilisation en logements. De même, l'installation d'un musée de la dentelle semblait peu adéquate. Le patrimoine fut acheté par une société immobilière qui détruisit l'usine et y construisit des logements. Une autre proposition d'aménagement de réhabilitation d'une ancienne usine de la dentelle avait été formulée pour un bâtiment rue Neuve (4). Sur 1.007 m<sup>2</sup>, 21 logements pouvaient être effectués. Le terrain attenant au bâtiment industriel aurait été transformé en un espace semi-privatif. Cette parcelle devint la propriété de la ville de Calais mais ne fut pas aménagée. Enfin, nous achèverons par l'ancienne usine du 64 rue de la Tannerie (5) reconnue d'une grande qualité architecturale. L'hypothèse d'en faire un musée avait été émise ; son rôle de moteur pour le quartier avait été souligné. Le coût de la réutilisation de ce bâtiment (1981) était comparable à celui d'une construction neuve soit environ 4 500 F/m<sup>2</sup>, honoraires "maîtrise d'oeuvre" et taxes comprises (selon l'étude effectuée pour la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions). Le produit final de l'opération devait révéler une qualité architecturale très supérieure à une construction neuve. Le projet fut abandonné et l'usine, propriété de la ville laissée en friche.

DOCUMENT 144 - LOCALISATION DE QUELQUES SITES A CALAIS



ECHELLE APPROXIMATIVE de 1:6,000





PHOTOGRAPHIE XXXII 70, RUE DE LA POMME D'OR - CALAIS





PHOTOGRAPHIE XXXIII 7, RUE MAGISTRALE - CALAIS



PHOTOGRAPHIE XXXIV 19, RUE DU TEMPLE - CALAIS





PHOTOGRAPHIE XXXV RUE NEUVE - CALAIS



PHOTOGRAPHIE XXXVI 64, RUE DE LA TANNERIE - CALAIS

Il est bien évident que toutes les usines de la dentelle ponctuant la ville de Calais ne devaient pas être réhabilitées. Certaines peuvent peut-être l'être mais beaucoup doivent être démolies. Or, des problèmes se posent : coût de la destruction, accord de l'ancien propriétaire quand ce n'est pas une propriété ville... **Le temps nécessaire à la réhabilitation transforme certaines rues en lieux de désolation** : anciennes usines aux carreaux cassés, aux fenêtres parfois murées entourées de maisons portant l'affiche à vendre. Si le critère temps doit être pris en compte, n'y a-t-il pas des solutions temporaires à rechercher afin que l'image de la ville ne souffre pas de cette phase transitoire.

### 2.3.3.6. Les problèmes de la concurrence.

. Si l'accueil des industriels est effectué par les collectivités locales, il est nécessaire qu'elles fassent preuve de **compétence** et de **sérieux**. A leur décharge, il faut rappeler qu'elles se trouvent parfois dans des situations **qu'elles ne peuvent pas maîtriser**.

Un client étranger s'était présenté auprès d'une collectivité locale dans l'objectif d'installer une unité industrielle. Son installation devait engendrer une centaine d'emplois. De nombreux entretiens avaient eu lieu avec la municipalité et une promesse d'achat avait été effectuée par l'industriel pour un bâtiment d'environ 10.000 m<sup>2</sup>. Mais les industriels venus vérifier le bâtiment ont découvert des surcoûts non envisagés lors des pourparlers avec la municipalité. Les entrepreneurs refusèrent leur installation. Or, une opération avait été engagée. **Une réflexion collective, un travail en équipe et une volonté ferme** sont nécessaires pour mener à bien les opérations. Cela l'est d'autant plus qu'un aménagement cohérent suppose un espace de référence suffisamment vaste.

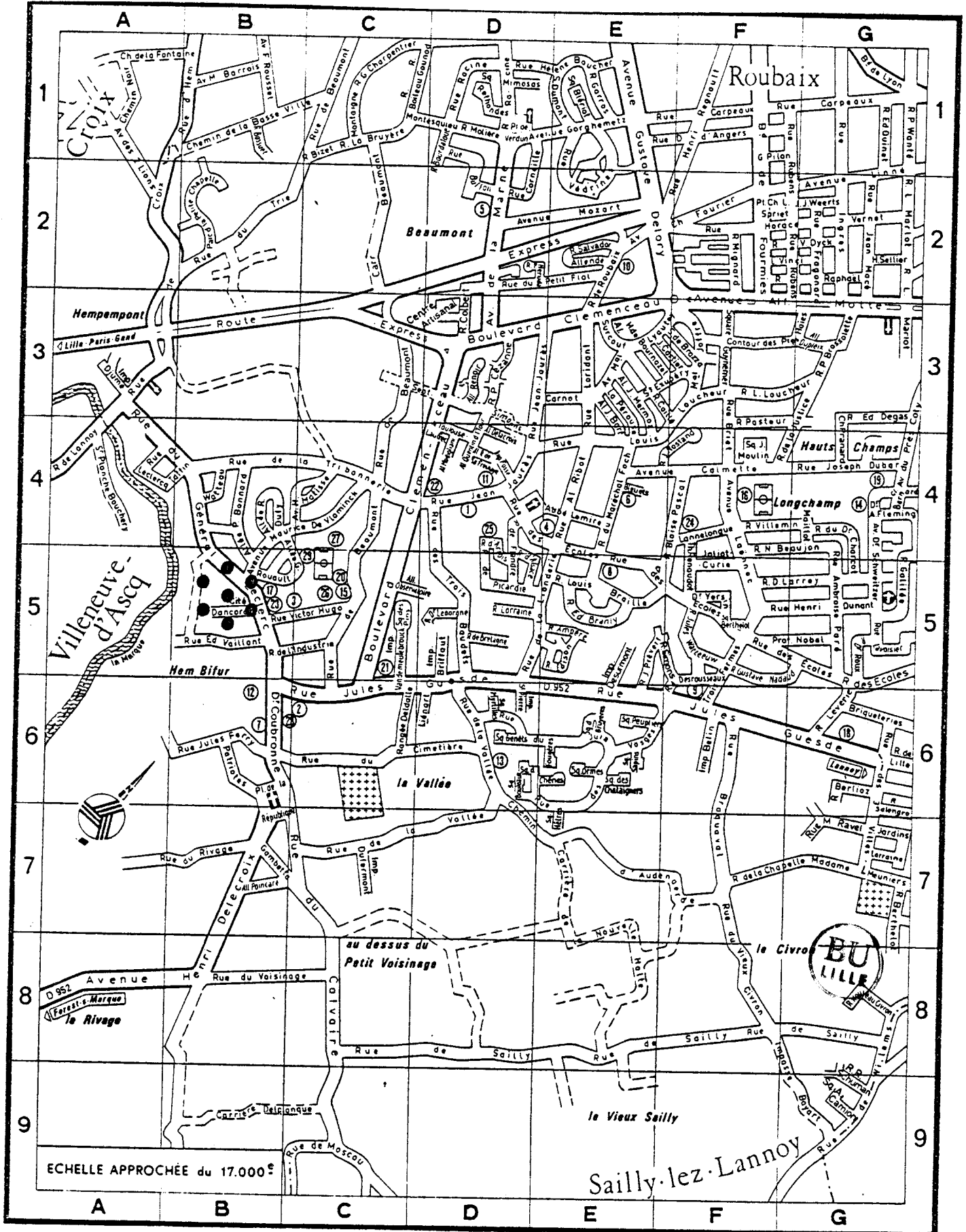
. Dans la région N.P.C. (2), ont longtemps été **opposés les sites urbains et les zones industrielles**.

L'exemple de la commune d'**Hem** (21.939 habitants) aide à poser la question : "Comment concilier sites dégradés en ville et zones vierges périphériques ?"

Commune charnière entre Villeneuve d'Ascq et Roubaix-Tourcoing, Hem a perdu un établissement d'activités entre 1987 et 1988 mais a gagné 366 emplois. Entre 1962 et 1975, la ville a enregistré une croissance démographique, qui ne s'est pas poursuivie entre 1975 et 1982. (1962/1968 : + 22,3 % ; 1968/1975 : + 38,4 % ; 1975/1982 : -5,7 %) La baisse du rythme de croissance entre 1975 et 1982 est due à un solde migratoire devenu négatif et à une baisse du solde naturel positif.

La ville doit faire face à plusieurs **problèmes urbains** :

DOCUMENT 145 - LOCALISATION DU SITE "69, rue du Général Leclerc à Hem"



- la structuration d'un tissu urbain d'une commune anciennement agricole ayant connu un accroissement démographique important du début des années soixante au milieu des années soixante-dix et par conséquent un développement urbain parfois anarchique. Ces zones demandent aujourd'hui à être restructurées. (7.000 logements sont en Z.U.P. (53), 30 % de logements sont vacants).

La ville dut faire face à la fermeture de plusieurs établissements dont la teinturerie GABERT, située au 69 rue du général Leclerc, à 100 m de l'Hôtel de Ville (document 145). Afin de donner de l'argent frais à l'entreprise, la ville avait acheté le terrain et les bâtiments pour 2,5 millions de francs (148 F/M2). Cela n'a pas suffi au redressement de l'entreprise et les activités ont cessé en 1984.

L'ensemble de la parcelle couvre une superficie de 16.944 m<sup>2</sup> ; elle est bâtie à 85 % et se trouve en zone UB (30).

La ville a essayé de louer le bâtiment mais il s'est avéré mal adapté et posant des problèmes de sécurité. Dans l'espoir de rétrocéder le patrimoine à une entreprise, la municipalité a fait entreprendre quelques travaux (réfection du sol notamment). En 1990, les anciens bâtiments ont été rasés ; la parcelle sera aménagée en lotissement.

L'administration communale ne souhaite plus réitérer cette forme d'aide à une entreprise en difficultés. En-dehors du problème urbain qu'elle souhaite résoudre par un développement modéré sous forme de petits lotissements et de la démolition d'un certain nombre de logements de la Z.U.P. (53), la ville souhaite favoriser l'implantation d'activités artisanales à proximité des grandes infrastructures réalisées ou projetées. La réhabilitation des anciens établissements GABERT à usage d'activité présentait donc peu d'intérêt.

Ces sites libérés se trouvent en concurrence avec :

- . un centre artisanal ;
- . les cellules commerciales et artisanales que l'administration communale souhaite créer dans la Z.U.P. ;
- . enfin, dans le cadre de la révision du P.O.S. (15), la commune a demandé le classement en UG (47) des terrains situés à proximité de l'Antenne Sud.

La ville d'Hem compte peu d'espaces abandonnés par les industries textiles mais certaines d'entre-elles, ayant été reprises en état par d'autres activités ne sont guère des éléments moteurs pour l'image de marque de la commune. Cette dernière semble avoir privilégié jusqu'à maintenant le développement urbain à la réutilisation de l'ancien tissu urbain.



C'est une **tendance retrouvée dans le temps et l'espace**. A la fin des années soixante-dix, les prix fonciers de la ville de Roubaix s'élevaient à 300-350 F/m<sup>2</sup> contre 60-70 F/m<sup>2</sup> en zone industrielle. Dans l'ouvrage intitulé "Ville industrielle, Roubaix 1979", le coût d'installation en ville était estimé de 25 à 75 % supérieur à l'installation en périphérie. La politique des aides a parfois abouti aux mêmes résultats de fuite des entreprises de certains sites. S'il est concevable que les entreprises préfèrent certaines conditions qu'offrent les **communes périphériques**, se posent alors les questions suivantes : "quel est le bilan réel pour la Région ? (nombre d'emplois, qualité des activités créées) A quelle échelle territoriale travailler pour obtenir un développement le plus harmonieux possible ?

Aujourd'hui, se posent les problèmes de **partenariat privé-public** ; les partenaires sont amenés à préciser leurs rôles : mission, responsabilités, rémunération. Ainsi, le compte-rendu du Conseil d'Administration de la S.E.M. (26) du 9 mars 1990 en fait état.

**Document 146 : CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 9 MARS 1990.**

**SEM ET MANDATS PRIVÉS**

**MISSIONS-RESPONSABILITES-REMUNERATION**

"Les villes sont de plus en plus fréquemment sollicitées par des entreprises afin de les aider financièrement à la réhabilitation d'un immeuble leur appartenant, ou à la construction d'un bâtiment sur un terrain dont elles sont propriétaires.

Lorsqu'elles décident de répondre favorablement à pareilles demandes, et selon les cas, de subventionner directement (ou faire subventionner par l'Etat ou la Région au titre du contrat de plan), les communes se heurtent à la question de la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Celle-ci doit être **contrôlée par une personne publique** afin de vérifier l'emploi des aides et le respect des règles de la **concurrence**, et dès lors, relever, soit de la collectivité elle-même, soit d'un opérateur habilité, désigné par elle, comme la S.E.M par exemple.

De surcroît, ces aides doivent en principe impliquer au préalable la propriété publique, du terrain ou du bâtiment (décret n° 72.196 du 10 mars 1972).

Les villes annoncent alors une subvention à l'industriel qui estimera devoir encaisser la somme nette annoncée, intégrant les coûts :

- 1° ) de l'intervention de la S.E.M (établissement du programme, choix des différents intervenants techniques, obtention des autorisations administratives, passation et suivi de l'exécution des marchés, ordonnancement et paiement des dépenses, réception des travaux) ;
- 2° ) de l'assurance Dommage-Ouvrage ;
- 3° ) du bureau de contrôle ;
- 4° ) du maître d'oeuvre.

Si l'assurance dommage-ouvrage est actuellement obligatoire (et pour quelques mois encore) et l'intervention d'un bureau de contrôle technique éminemment souhaitable, certains maîtres d'ouvrage privés estiment devoir s'en exonérer pour des travaux de réhabilitation.

La S.E.M exige la souscription par le Maître d'ouvrage d'une assurance Dommage-Ouvrage (voire Police Unique de chantier ou Tous Risques Chantier dans certains cas) et l'intervention d'un bureau de contrôle technique."

Les conditions de réalisation des opérations sont donc très diverses ; c'est presque à chaque opération qu'il faut faire preuve d'imagination pour résoudre les problèmes posés.

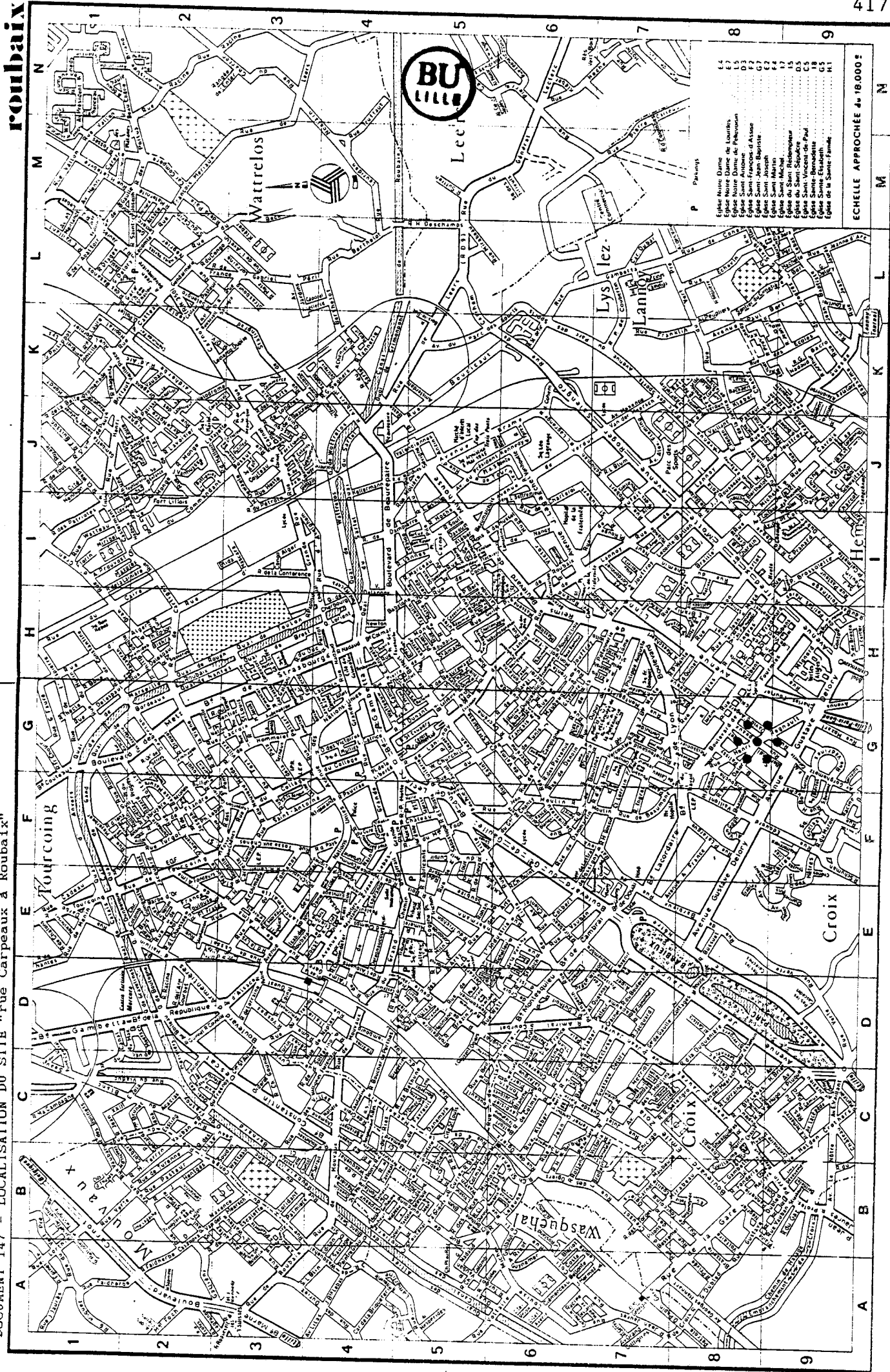
Enfin, les collectivités territoriales ont été amenées à prendre une place plus importante dans le traitement des espaces vacants parce que le marché n'existait guère.

#### 2.3.4. Les problèmes de marché.

2.3.4.1. Il y a friches parce que la dynamique urbaine ne parvient pas à les résorber. Il en est parfois résulté d'importantes difficultés pour les opérations et de lourds surcoûts comme le montre l'analyse du site "CARPEAUX" à Roubaix, 47 rue Carpeaux, à 2.150 m du centre-ville, au sud-est de Roubaix, à proximité de la "V avenue" ; un accès autoroutier existe à moins d'un kilomètre. (cf. document 147: localisation du site "Carpeaux" à Roubaix).

L'ensemble des bâtiments datait du début du siècle. Réalisés et conçus pour le textile, ils ont été exploités par la Cotonnière de Carpeaux "jusqu'aux années soixante", date du rachat par les laboratoires CRUET. "D'origine belge, les laboratoires CRUET avaient leur activité principale à Paris. La décision de ramener leur production sur Roubaix fut alors entrevue comme un élément de la reconversion du patrimoine industriel textile de cette ville. A la fin des années soixante-dix, l'expansion de cette société par son affiliation aux laboratoires SCHERING les oriente vers la création d'une unité importante dans la zone industrielle de Roubaix-Est à Lys-lez-Lannoy.







PHOTOGRAPHIE XXXVII RUE CARPEAUX - ROUBAIX



# S. A. R. LOYER - J. R. MENU ET C<sup>IE</sup>

Conseils Immobiliers - Maîtres d'Œuvre

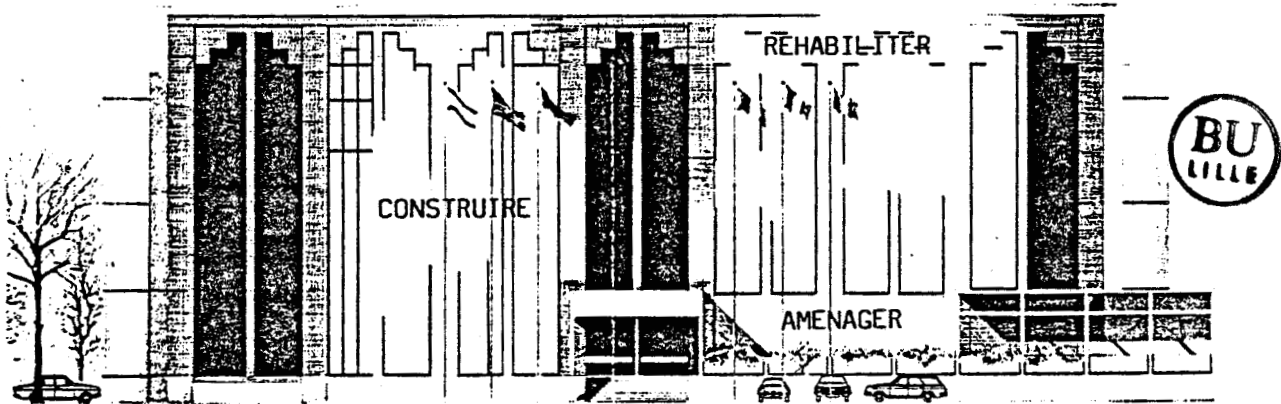
Capital : 100.000 francs  
250 000 Francs

2, rue de Valmy - 59800 LILLE

R.C. B 317 614 675  
SIRET 317 614 675 000 13

Tél. : (20) 57.58.93 +

AU SERVICE DE L'ENTREPRISE - DU COMMERCE  
ET DES PROFESSIONS LIBERALES



### VOUS NOUS EXPOSEZ :

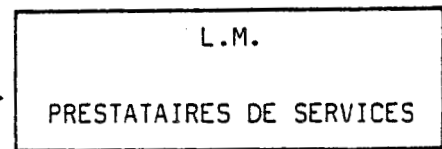
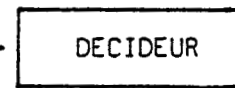
*Vos problèmes d'implantation  
Zone géographique - nombre de M2  
Bureaux - Commerces - Entrepôts*

### NOUS NOUS OCCUPONS :

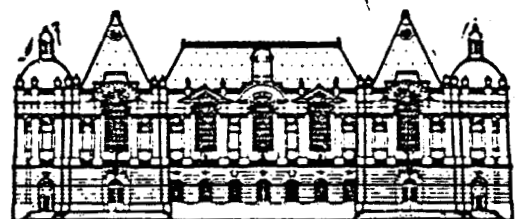
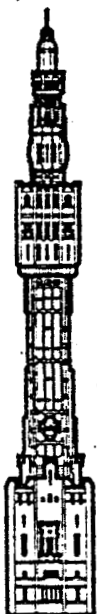
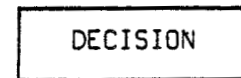
*Recherche du terrain ou immeuble  
Démarches administratives - juridiques  
Financement - Etudes - Plans  
Appel d'offres*

*Suivi des travaux*

C'EST DU CLES EN MAIN A VOTRE MESURE



DEFINITION DU PROGRAMME





Abandonné par l'activité industrielle, le bâtiment fut gardé par un concierge et entretenu. Une société belge de l'agro-alimentaire fut intéressée mais le bâtiment ne correspondait pas aux normes européennes. En 1981, la société **Loyer-Menu** s'intéresse à l'acquisition de cette unité industrielle pour la rénover. (cf. **document 148** : présentation de la société Loyer-Menu). L'acquisition s'effectua en 1982.

Les constructions étaient installées sur un terrain d'assiette de 12.300 m<sup>2</sup> environ comportant un bâtiment central de trois étages et un imbroglio de constructions ajoutées au fur et à mesure des besoins et des années. (les laboratoires CRUET s'étant installés dans les anciens bâtiments textiles) L'emprise au sol des bâtiments était alors de 10.000 m<sup>2</sup>. L'ossature du bâtiment central était bonne mais l'intérieur présentait un état moyen. (très cloisonné, un seul ascenseur pour un ensemble comptant trois niveaux et un sous-sol, une importante hauteur de plafond et l'existence d'une forêt de poteaux). Sur la parcelle, il existait des maisons destinées autrefois aux ouvriers qui appartenaient à la ville et trois belles demeures qui étaient la propriété du laboratoire. Le site est classé en zone UB (30).

La société LOYER MENU a pris la décision de faire de cette **rénovation une opération mixte** : bureaux, commerces d'une part et logements d'autre part. Le **projet** envisageait la réalisation de l'ensemble immobilier suivant :

- 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux par Loyer-Menu
- 1.500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales par les  
Coopératives
- 100 logements par Nord-Artois
- 270 places de parking aérien et en sous-sol  
salles de réception et de réunion

La mairie de Roubaix avait aidé à la prospection. En 1983, les constructions édifiées autour du bâtiment central ont été démolies afin de dégager celui-ci et d'offrir ainsi des surfaces suffisantes à la construction de logements et de parkings. "Le bâtiment central édifié sur trois étages offrait une grande surface par niveau. La partie intérieure "aveugle" ne permettait pas une division fonctionnelle à usage de bureaux. "Il a fallu ouvrir le bâtiment en son milieu pour permettre une circulation verticale dans un noyau central." LOYER-MENU. De plus, la création des façades intérieures permettait un éclairage naturel des deux sous-ensembles.

L'ancien bâtiment textile ayant été coupé, la Société LOYER et MENU **ne réalisa pas une cellule-témoin** sans clients. Le promoteur ne voulait **pas perdre de l'argent** ; or s'il réalisait un aménagement de bureaux, cela signifiait une dépense d'un million de francs. Loyer-Menu envisageait l'opération si des clients déclaraient avoir l'intention de s'installer, sur au moins 40 % de l'immeuble. Il y eut des visites mais dans des conditions difficiles. Au **marché déprimé** s'ajoutait alors le **faible attrait de l'immeuble** ; celui-ci apparaissait comme une friche. L'opération fut donc **interrompue fin 1983**, le promoteur préférant abandonner plutôt que de poursuivre l'investissement. A l'avant de ce bâtiment, une **surface commerciale** fut construite à neuf et ouverte en 1984.

Les difficultés de commercialisation de la partie centrale rejaillirent en partie sur la surface commerciale. Fin 1985, des **immeubles d'habitation** et des maisons individuelles sont édifiés. Malheureusement, le bâtiment abandonné est soumis au **vandalisme**. Il va être source d'un nouvel intérêt dans le cadre de la politique de développement du **Conseil Général**. Celui-ci décida de la réalisation d'**une ruche d'entreprises** sur Roubaix. (en 1986, il y eut un accord de principe du Conseil Général) Dans ce type d'aménagement, un responsable de Ruche est à la disposition des entreprises pour tout problème administratif, juridique, financier. Il facilite l'insertion du créateur dans le tissu économique local en le mettant en relation, selon ses besoins avec les différents partenaires du bassin d'emploi. Quatre sites furent proposés par la Mairie dont "deux étaient bons pour la dynamite" ; le choix se porta donc en 1987 sur l'immeuble Carpeaux non sans réticences ; le bâtiment était dégradé et l'existence d'étages posait problème pour la réhabilitation. Pourtant, le **démarrage** de l'opération fut effectué en **septembre 1988**. Le Conseil Général décida de ne pas être maître d'ouvrage mais confia ce travail aux entreprises. L'opération se réaliserait sous la forme d'un achat "clés en mains." L'ouverture de la Ruche eut lieu fin 1988. La Ruche fournit à toute entreprise en création ou récemment créée, outre des locaux adaptés allant de 12 à 150 m<sup>2</sup> (avec bail de 23 mois maximum), une petite équipe de permanents en plus des services communs (duplication, accueil, exposition...). Le directeur de la Ruche a un double rôle d'animation et de conseil pour les entreprises du site. Le bâtiment Carpeaux permet aux entreprises de s'implanter sur place à l'issue du bail "ruche". Le Conseil Général, maître d'oeuvre, assure et l'investissement et le fonctionnement de la Ruche. Il versa environ 14,5 millions de francs pour récupérer le bâtiment clés-en-mains. ( la société LOYER-MENU acheta le site pour 2,5 millions de francs. Les travaux furent estimés à 10-12 millions de francs en 1985) Les **difficultés de Roubaix au milieu des années quatre-vingts** expliquent en partie les problèmes rencontrés et les pertes financières.

Monsieur DUBOIS, chargé de la commercialisation à la S.E.M. (26), se montrait toutefois **optimiste en 1990** : "le déficit entre le coût réel des opérations et la commercialisation tend à diminuer ; sur le Versant Nord-Est de l'agglomération L.R.T. (3), le mètre carré était commercialisé à 60 F il y a quatre ans et demi ; il est évalué aujourd'hui à 100 F/M<sup>2</sup>."

(Coût de location dans le V.N.E. :

entrepôt	:	80-100 F/M <sup>2</sup> /an H.T.
clos-couvert	:	180-220 F/M <sup>2</sup> /an H.T.
si prestations	:	250-280 F/M <sup>2</sup> /an H.T.
et pour act. III	:	260-390 F/M <sup>2</sup> /an H.T.

Prix de vente dans le V.N.E. :

800-2.000 F/M<sup>2</sup>)

2.3.4.2. A l'absence de marché, s'esu parfois ajoutée  
l'absence de politique affirmée de reconquête.

Le 65 rue des Déportés à Armentières se localise dans un îlot très marqué par des activités industrielles et artisanales. Des problèmes de circulation existent.

Le patrimoine des ets JEANSON a été libéré en 1970 par la câblerie. Jusqu'en 1983-1984, les bâtiments étaient sous-utilisés notamment en espaces de stockage.

La parcelle avait une superficie totale de 10.605 m<sup>2</sup> ; les bâtiments en occupaient environ 80 %. Ces derniers ont subi une lente désagrégation.

A la suite d'une étude-diagnostic-friches industrielles dans le Cadre du Contrat de Plan Etat-Région, une possibilité de réoccupation avait été envisagée (fabricant de câbles, installé de façon précaire sur les lieux, une confiserie à l'étroit dans ses locaux sur Armentières, une confection qui recherchait des locaux à la suite d'un sinistre). D'autres projets prirent corps (occupation par la Collectivité locale et un industriel de la confection). En fait, celui-ci s'implanta sur une commune voisine où l'Administration Communale avait acheté des terrains. Le site a été quelque temps occupé par une entreprise de plastique mais en 1988, tout fut démoli.

Ce bilan , négatif pour l'instant, résulte d'une absence de demande, de la concurrence entre communes, d'une insuffisante souplesse par rapport à la demande et de l'absence d'une volonté affirmée de reconquête de la parcelle.

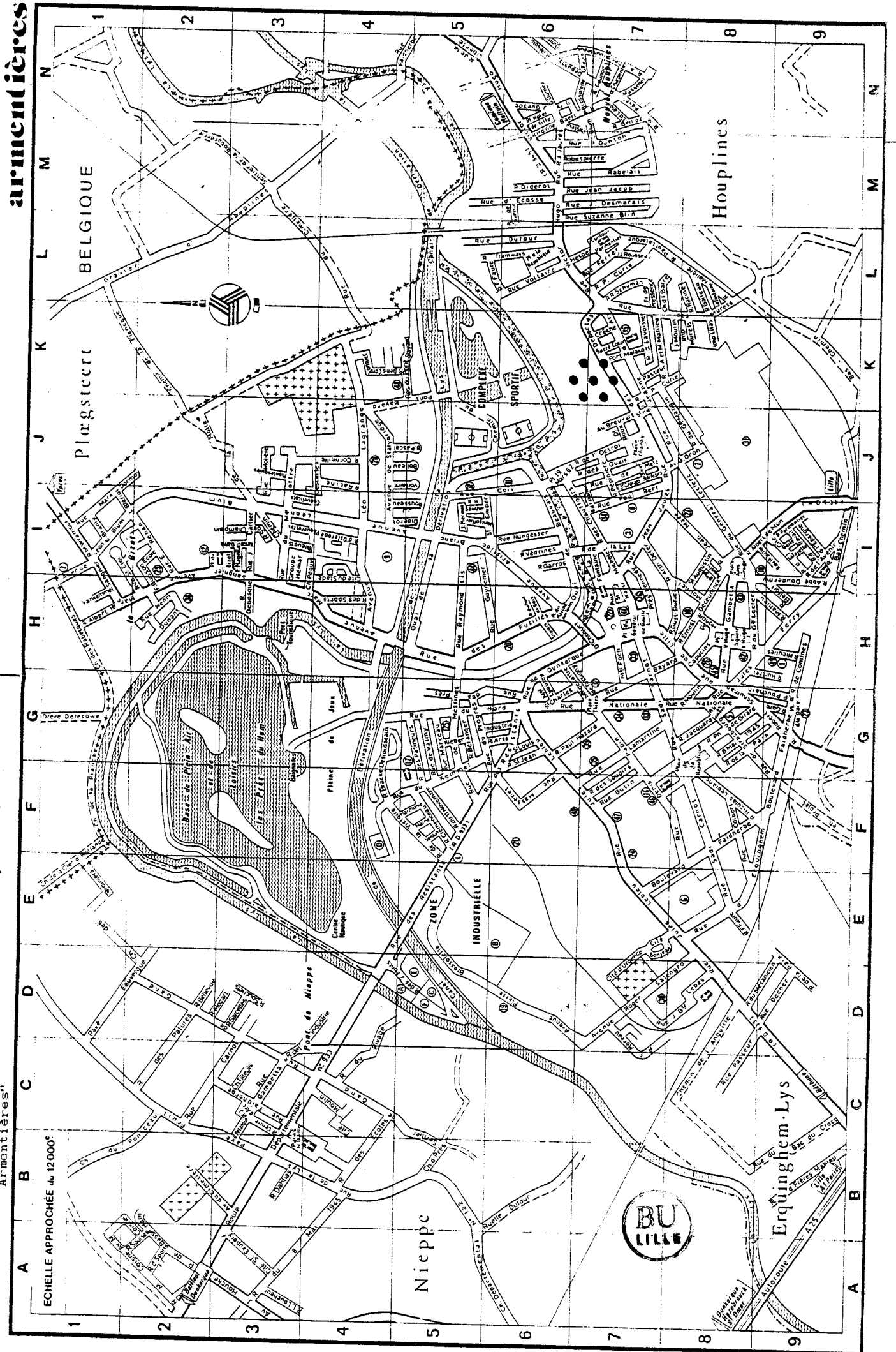
2.3.4.3. Une mauvaise appréciation des coûts accroît  
les difficultés du marché.

A 1.750 m du Centre-Ville de Roubaix, les Ets MOTTE-BOSSUT, localisés au 30 boulevard de Mulhouse à 1.750 m du centre-ville ont cessé leur activité de filature de laine en 1979.

Située en zone UB (30) et de C.O.S. (21) 1, la parcelle d'un seul tenant s'étend sur 16.800 m<sup>2</sup> ; elle est occupée à 90 % par un bâtiment à un étage qui se présentait essentiellement sous la forme d'ateliers.

Le site a été racheté par la S.E.M.V.N.E. (26). (estimation des Domaines : 3 100 000 F) qui a effectué d'importants travaux de réhabilitation (toiture, division en lots, viabilité nouvelle...). En 1985, leur coût était estimé à 5100000 F. La S.E.M. a fait appel à la C.D.C. pour le financement.

DOCUMENT 149 - LOCALISATION DU SITE "65, rue des Déportés à Armentières"



Armentières

BELGIQUE

Plagsteert

Houplines

Nieppe

Erquinghem-Lys



ECHELLE APPROCHÉE de 120000





PHOTOGRAPHIE XXXVIII 65, RUE DES DEPORTES - ARMENTIERES

La commercialisation a commencé en 1982 ; le site a été subdivisé en lots de 1.076 m<sup>2</sup> à 5.700 m<sup>2</sup>. Ces parcelles accueillent des P.M.E. (31) - P.M.I. (54) qui les occupent en locataire ou propriétaire : Sodifac (2.060 m<sup>2</sup>), Prévost-Pneu (1660m<sup>2</sup>), l'Association des Paralysés de France (2.500 m<sup>2</sup>), le Centre Hospitalier de Roubaix (5.300 m<sup>2</sup>) et la société de bricolage Hubo.

Quelques centaines de mètres carré restent disponibles. Il y eut de gros problèmes de commercialisation étant donné le coût de sortie de l'opération "avoisinant le prix de la construction neuve".

Une opération réussie passe par une bonne connaissance des lieux et une commercialisation soignée ; la maîtrise du montage foncier, juridique, fiscal étant aujourd'hui acquise par les différents acteurs. Gagner du temps pour répondre aux nécessités économiques suppose que des gens compétents aient une bonne connaissance des textes, des institutions, des réalités et entretiennent de bons rapports avec les chefs d'entreprise et les collectivités locales. La commercialisation est sans doute une des phases les plus importantes ; elle a besoin d'être menée par des professionnels qui savent faire partager et vendre l'imagination car très souvent, les travaux ne sont pas réalisés. L'opération doit être également bien ciblée et publicité, relations commerciales et publiques développées. Les risques peuvent être également amoindris par des engagements préalables des preneurs.

Malgré la résolution de nombreux problèmes depuis plus de dix ans, les collectivités locales restent confronter à certains d'entre eux. (politiques, juridiques, commerciaux, financiers, administratifs et techniques) Suivant la nature de ceux-ci, la solution est plus ou moins proche :

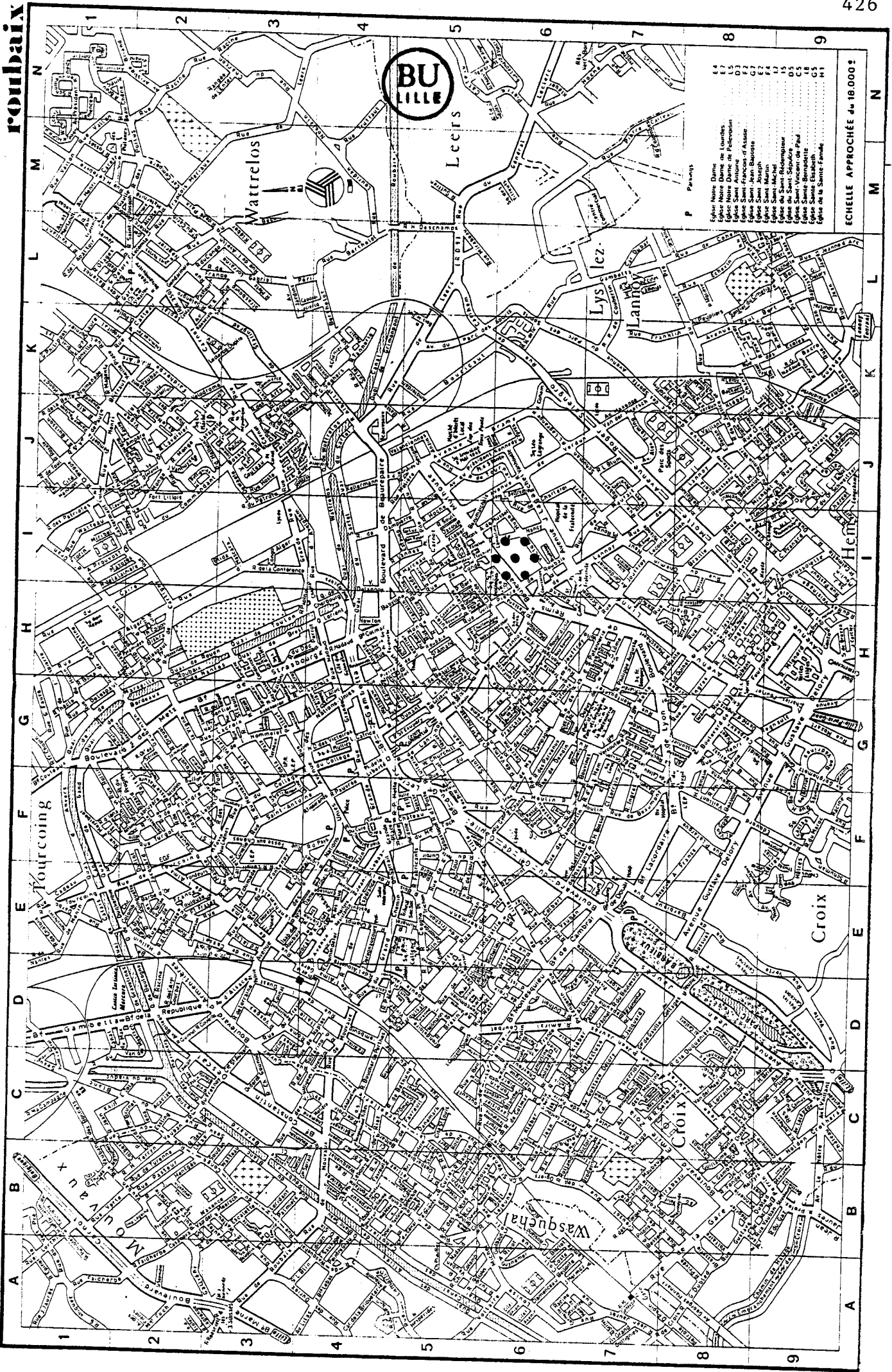
. Le montage d'opération est aujourd'hui maîtrisé ; il reste aux acteurs à appliquer les "recettes" avec rigueur.

. Des progrès pourraient cependant être effectués pour une meilleure maîtrise :

. du temps ; dans la réhabilitation des espaces vacants, ce critère ne peut pas être négligé. Pourtant, l'image d'un paysage dégradé apparaît difficilement soutenable ; accepter qu'une opération demande une dizaine d'années pour être menée à bien suppose patience et renoncement à l'efficacité immédiate souvent envisagée dans le cadre d'un mandat politique.

roubaix

DOCUMENT 150 - LOCALISATION DU SITE "30, boulevard de Mulhouse à Roubaix"







PHOTOGRAPHIE XXXIX 30, BOULEVARD DE MULHOUSE - ROUBAIX

Cette contrainte temps intervient également lors des **montages d'opération**. Le dossier demandé par les services de l'Etat et de la Région doit être rigoureux et précis. Pour répondre à ces exigences, les aménageurs doivent donc attendre la veille de la phase des travaux pour envoyer leurs demandes de subvention. Le cloisonnement des services accroît encore le temps nécessaire. Les travaux sont alors bien souvent commencés avant l'obtention de la réponse. Juridiquement, la procédure est mauvaise ; en pratique, elle est acceptée. Le monde économique demande d'aller vite. D'autres solutions ne sont-elles pas envisageables ?

- . de la concurrence ;
- . des relations privé-public au sein d'un partenariat.

. Des outils devraient être mis en place dans un proche avenir pour minimiser les blocages fonciers et législatifs.

Les textes qui servent de base aux décisions comportent parfois des notions discutées.

Dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région, les subventions sont accordées pour le clôt et le couvert ; or, toiture et dalle nouvelles ne sont pas prises en compte dans la réhabilitation d'un bâtiment. Les subventions sont accordées pour la réfection mais non pour du neuf ; théorie et pratique se distinguent ; or, les sommes engagées sont parfois très proches.

Les critères financiers retenus pour l'élaboration du bilan sont également discutés.

Un problème apparu en début de Contrat de Plan peut espérer trouver une solution au bout d'un an ! Ces délais ne peuvent-ils pas être réduits puisqu'il est normal qu'à la pratique, un texte montre quelques difficultés à être appliqué.

. Depuis quelque temps, des études sont effectuées dans les domaines financiers et fiscaux.

Le problème le plus important reste le **coût financier pour les collectivités locales**.

Des **écrans techniques** qui permettent aux élus de bénéficier des conseils de spécialistes doivent être développés afin d'assurer les **montages financiers les mieux adaptés**. **Informations, conseils** doivent être multipliés car le rapport de la Cour des Comptes daté de 1988 et portant sur les garanties d'emprunt accordées par des collectivités locales, stipule que des départements ont accordé leur garantie pour l'intégralité de l'emprunt et se sont déclarés solidaires pour le tout, alors même que le prêteur bénéficiait d'autres cautions.

"C'est en raison des risques financiers qui pèsent trop souvent sur des collectivités insuffisamment informées ou qui agissent avec légèreté en accordant leur garantie à des emprunts souscrits par des entreprises, sociétés d'économie mixte ou associations que la loi du 5 janvier 1988 d'amélioration de la décentralisation a édicté des dispositions nouvelles : la garantie qui peut être accordée à un seul débiteur est plafonnée."

La garantie d'emprunt est effectivement une compétence à haut risque. Mais l'octroi d'une caution n'entraînant aucune charge immédiate pour leurs finances, les collectivités publiques sont invitées à employer cette forme d'aide. Pourtant, en cas de défaillance, la garantie peut se révéler lourde de conséquence.

D'autres innovations sont effectuées pour garantir les collectivités locales des risques financiers. La Caisse des Dépôts a créé ASSURECO, société fondée sur la mutualisation des risques entraînés par l'acquisition de bâtiments industriels par les collectivités locales. Elle couvre les risques d'impayés de loyers.

Face au problème financier, les communes sont plus ou moins pénalisées en fonction de leur situation ; les réflexions sur les finances locales, l'utilisation des subventions et les atouts pour attirer les investisseurs montrent la complexité des données. (répartition des investissements publics, des zones aidées... quels critères retenir dans la définition d'une zone à aider ?) Là aussi, la commune se trouve en interrelation avec les autres éléments du système.

Sans cesse la maîtrise technique doit être perfectionnée en fonction du contexte pour réagir avec souplesse à ses modifications.

Les blocages devraient s'amoinrir à moyen terme.

Des améliorations restent à trouver pour faciliter les communications et le fonctionnement des rouages entre les différents intervenants. Leur diversité semble aujourd'hui une nécessité car la compétence exigée suppose la spécialisation. Parfois, un leader (fédérateur - catalyseur) peut apparaître nécessaire pour le portage d'une opération.

Enfin, bien que les acteurs affirment que les progrès du marché sont perceptibles, ce n'est pas encore l'euphorie. Attirer les investissements doit demeurer une priorité dans les projets mis en place.



Les communes sont régies par les mêmes lois et règlements mais elles sont placées dans des conditions diverses. Or, les sites à traiter apparaissent eux aussi très variés ; pourtant, les collectivités locales effectuent des choix dans leurs interventions. Il semble qu'elles interviennent prioritairement quand :

- la libération du site engendre d'importantes conséquences socio-économiques.
- le marché est peu dynamique
- les opérations offrent de vastes surfaces ou se localisent en centre-ville
- le bâtiment présente un intérêt architectural.

Lorsqu'il y a conjonction de plusieurs éléments, la probabilité d'intervention publique n'en est que plus forte.

Ces diversités des situations des communes et des opérations provoquent une large palette de montages opérationnels, qui se modifient en fonction :

- de l'échelle d'intervention (ponctuelle ou globale)
- des acteurs (opération menée par une collectivité publique, une société para-publique, un acteur privé ou en partenariat)
- les modalités d'intervention (utilisation en état, réhabilitation, destruction-construction)
- des choix de réutilisation des espaces vacants (habitat, activités, équipement).

Le devenir des espaces laissés vacants par l'industrie textile est donc déterminé en partie par les capacités de la commune à mettre en oeuvre un programme préalablement établi tout en respectant les contraintes et en surmontant les problèmes. La situation continuera à évoluer, du moins faut-il l'espérer, car les conditions se modifient et des problèmes importants sont encore en suspens : blocages fonciers, financiers et fiscaux, conditions de réalisation de l'opération, problèmes de marché. Ces problèmes dépassent le cadre communal ; aussi est-il essentiel que la commune soit un système ouvert aux autres partenaires et qu'elle s'intègre harmonieusement dans les ensembles plus vastes.

