Université des Sciences et Technologies de Lille
UFR de Géographie et d'aménagement

THÈSE DE DOCTORAT
(Nouvelle thèse)

RÉHABILITATION, RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU SECTEUR SAUVEGARDÉ DE LA VILLE DE LILLE

Étude de Géographie Urbaine

Tome I

Thèse présentée et soutenue publiquement par
Kokab REZAEI
Le 23 Mars 1999

Directeur de recherche :

P. BRUYELLE – Professeur émérite de l'Université de Lille I

Jury :

B. DÉZERT – Professeur émérite de l'Université de Paris Sorbonne – Paris IV
J. STEINBERG – Professeur à l'Institut d'Urbanisme – Université de Paris XII
D. MONS-DILLY – Enseignante à l'École d'Architecture de Lille

UNIVERSITÉ DES SC. ET TECHN. BIBLIOTHÈQUE UNIVERSITAIRE LILLE

A mes parents...

Remerciements

Cette thèse a été effectuée sous la direction de Monsieur le Professeur P. Bruyelle qui m'a accordé une nouvelle fois sa confiance après la réalisation de mon mémoire de D.E.A. Je souhaite lui exprimer ma reconnaissance pour ses conseils judicieux qui m'ont orientée au cours de ces années de recherche.

J'adresse également mes remerciements à Messieurs les Professeurs B. Dézert et J. Steinberg pour avoir accepté d'être les rapporteurs de cette thèse et pour avoir consacré le temps nécessaire à cet effet.

Je remercie chaleureusement Madame D. Mons-Dilly, de l'école d'architecture de Lille, pour sa participation au jury.

Ce travail de recherche a été ponctué par des rencontres certes enrichissantes, mais trop nombreuses pour être toutes mentionnées. La sympathie que les personnes concernées m'ont apportée et l'intérêt qu'elles ont manifesté pour ma recherche m'amènent à les remercier, en particulier Monsieur P. Lacascade, Chef du service d'urbanisme de la mairie de Lille qui m'a de plus facilité l'accès aux autres services.

Toute ma gratitude va également à Mademoiselle C. Jacques et à Monsieur Y. Lefebvre qui ont effectué la correction orthographique de mon manuscrit. En outre, je tiens à remercier toutes les personnes qui ont renseigné de près ou de loin cette recherche.

Enfin, je remercie particulièrement mes parents et mes sœurs qui m'ont soutenue tout au long de ces années d'étude.

REHABILITATION, RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU SECTEUR SAUVEGARDE DE LA VILLE DE LILLE

Avant-propos 3
Table des matières 4
Liste des sigles 19
Lexique 22
Introduction Générale 24

1ère PARTIE : LA CONSTITUTION ET LA PROTECTION D'UN PATRIMOINE 41

1er CHAPITRE : LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU SECTEUR SAUVEGARDÉ 43

I : Des origines à l'an 1369 43

A. Le site d'origine 45
1 – Le rôle de la morphologie du terrain 46
2 – Le rôle de l'eau 48
3 – Le rôle des routes 49
B. Le contexte politique de la Flandre 49
1 – Le rôle des facteurs politiques 50
2 – La première période française 50
C. Le contexte urbain 52
1 – L'urbanisme primitif et son influence sur la ville contemporaine 52
2 – La construction de l'Hôpital Comtesse 54

II : La période bourguignonne et espagnole 55

A. La domination bourguignonne 55
1 – Le contexte politique 56
1.1 – La cour des ducs de Bourgogne 56

1.2 – L'époque de Philippe le Bon 56
1.3 – Le fief de Charles Quint 58
2 – Le contexte urbain 59
B. La domination espagnole 59
1 – Le contexte politique 61
2 – Le contexte urbain 61
3 – Le contexte architectural 62
3.1 – Les maisons de bois et "à châssis non revêtu" 64
3.2 – Les maisons "à châssis revêtu" 65
3.3 – Les maisons "à bandeau de pierre" 67
3.4 – Les bâtiments publics 69

III : La conquête française 72

A. Le contexte politique 72
B. Le contexte urbain 73
1 – Les modifications du périmètre urbain 75
2 – Le nouveau quartier 77
3 – L'oeuvre de Vauban 80
C. Le contexte architectural 82
1 – Les styles nouveaux 85
1.1 – Le style "français" (à cadre de pierre) 85
1.2 – Le style "franco-Lillois" (à pilastre saillant) 85
1.3 – Le style "XVIII^{ème} à la française" (maison de pierre) 87
2 – Les hôtels particuliers 89
2.1 – L'oeuvre de Gombert 95
2.2 – L'oeuvre de Lequeux 96

IV : L'essor de la grande industrie 100

A. Le contexte politique 102
B. Le contexte urbain 103
1 – Les modifications du paysage urbain 103
2 – L'usage des eaux 105
C. Le contexte architectural 106
1 – Le style "à maçonnerie enduite" 108

2 – Les courées 109

Conclusion du 1er Chapitre 115

2ème CHAPITRE : LA SAUVEGARDE D'UN PATRIMOINE 117

I : L'évolution des idées en matière de sauvegarde et la constitution d'un secteur sauvegardé à Lille 118

A. D'une protection ponctuelle à une sauvegarde planifiée d'ensembles urbains de qualité 119

1 – Une préservation étendue aux édifices plus diversifiés 120

1.1 – La loi du 31 Décembre 1913 120

1.2 – Une loi ouverte et active 121

1.3 – Les différents modes de protection de monuments historiques 121

2 – L'intégration de la protection de sites 123

2.1 – La loi du 2 Mai 1930 123

2.2 – La notion de site et son évolution 124

3 – La protection systématique des abords des monuments historiques 126

3.1 – La loi du 25 Février 1943 126

3.2 – La notion d'abords et son évolution 127

4 – La sauvegarde étendue aux quartiers anciens, un mode de traitement global 128

4.1 – Le contexte historique de la loi de 1962 129

4.2 – Les objectifs et le cadre juridique de la loi du 4 août 1962 135

4.3 – Les caractéristiques des secteurs sauvegardés 137

Conclusion 138

B. La création et la présentation du secteur sauvegardé de la ville de Lille 139

1 – La constitution du secteur sauvegardé de Lille 140

2 – La présentation du secteur sauvegardé de Lille 143

2.1 – La morphologie du tissu urbain 144

2.2 – Les caractéristiques du paysage urbain 146

3 – La présentation, l'implantation et les évolutions des activités industrielles et artisanales 148

3.1 – La présentation et la localisation des établissements industriels et artisanaux anciennement installés 148

3.2 – Les mutations des activités industrielles et artisanales 155

4 – La présentation et les évolutions des équipements urbains 161
4.1 – Les différents types d'équipements 161
4.2 – Les mutations des équipements 172

II : Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, un instrument de protection, de restauration et un véritable document d'urbanisme 177

A. Un document d'urbanisme spécifique 177
1 – Le cadre législatif du P.S.M.V. 178
2 – Le contenu aux dispositions particulières et le mode de réalisation 179
3 – Les particularités du P.S.M.V. par rapport au P.O.S. 180
B. Les caractéristiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Lille 181
1 – La procédure d'élaboration 181
2 – Le contenu 182
3 – Le cadre réglementaire 187
3.1 – Les dispositions urbanistiques 187
3.2 – Les dispositions architecturales 188
3.3 – Les dispositions concernant l'animation des immeubles 194

Conclusion du 2ème Chapitre 194

Conclusion de la 1ère Partie 194

2ème PARTIE : L'ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE NATIONALE ET LOCALE EN MATIÈRE DE TRAITEMENT D'UN QUARTIER ANCIEN 199

1er CHAPITRE : LE CADRE POLITIQUE ET FINANCIER S'APPLIQUANT AUX QUARTIERS ANCIENS 200

I : L'évolution de la politique d'amélioration des quartiers anciens 201

A. La période d'expérimentation 201
1 – La restauration des quartiers anciens 202
1.1 – Les opérations de restauration immobilière publique 203
1.2 – Les opérations de restauration immobilière privée 205
2 – La réhabilitation des quartiers anciens 206
2.1 – La Mise aux Normes d'Habitabilité 207
2.2 – Les P.A.C.T. et A.R.I.M. 208

2.3 – L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) 209
3 – La nouvelle politique de l'habitat ancien 209
3.1 – Le rapport Nora-Eveno 209
3.2 – Les critiques et les propositions 210
B. La période de généralisation et de globalisation 212
1 – Les principaux instruments de la politique d'amélioration des quartiers anciens 212
1.1 – Le Fonds d'Aménagement Urbain (F.A.U.) 213
1.2 – Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) 213
2 – L'évolution de la pratique des secteurs sauvegardés 215
C. La période de décentralisation 217
1 – La réforme de la protection du patrimoine 218
1.1 – Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain 219
1.2 – Les P.S.M.V. et les Z.P.P.A.U. en comparaison 220
2 – La décentralisation et les P.S.M.V. 221
3 – Les éléments essentiels de la politique urbaine et de l'amélioration des quartiers anciens 222
3.1 – Le Comité Interministériel pour les Villes (C.I.V.) 222
3.2 – Le projet de quartier 223
3.3 – Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) 224
4 – Vers une vision plus globale et une politique contractuelle 224
4.1 – Les quartiers anciens dans le cadre de la politique des villes et du développement social urbain 225
4.2 – L'évolution des O.P.A.H. 226
D. La période de recentrage social 229
1 – Les instruments essentiels de la politique de la ville et de l'habitat 229
2 – Les quartiers anciens dans le cadre de la Loi d'Orientation sur la Ville 231
3 – L'inflexion sociale des procédures de l'amélioration de quartiers anciens 233
3.1 – Des O.P.A.H. plus sociales 233
3.2 – Des O.G.R.I. plus strictes 234
4 – Le choix des contrats de ville favorisant la réinsertion sociale 234
Conclusion 236

II : Le cadre financier s'appliquant aux secteurs sauvegardés 237

A. La réforme du financement du logement 238
B. Le système du financement aidé dans les secteurs sauvegardés 239

1 – Les aides à l'amélioration de l'habitat ancien, applicables aux secteurs sauvegardés 240
1.1 – Les prêts 240
1.2 – Les primes et subventions 242
1.3 – Les aides fiscales 244
1.4 – Les financements majorés et supplémentaires 244
2 – La subvention spécifique aux secteurs sauvegardés 247
3 – Les avantages fiscaux dans le cadre de la loi Malraux 248
3.1 – L'origine des dispositions fiscales 248
3.2 – Le régime fiscal de base 249
3.3 – Les restrictions apportées par la L.O.V. 249
3.4 – Les assouplissements récents des contraintes du régime fiscal 250
Conclusion du 1er Chapitre 252

2ème CHAPITRE : L'ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE LOCALE 253

I : La politique des collectivités locales à Lille 254

A. La politique générale d'aménagement et de reconquête de la ville 254
1 – La restructuration urbaine et la construction de logements sociaux 255
1.1 – La rénovation urbaine du quartier Saint-Sauveur 256
1.2 – Acquérir et rétrocéder 257
1.3 – La désindustrialisation 258
2 – Favoriser l'accès au centre ville 260
2.1 – Le projet du Ring 260
2.2 – La voie de la Treille 262
3 – La sauvegarde du patrimoine 262
* Les procédures et moyens en faveur de la préservation et de la réhabilitation du patrimoine 265
B. La politique municipale génère des mouvements sociaux 267

II : L'évolution de la politique municipale 269

A. Sur le plan de la qualité du cadre de vie 269
1 – L'établissement d'un Contrat de Plan pour le Vieux-Lille 270

1.1 – Les objectifs 270
1.2 – La stratégie de la mise en oeuvre 272
1.3 – Les actions 272
2 – La création d'un Programme Local de l'Habitat 274
2.1 – L'élaboration 275
2.2 – Les objectifs 275
3 – La mise au point d'un projet de quartier 276
3.1 – L'inscription dans une convention de quartier 277
3.2 – Les objectifs du projet de quartier 277
B. La conséquence de l'évolution de la politique sur le P.S.M.V. 278
1 – La création d'une procédure de modification du P.S.M.V. 280
2 – L'établissement des nouvelles mesures de protection, de modification et de mise en valeur 281
3 – La proposition d'un nouveau schéma d'aménagement 284
4 – La création d'un projet de modification 286

Conclusion du 2ème Chapitre 287

Conclusion de la 2ème Partie 289

3ème PARTIE : LES INTERVENANTS ET LES INTERVENTIONS, LES PROJETS ET LES PROPOSITIONS 291

1er CHAPITRE : LES INTERVENANTS ET LEURS INTERVENTIONS 292

I : Les contraintes à la restauration 292

A. Les contraintes architecturales 293
1 – La reconstitution 293
2 – Les techniques de restauration 294
3 – Les matériaux 297
4 – Le respect du règlement du P.S.M.V. 297
B. Les contraintes financières 298

II : Les acteurs du secteur public et leurs actions 300

A. Les intervenants publics et para-publics 300
1 – Les organismes publics 300
1.1 – Les collectivités locales 301

1.2 – L'Office Public H.L.M. de la C.U.D.L. 302
1.3 – Les autres intervenants publics 304
2 – Les organismes para-publics 305
2.1 – La SO.RE.LI. 306
2.2 – Les sociétés H.L.M. 306
B. Les interventions du secteur public 307
1 – Reconquérir les sites des anciennes industries et favoriser le maintien de la population 309
1.1 – La réalisation de l'opération "Croix du Nord" 309
1.2 – La construction de la résidence "Doudin" 311
2 – Favoriser l'animation culturelle du quartier 313
2.1 – La réhabilitation-restauration de l'îlot Comtesse 313
2.2 – La réalisation des ateliers d'artistes des Trois Mollettes 317
2.3 – La construction d'un nouveau conservatoire de musique 317
3 – Renforcer le dynamisme commercial et artisanal du secteur 320
3.1 – Réintégrer les activités commerciales et artisanales dans le cadre de l'habitat traditionnel rénové 320
3.2 – Conforter et promouvoir le commerce de haut de gamme à proximité du centre ville 324
4 – Redynamiser le nord du quartier 326
4.1 – La reconversion de l'ancienne Halle aux Sucres en pôle d'équipements collectifs 326
4.2 – La reconversion de l'ancien Hospice Général en centre de formation universitaire 328
4.3 – La reconversion des anciens entrepôts en centre de formation technlogique et artisanale 332
5 – Favoriser le déplacement piéton et valoriser le commerce de proximité 332
5.1 – L'aménagement de la Grand'Place 332
5.2 – L'aménagement de cheminements piétons 336
6 – Désengorger les rues des stationnements sauvages et attribuer une image de marque attrayante 336
7 – Mettre en valeur le cadre urbain 338
7.1 – L'aménagement de voiries et d'espaces publics 338

7.2 – Le ravalement des façades 341

III : Les intervenants et les interventions du secteur privé 342

A. Les intervenants collectifs et leurs interventions 342
1 – Les sociétés immobilières 343
1.1 – Les opérations de restauration de prestige des immeubles de qualité 343
1.2 – Les opérations de construction de logements collectifs à l'emplacement des anciennes activités, en particulier industrielles 350
1.3 – Le bilan des réalisations les plus importantes 355
2 – Les entreprises de réhabilitation et de restauration 355
3 – Les Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.) 359
3.1 – Le bilan des opérations des A.F.U.L. 359
3.2 – Les conséquences des réalisations des A.F.U.L. 361
4 – Les associations de sauvegarde 361
4.1 – L'Association "Renaissance du Lille Ancien" (A.R.L.A.) 362
4.2 – La Fédération des Associations de Sauvegarde 364
5 – Les autres groupements privés 364
5.1 – Le Diocèse 366
5.2 – Le Club des Entreprises 367
B. Les intervenants individuels et leurs interventions 370
1 – Les propriétaires 371
1.1 – Revitaliser le quartier Sainte-Catherine grâce à une O.P.A.H. 372
1.2 – Le bilan et les conséquences de l'O.P.A.H. Sainte-Catherine 375
2 – Les commerçants 378
* La restauration commerciale 380
3 – Les marchands de biens et les promoteurs 382
* La spéculation 384

Conclusion du 1er Chapitre 385

2ème CHAPITRE : LES PROJETS ET LES PROPOSITIONS 387

I : Les projets d'aménagement et de mise en valeur 387

A. Les projets et les opérations en cours d'origine publique 388
1 – Réintégrer l'eau dans le quartier et retrouver son identité historique 388

1.1 – Réintroduire l'eau dans l'aménagement des abords de la Cathédrale de la Treille 390
1.2 – Remettre en eau l'ancien lit de la Deûle, l'avenue du Peuple Belge 392
1.3 – Aménager le quai du Wault en souvenir de l'ancienne porte d'eau 396
2 - Créer une traversée d'est en ouest par le traitement piétonnier de l'ancien canal de Weppes 396
3 – Revitaliser le coeur d'îlots 402
4 – Réanimer le potentiel du nord du quartier 404
5 – Aménager les franges du Vieux-Lille et améliorer l'image de la ville 408
B. Les projets et les opérations en cours d'origine privée 410
1 – Mettre en valeur les abords de la Cathédrale de la Treille 412
1.1 – Achever la façade de la Cathédrale et réaffirmer l'identité du quartier de la Treille 412
1.2 – Construire le long de l'ancien canal du Cirque et retrouver le caractère intime des abords de la Cathédrale. 415
2 – Apporter une nouvelle impulsion au nord du quartier 415
* Reconvertir l'ancienne filature Vrau en logements collectifs 415
3 – Relier le Vieux-Lille au centre ville 418

II : Faire face aux conséquences perverses des opérations et mettre en valeur le secteur 419

A. Le quartier se renouvelle et les problèmes s'aggravent 419
1 – Le secteur se transforme rapidement 420
2 – Les problèmes consécutifs aux interventions s'intensifient 420
2.1 – Le développement de la spéculation 420
2.2 – La prolifération des petits logements 422
2.3 – La croissance du déséquilibre interne 422
2.4 – Le danger d'étouffement 422
B. Combattre les problèmes et revaloriser le secteur 424
1 – Une politique volontariste et ambitieuse 424
2 – Une stratégie cohérente pour une mise en valeur systématique 425
2.1 – Ecarter la spéculation et empêcher l'expansion des logements de petite taille 425
2.2 – Réanimer le nord du secteur 425
2.3 – Améliorer la circulation automobile et le stationnement 426

2.4 – Favoriser le déplacement piéton 427
2.5 – Réaménager les espaces verts publics et exploiter les jardins d'îlots 427
Conclusion du 2ème Chapitre 429
Conclusion de la 3ème Partie 430

4ème PARTIE : LES MUTATIONS FONCIÈRES, LES TRANSFORMATIONS DU CADRE BÂTI ET LEURS CONSÉQUENCES SUR LE PARC DE LOGEMENTS 432

1er CHAPITRE : LES MUTATIONS FONCIÈRES 438

I : Les évolutions de la structure de la propriété foncière 438

A. Le patrimoine du secteur public et sa mutation 440
1 – Le Centre Hospitalier Régional (C.H.R.) 440
2 – Le C.A.L. – P.A.C.T. 442
3 – L'Office Public et les sociétés H.L.M. 442
4 – Les collectivités locales 443
B. Le patrimoine du secteur privé et sa mutation 444
1 – Les sociétés privées 444
2 – Les associations confessionnelles 447
3 – Les personnes physiques 447

II : Le rythme des mutations foncières et l'évolution du marché immobilier 448

A. Le rythme des évolutions foncières 449
1 – L'accélération du rythme des mutations foncières 449
2 – L'accélération des transactions et les caractéristiques des immeubles 450
B. L'évolution du marché immobilier 455
Conclusion du 1er Chapitre 460

2ème CHAPITRE : LES CHANGEMENTS DU CADRE PHYSIQUE ET LEURS EFFETS SUR LES LOGEMENTS 461

I : L'entretien des immeubles et l'évolution de la vacance 461

A. Les pratiques d'entretien et le respect des instructions du P.S.M.V. 462

1 – Les pratiques d'entretien 462
1.1 – L'entretien selon la date d'acquisition et le type de propriétaire 462
1.2 – L'entretien et le non-entretien selon les rues 469
1.3 – Les différents types d'amélioration selon l'usage de l'immeuble et le type de propriétaire 474
2 – Les pratiques d'entretien ont-elles suivi les prescriptions du P.S.M.V.? 481
2.1 – Les indications de protection ont-elles été respectées ? 481
2.2 – Le curetage et l'écrêtement ont-ils été effectués ? 488
2.3 – Les "dents creuses" ont-elles été comblées ? 489
B. L'évolution de la vacance 489
1 – L'interprétation du processus de vacance 490
1.1 – La vacance selon l'usage de l'immeuble 491
1.2 – La vacance selon la date d'acquisition 492
2 – L'évolution de la vacance par îlot 495

II : Les conséquences de la mutation du patrimoine bâti 499

A. Les effets de la désindustrialisation 500
B. Les conséquences de la transformation du cadre physique sur le parc de logements 503
1 – La mutation du parc de logements 503
1.1 – Le dynamisme et le rajeunissement du parc 504
1.2 – La croissance des logements collectifs et des petits logements 507
1.3 – Le développement des logements en accession 510
2 – L'évolution du parc de logements par îlot 512
2.1 – Au cours de la période 1975-1982 512
2.2 – Au cours de la période 1982-1990 515
3 – L'amélioration du niveau de confort 516
3.1 – Le développement des logements équipés d'un W.C. à l'intérieur 516
3.2 – L'accroissement des logements ayant tout le confort 519

Conclusion du 2ème Chapitre 524

Conclusion de la 4ème Partie 524

5ème PARTIE : LES ÉVOLUTIONS SOCIALES ET LES MUTATIONS ÉCONOMIQUES 526

1er CHAPITRE : LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES, CONSÉQUENCES DE LA TRANSFORNATION DU CADRE BÂTI 528

I : Les mutations socio-démographiques et les actions contre l'exclusion sociale liée au logement 528

A. Les évolutions démographiques et sociales 528
1 – Les évolutions de la population 529
1.1 – L'intensification du phénomène de migration 530
1.2 – Le rajeunissement de la population 532
1.3 – La croissance des ménages d'une seule personne 535
2 – Les mutations sociales 536
2.1 – L'augmentation de la population active 537
2.2 – La forte progression des classes aisées au détriment des catégories modestes. 538
2.3 – L'évolution de la répartition des catégories socio-professionnelles par groupe d'îlots 541
B. Combattre le phénomène d'exclusion sociale 547
* Les loyers onéreux : raison majeure d'exclusion 550

II : Les évolutions de la population succèdent à celles du logement 551

A. Les mutations démographiques par îlot 552
1 – Au cours de la période 1975-1982 552
1 – Au cours de la période 1982-1990 555
B. Les évolutions du parc de logements et de la population par îlot 556
1 – Au cours de la période 1975-1982 556
2 – Au cours de la période 1982-1990 556

Conclusion du 1er Chapitre 559

2ème CHAPITRE : LES ÉVOLUTIONS ET LA SPÉCIALISATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 561

I : La présentation et les mutations des activités économiques 562

A. La présentation et les évolutions des activités commerciales 563
1 – Les caractéristiques de la structure commerciale 566
1.1 – Les commerces de détail et les services à caractère commercial 567
1.2 – La comparaison des structures internes 574
1.3 – La distinction du secteur sauvegardé par rapport à Lille 578
2 – Les évolutions de la structure commerciale 579
B. La présentation et le développement des activités tertiaires 581
1 – Les services marchands et leurs implantations 587
2 – La prolifération des bureaux 591
3 – La construction et la réhabilitation des immeubles de bureaux 592

II : La spécialisation des activités économiques et la transformation du patrimoine bâti 596

A. La spécialisation des activités économiques 596
1 – La floraison des activités spécialisées et la régression des activités traditionnelles 597
1.1 – L'essor des activités commerciales spécialisées 599
1.2 – L'accroissement des activités artisanales spécialisées 604
1.3 – Le développement des cafés, hôtels, restaurants spécialisés 605
2 – Le processus de spécialisation s'accélère fortement 606
B. La reconquête commerciale du secteur sauvegardé et les actions de restauration 608
1 – Le mouvement de concentration des commerces spécialisés 609
2 – Les restaurations commerciales 614

Conclusion du 2ème Chapitre 618

Conclusion de la 5ème Partie 622

Conclusion Générale 624

Annexes 651
Liste des tableaux 688
Liste des cartes 691
Liste des figures 694
Liste des plans 696
Liste des photos 697
Liste des annexes 703
Bibliographie 705

Liste des sigles

ABF : Architecte des Bâtiments de France.
AFU(L) : Association Foncière Urbaine (Libre).
ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.
APE : Activité Principale Exercée.
APL : Aide personnalisée au Logement.
APU : Atelier Populaire d'Urbanisme.
ARIM : Association de Restauration IMmobilière.
ARLA : Association Renaissance du Lille Ancien.
BAS : Bureau d'Aide Sociale.
CAL : Centre d'Amélioration du Logement.
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie.
CDSVL : Commission Développement Social du Vieux-Lille.
CES : Collège d'Enseignement Secondaire.
CHR : Centre Hospitalier Régional.
CIAM : Comité International pour l'Architecture Moderne.
CIL : Comité Interprofessionnel du Logement.
CIV: Comité Interministériel pour la Ville.
CNRS : Centre National de la Recherche Scientifique.
COFHUAT : COnfédération Française pour l'Habitation, l'Urbanisme, l'Aménagement du Territoire et l'Environnement.
COREPHAE : COmmission REgionale du Patrimoine Historique, Archéologique et Ethnologique.
COS : Coefficient d'Occupation du Sol.
CRDP : Centre Régional de Documentation Pédagogique.
CRES : Comité Régional d'Education et de Santé.
CRU : Centre de Recherche Urbaine.
CSCV : Confédération Syndicale du Cadre de Vie.
CSP : Catégorie Socio-Professionnelle.
CU : Code de l'Urbanisme.
CUDL : Communauté Urbaine de Lille.
DAU : Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme.
DDE : Direction Départementale de l'Equipement.
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner.

DIREN : DIrection Régionale de l'ENvironnement.
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles.
DRAE : Délégation Régionale de l'Architecture et l'Environnement.
DRE : Direction Régionale de l'Equipement.
DSQ : Développement Social des Quartiers.
FAU : Fonds d'Aménagement Urbain.
FCP : Foyer de Culture Populaire.
FEDER : Fonds Européen pour le Développement Economique Régional.
FNAH : Fonds National d'Amélioration de l'Habitat.
FSU : Fonds Social Urbain.
HLM : Habitation à Loyer Modéré.
HORECA : HÔtels, REstaurants, CAfés.
IAE : Institut des Affaires et des Entreprises.
IFRESI : Institut Fédératif de Recherche sur les Economies et les Sociétés Industrielles.
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.
IUFM : Institut Universitaire de Formation des Maîtres.
JO : Journal Officiel.
LOV : Loi d'Orientation sur la Ville.
LRT : Lille – Roubaix - Tourcoing.
MELT : Ministère de l'Equipement, du Logement et des Transports.
NMH : Normes Minimales d'Habitabilité.
OGRI : Opération Groupée de Restauration Immobilière.
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.
OPHLM : Office Public d'Habitation à Loyer Modéré.
PACT : Programme d'Action Contre les Taudis.
PAH : Prime à l'Amélioration de l'Habitat.
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale.
PAP : Prêt à l'Accession à la Propriété.
PC : Prêt Conventionné.
PIG : Programme d'Intérêt Général.
PLA : Prêt Locatif Aidé.
PLH : Programme Local de l'Habitat.
PME : Petites et Moyennes Entreprises.
POS : Plan d'Occupation des Sols.
PRI : Périmètre de Restauration Immobilière.
PMSV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
PST : Programme Social Thématique.
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre.

SA : Société Anonyme.
SAEN : Société d'Aménagement et d'Equipement du Nord.
SARL : Société A Responsabilité Limitée.
SC : Société Civile.
SCI : Société Civile Immobilière.
SCP : Société Civile Professionnelle.
SDA : Service Départemental d'Architecture.
SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
SEM : Société d'Economie Mixte.
SHON : Surface Hors-Œuvre Net.
SLE : Société (HLM) de Lille et Environs.
SNC : Société en Nom Collectif.
SORELI : SOciété de REstauration LIlloise.
SPHON : Surface de Plancher Hors-Œuvre Net.
STU : Service Technique de l'Urbanisme.
TGV : Train à Grande Vitesse.
TIA : Travaux d'Intérêt Architectural.
TPB : Travaux Publics et Bâtiment.
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée.
ZAD : Zone d'Aménagement Différé.
ZIF : Zone d'Intervention Foncière.
ZPPAU : Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain.
ZUP : Zone d'Urbanisation Prioritaire.

Lexique

Adventiste : Eglise née aux Etats – Unis, mouvement religieux évangélique qui attend un second avènement du Messie annoncé par les Ecritures.

Allège : Partie comprise entre le haut d'une fenêtre et le bas d'une autre.

Arc de décharge : Courbe décrite par une voûte permettant une diminution du poids de l'ensemble des éléments supérieurs.

Arc en pointe de diamant : Arc constitué de pierres qui, dans les parements, sont taillées à facette comme des diamants.

Attique : Etage placé au sommet d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur.

Chanoine : Dignitaire ecclésiastique membre de l'assemblée d'une cathédrale ou d'une collégiale, ou de certaines basiliques.

Charte : Au Moyen – Age, titre de propriété, de vente, de privilège octroyé.

Chaulage : Action de chauler (traiter par la chaux).

Clé : Pierre en forme de coin placée à la partie centrale d'une voûte et servant à maintenir en équilibre les autres pierres.

Comble : Construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

Console : Moulure saillante en forme de volute ou d'"S" renversé (console renversée) servant de support.

Cordon : Moulure décorative peu saillante.

Corniche : Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties inférieures.

Courée : Petite cour commune à plusieurs immeubles dans les quartiers pauvres.

Curetage : Elimination de bâtiments vétustes et sans intérêt architectural du tissu urbain.

Echevinage : Corps des échevins d'une ville (échevin : au Moyen-Age, assesseur du tribunal comtal, plus tard magistrat municipal).

Ecrêtement : Suppression des volumes ajoutés au sommet d'un bâtiment.

Esplanade : Terrain aménagé devant une place forte ou s'étendant du glacis aux premières maisons de la ville.

Forum : Place du marché, place où se tenaient les assemblées du peuple.

Frise : Bordure ornementale en forme de bandeau continu.

Fronton : Elément d'architecture couronnant une ordonnance ; il est triangulaire ou en arc de cercle.

Gresserie : Maçonnerie en grès (terme lillois).

Guirlande : Cordon décoratif sculpté en forme de végétation.

Intendant : Agent du pouvoir royal investi d'attributions illimitées dans une ou plusieurs provinces.

Larmier : Moulure très saillante, destinée à rejeter les eaux de pluie.

Linteau : Traverse supérieure d'une baie terminée horizontalement.

Mail : Allée – promenade bordée d'arbres dans une ville.

Modénature : Profil des moulures déterminant des jeux d'ombre et de lumière par alternance des saillies et des retraits.

Moulure : Ornement allongé à profil constant, en relief ou en creux.

Pastiche : Imitation ou évocation d'un style.

Pilastre : Projection d'une colonne sur le nu d'un mur.

Solive : Pièce de charpente s'appuyant sur les poutres et sur laquelle sont fixées, en dessus, les planches du plancher et, en dessous, les lattes du plafond.

Sommier d'arc : Pierre qui supporte la retombée d'une voûte.

Travée : Partie d'une façade comprise entre deux piliers.

Trumeau : Face extérieure ou intérieure d'un mur entre deux fenêtres.

Introduction Générale

Le secteur sauvegardé englobe le patrimoine historique, architectural et esthétique le plus riche d'une ville. Son originalité réside surtout dans la qualité de son environnement et la richesse de son patrimoine.

La loi du 4 août 1962, appelée "loi Malraux" et permettant la création de secteurs sauvegardés, constitue le moyen privilégié de protection et de mise en valeur de ces secteurs. Elle met également en place des procédures, des organismes et offre aussi des possibilités de financement.

Le secteur sauvegardé de Lille, créé en 1967, enferme dans ses limites une soixantaine d'hectares au nord de la ville[1], dans le quartier du Vieux-Lille, proche de l'hypercentre (sa limite sud déborde même le cadre de ce quartier en entrant dans l'hypercentre de Lille). Il exclut d'autres parties du Vieux-Lille, à l'est et au sud-ouest de son périmètre. Il se développe entre la place du Général de Gaulle au sud et la place Saint-André au nord, de part et d'autre d'un axe nord-sud constitué par la rue Royale et la rue Esquermoise[2].

Le secteur réunit, d'une part, le noyau ancien de l'époque médiévale au sud et, d'autre part, la zone d'urbanisation planifiée du XVIII^{ème} siècle au nord. Ainsi son tissu urbain est-il divers et hétérogène.

Le quartier du Vieux-Lille, au cœur de la métropole lilloise et de la communauté urbaine de Lille (environ un million d'habitants répartis sur plus de 80 communes)[3], est délimité par le centre ville au sud, par le boulevard périphérique (conçu sur l'emplacement des anciennes fortifications) à l'est et au nord et, enfin, par la façade de l'Esplanade à l'ouest. Le quartier n'est pas achevé sur ses franges nord et est qui ont longtemps bénéficié de la protection établie par la loi de 1919[4] (abrogée en 1986), les préservant ainsi de toute urbanisation, excepté l'implantation du périphérique. Ce dernier s'est donc largement installé, un peu comme en rase campagne, isolant le quartier des autres communes.

---

[1] Voir carte 1 : La situation du secteur sauvegardé dans la ville de Lille.

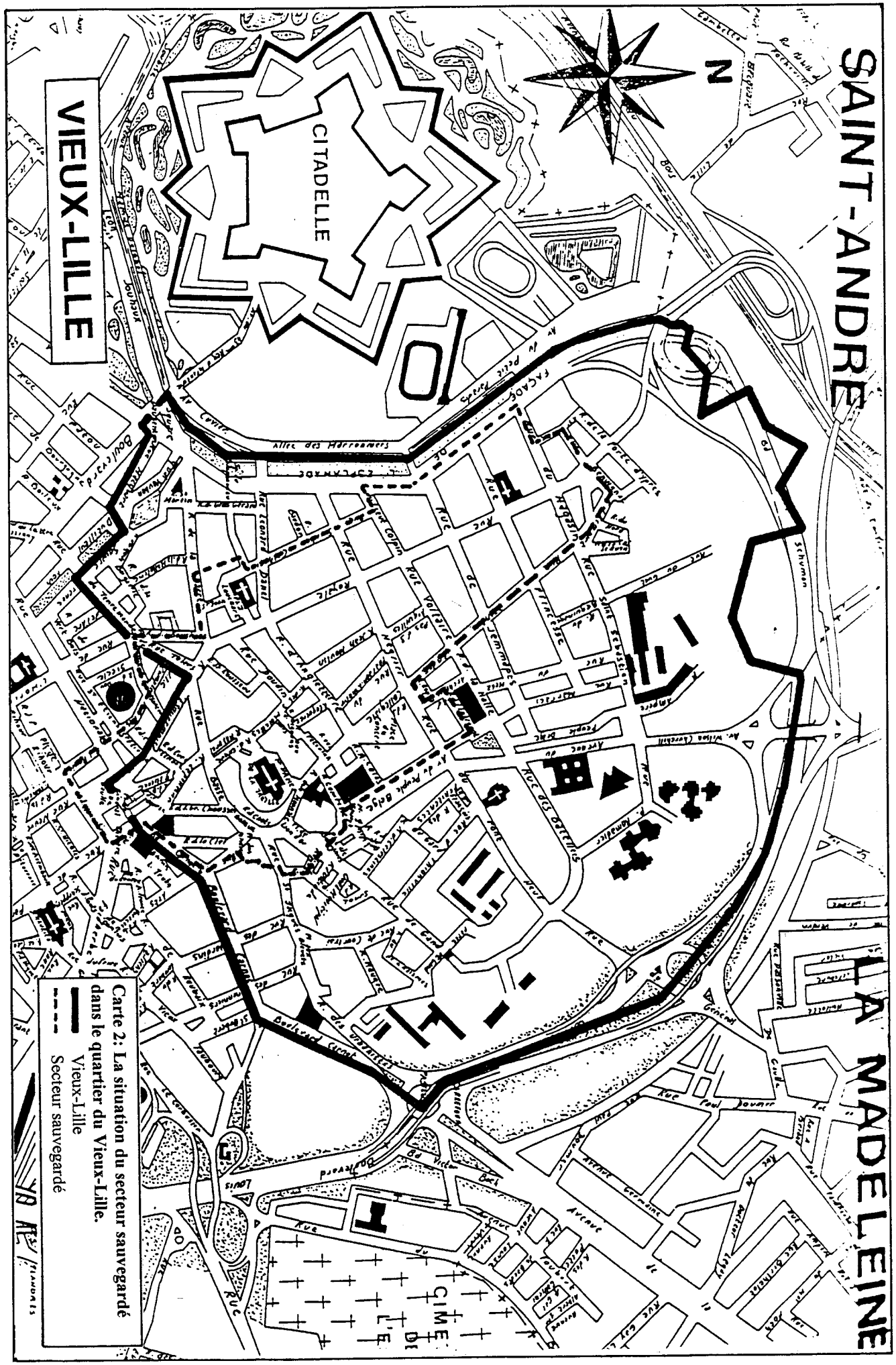
[2] Voir carte 2 : La situation du secteur sauvegardé dans le quartier du Vieux-Lille.

[3] Voir annexe 1 : Lille au cœur de la communauté urbaine de Lille, de la métropole du Nord et de l'Europe du nord-ouest.

[4] qui a déclassé l'enceinte fortifiée de 1860 (démantelée en 1920 et 1939), en vue de constituer les zones non aedificandi à sa place, sur lesquelles toute urbanisation et construction était interdite, sauf la réalisation du boulevard périphérique.



Carte 1 : La situation du secteur sauvegardé dans la ville de Lille.
Source: Ville de Lille, 1976, "Le secteur sauvegardé de Lille", plaquette, p.2.



Carte 2: La situation du secteur sauvegardé dans le quartier du Vieux-Lille.

Vieux-Lille

Secteur sauvegardé

Ces franges, essentiellement vertes, peu aménagées, entourent des vestiges de fortifications et des fossés qui représentent un intérêt historique certain. Une partie du site des anciens abattoirs, la caserne Saint-Ruth, les terrains d'entraînement et, enfin, l'échangeur autoroutier grignotent le reste de ces espaces périphériques : la ville n'est pas finie à la proximité immédiate de son quartier le plus urbain[5].

De nombreux équipements à caractère rayonnant se concentrent dans le Vieux-Lille et influencent l'implantation des activités de commerce ou de service : le Palais de Justice, l'Hospice Comtesse, le Conservatoire National de Musique, l'Hospice Général, la Cathédrale de la Treille et la Centrale des Œuvres... Cette densité d'équipements conduit au mélange des différents mouvements de la promenade, du travail, des offices, des concerts, des jugements, des sorties d'écoles..., qui garantit une animation constante.

Les atouts de l'attractivité du centre ancien, de sa mise en valeur progressive et de la proximité de l'hypercentre ont fait évoluer l'organisation sociale et économique du quartier.

Au sud, l'hypercentre, dont la partie centrale se situe sur la Grand'Place (ou place du Générale de Gaulle) concentre l'essentiel de l'activité commerciale de la ville et exerce une poussée notable depuis vingt cinq ans vers le secteur sauvegardé. On peut considérer aujourd'hui la partie extrême sud de celui-ci comme partie intégrante de l'hypercentre. En effet, la présence des rues commerçantes, comme la rue Esquermoise, la rue de la Grande Chaussée, la rue de la Clef, contribue, du fait en particulier de leur caractère architectural, à prolonger l'animation du centre au sein de la vieille ville, jusqu'à la rue Basse[6].

La zone à vocation tertiaire, localisée au sud-ouest (square Foch, rue Nationale) est longtemps restée le seul centre d'affaires de Lille (concentration des banques, de sociétés assurance, et d'autres services). En se densifiant, la tendance au développement s'est orientée au nord vers le secteur sauvegardé, notamment le long de l'axe de la rue Royale.

A l'est de l'hypercentre, à moins de 500 mètres du secteur sauvegardé, Euralille (centre international d'affaires et d'échanges) s'organise autour de la nouvelle gare Lille-Europe qui accueille les TGV internationaux et interrégionaux à deux pas de la gare Lille-Flandres[7]. Cette nouvelle gare représente une véritable plate-forme "multimodale" avec l'arrivée du TGV en souterrain directement dans le centre ville, à laquelle s'ajoutent celle du métro et celle du tramway (reliant Lille à Roubaix et Tourcoing) située près du nouveau Parc Matisse. Elle assure d'importants services urbains, de communications, au milieu de ce nouveau quartier construit ainsi sur un véritable carrefour de communication.

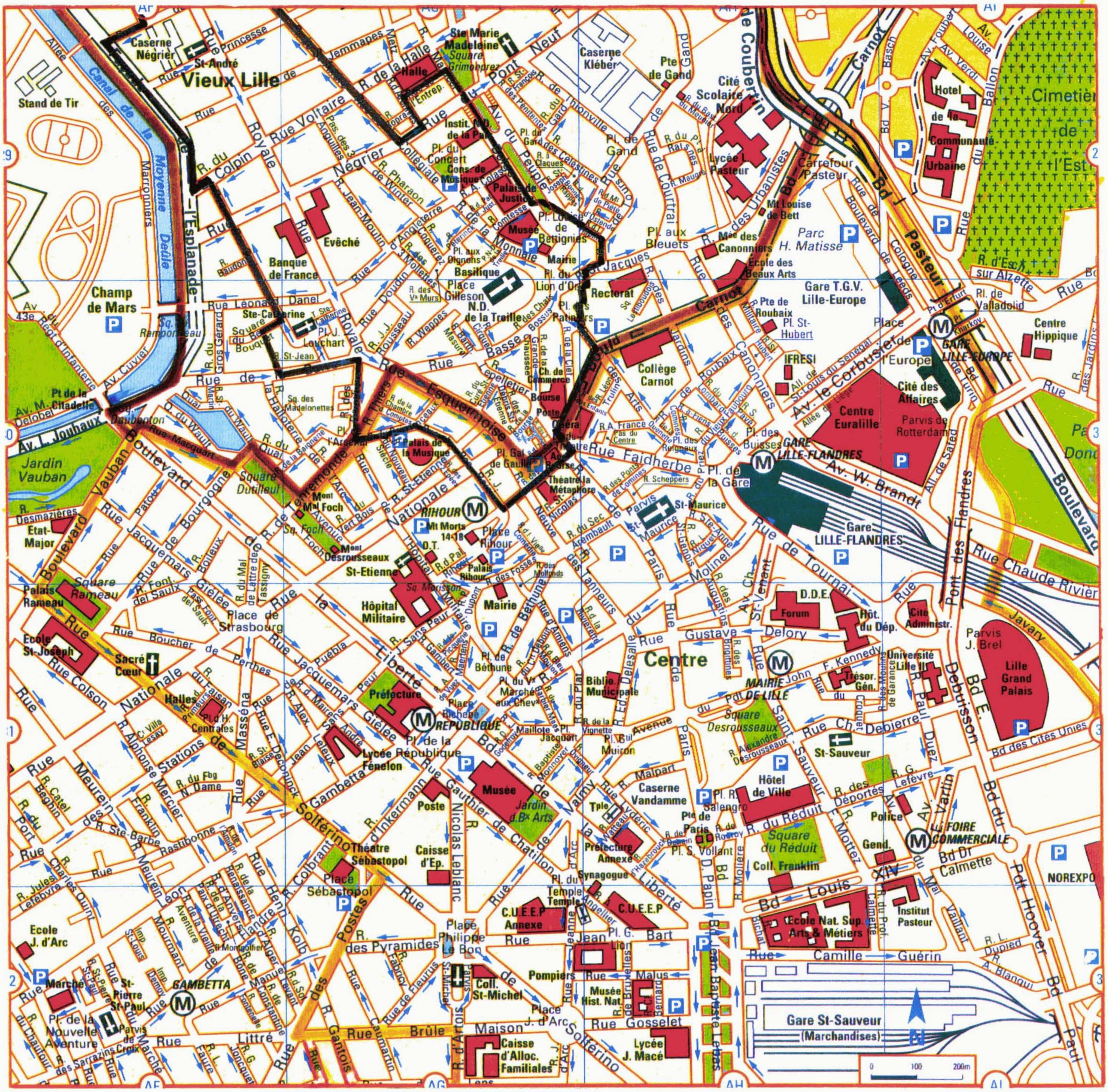
En inaugurant en 1994 ce nouveau réseau de transports complété par le Tunnel sous la Manche, la métropole lilloise se trouve connectée en moins de deux heures aux grandes capitales du nord-ouest de l'Europe. Cette nouvelle donne confère à Lille une situation stratégique dans le quadrilatère le plus dense du monde (Londres, Amsterdam,

---

[5] Voir carte 2 : Ibid.

[6] Voir carte 3 : La situation du secteur sauvegardé par rapport au centre de Lille.

[7] Ibid.



Sens Uniques → Parkings P Voies Piétonnières

Carte 3: La situation du secteur sauvegardé par rapport au centre ville.

- La limite du secteur sauvegardé
- La limite du Vieux-Lille
- La limite du quartier centre
- La limite des espaces verts

Source: Blay-Foldex, 1998, "Lille et son agglomération", plan guide, Montreuil, page de garde.

Cologne, Paris, soit 100 millions d'habitants), le plus urbain et le plus spécialisé dans les activités d'avenir[8]. Ce nouveau réseau TGV et Eurotunnel présentent donc une opportunité pour la ville de Lille qui devient le passage obligé entre l'Europe du Nord, de l'Est et le Royaume-Uni. Ils constituent de ce fait un enjeu essentiel pour la reconversion économique de la métropole, à travers le développement du secteur tertiaire. Dans ce nouveau contexte, Lille renoue avec sa vocation traditionnelle de place d'échanges et affiche sa volonté de se hisser au rang des métropoles européennes les plus importantes. Euralille, le centre international d'affaires de Lille, est le vecteur de cette ambition.

Une soixantaine d'hectares de terrains non aedificandi (zone libre de construction de la ceinture de terrains gelés de la ville), devenue propriété de la ville et de la communauté urbaine de Lille en 1982, a permis la réalisation de ce onzième quartier de Lille[9]. En 1990, une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) est créée et les travaux de première tranche d'aménagement d'Euralille sont lancés. Cette première phase de réalisation s'achève en 1995. Euralille offre tous les services que peut apporter une extension de centre ville : des transports, des bureaux "haut de gamme", des commerces, des équipements urbains, des logements et des résidences services[10].

Le secteur sauvegardé, dont la partie sud se trouve sur l'axe reliant ce nouveau quartier à l'hypercentre, est directement concerné par la nouvelle gare et le centre international des affaires. En vue de savoir si le secteur, face à ces réalisations, se particularise ou se marginalise, il faut saisir les effets que peut provoquer le centre Euralille sur le fonctionnement et le développement du secteur, ainsi que l'influence que ce dernier peut exercer sur le complexe Euralille. Dans ce but, mieux connaître ce nouveau quartier et ses composants s'avère nécessaire. Nous allons donc, à présent, décrire ces derniers en commençant par le centre de cet ensemble.

Entre les deux gares, le Centre Euralille abrite sous son vaste toit différents types d'activités, parmi lesquelles de nombreux commerces (boutiques, moyennes surfaces, hypermarché Carrefour). Cet ensemble vient renforcer l'appareil commercial du centre ville et concurrencer les centres commerciaux périphériques. Son attractivité s'exerce par la puissance de l'offre, l'originalité du cadre et la variété des animations présentées. Le Centre inclut également divers services comme les cafés-restaurants, l'hôtel Lille-Europe, les banques, la poste, les salons de coiffure... On y trouve aussi des équipements culturels et de loisir, notamment deux salles de spectacle, dont l'Aéronef disposant de 1500 places, et un centre de remise en forme. Le Centre comporte même une école supérieure de commerce avec une capacité d'accueil de 1000 étudiants. Il est surmonté par trois petites tours dont l'une regroupe un ensemble de bureaux (Eurocity) et les deux autres, une résidence para-hôtelière et une résidence pour étudiants de respectivement 100 et 198 appartements. De

---

[8] Voir annexe 1 : Op. Cit.

[9] Rem Koolhaas est choisi comme architecte-urbaniste pour concevoir l'ensemble du nouveau quartier à la suite d'une concertation internationale en 1988.

[10] Voir annexe 2 : Le centre d'affaires et d'échanges "Euralille".

plus, le Centre offre des logements de standing (180 appartements répartis entre trois résidences). Enfin, il est complété par deux parcs de stationnement souterrains de 3200 places au total.

Deux tours constituées de bureaux enjambent les voies TGV. La première, la tour Lilleurope, plus particulièrement destinée aux entreprises à vocation internationale, est complétée par l'Atrium du World Trade Center abritant des commerces de type international d'une part et des services aux entreprises d'autre part. La seconde, la tour du crédit Lyonnais, consacre la moitié de sa surface utile aux services de son investisseur du même nom.

La gare Lille-Europe et le centre Euralille délimitent la vaste place de l'Europe qui peut accueillir diverses animations. Elle se prolonge par le parc urbain Matisse de plus de huit hectares, bordé de logements. Cet espace vert constitue une transition entre le Vieux-Lille et la modernité du centre des affaires.

Le quartier Euralille est, par ailleurs, doté d'un complexe d'expositions, de congrès et de spectacles (salle du Zénith comprenant 5500 places) appelé Lille Grand Palais.

Dans le cadre de l'opération Euralille, près de 500 logements ont aussi été construits à proximité du Centre, ainsi que quatre parkings souterrains d'environ 3000 places au total dans les autres bâtiments du centre d'affaires et d'échanges.

Euralille renforce ainsi, par une offre de services et d'équipements variés, le centre ville de Lille et marque, par un signal architectural fort, l'entrée de la conurbation lilloise dans le XXI^{ème} siècle. De plus, conjointement à d'autres opérations d'envergure comme l'Eurotéléport de Roubaix, il favorise un développement des activités tertiaires et donc un renouveau du Nord-Pas-de-Calais.

Au sud et au sud-est de la gare Lille-Flandres, à l'est du centre ville, les activités administratives publiques et parapubliques d'échelle métropolitaine se sont implantés depuis plusieurs décennies dans le secteur des "Grands Equipements", en particulier avec la Cité Administrative. Ces dernières années ont vu l'arrivée de la Trésorerie Générale, du Conseil Général, de la Direction Départementale de l'Equipement et des Services de l'I.N.S.E.E. Un pôle tertiaire fort s'est donc constitué dans cette zone[11]. La recomposition urbaine actuelle de cet espace est intervenue après l'opération de rénovation du quartier Saint-Sauveur[12]. Sur les terrains ainsi libérés a été édifié un centre directionnel d'affaires appelé "Le Forum". Ce dernier, ainsi que les opérations d'aménagement urbain Euralille et les "Grands Equipements", confortent et mettent en valeur la vocation tertiaire et commerciale du centre ville. Quant à la revalorisation résidentielle de Lille, elle concerne surtout le quartier du Vieux-Lille qui restait le seul quartier de type populaire depuis la destruction de Saint-Sauveur à la fin des années 50.

"*Jadis résidentiel et bourgeois, le Vieux-Lille perd ce caractère par la dégradation de l'habitat, émigration des catégories aisées, immigration d'un véritable sous-*

---

[11] Voir carte 3 : Op. Cit.

[12] Voir "La rénovation urbaine du quartier Saint-Sauveur", 2ème chapitre, 2ème partie.

*prolétariat dans les parties les plus dégradées ; son peuplement reste néanmoins hybride. Il perd aussi ses industries anciennes au profit de la banlieue [...]. Certaines des administrations publiques fixées là au XVIII*ème *siècle le quittent vers la périphérie [...]*[13]."

Toutefois, depuis l'instauration du secteur sauvegardé, le paysage urbain du Vieux-Lille a fait l'objet de profondes mutations.

Le phénomène de dévalorisation du secteur, entraîné par la dégradation du cadre bâti et par la paupérisation, à la suite de la disparition du rapport habitat-travail accentuée par la désindustrialisation, a été suivi d'un mouvement de revalorisation au début des années 1970. Le processus de revalorisation s'est développé lentement par des opérations de restauration, de réhabilitation, de reconversion, de rénovation et de mise en valeur. La *restauration* consiste à remettre un bâtiment dans son état initial du fait de son intérêt architectural ou historique marqué, ceci en utilisant les matériaux d'origine. La *réhabilitation* cherche à remettre aux normes d'habitabilité actuelles (par l'introduction d'éléments de confort moderne) un bâtiment ancien. La *reconversion* vise, quant à elle, à proposer un usage nouveau et une réadaptation architecturale pour des bâtiments qui, ayant perdu leur fonction initiale, sont généralement désaffectés. Enfin, la *rénovation* consistera dans le Vieux-Lille en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place. Notons qu'il est parfois difficile d'établir entre ces termes des frontière précises, d'autant que certains programmes s'inspirent de plusieurs démarches à la fois. Ainsi, une certaine confusion règne-t-elle souvent entre les termes "rénovation" et "réhabilitation"[14].

Les transformations introduites par ces pratiques et leurs conséquences, nous amènent à élaborer une problématique organisée autour des questions suivantes :

* Nous nous intéressons tout d'abord à l'origine de la création et au développement du Lille ancien car ce sont le noyau historique et les quartiers anciens de Lille qui forment le secteur sauvegardé. Nous nous demandons donc comment est né le Vieux-Lille, comment et pourquoi il s'est développé. Peut-on distinguer des étapes dominantes dans son développement urbain ? Et, si c'est le cas, quels sont les caractéristiques, les traits particuliers de l'urbanisme et de l'architecture de chaque époque ?

Cette recherche nous permettra de déterminer dans quelle mesure le patrimoine bâti et le paysage urbain du secteur sauvegardé ont été modelés par l'histoire, et de mettre en évidence son intérêt historique et architectural. C'est ce dernier qui est à l'origine de la création du secteur sauvegardé, c'est-à-dire d'un mode de protection globale des quartiers historiques.

Il s'avère ici nécessaire de se demander comment les idées en matière de protection et de restauration du patrimoine ont évolué pour enfin arriver à un mode de

---

[13] Bruyelle P., 1976, "Lille et sa communauté urbaine", Notes et Etudes Documentaires, N°4297-4299, Paris, p.52.

[14] Voir Annexe 3 : Les différentes manières de traiter l'habitat ancien.

traitement planifié, élargi aux quartiers anciens de qualité, en d'autres termes aux secteurs sauvegardés qui reposent sur les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.).

Les quartiers historiques de Lille s'inscrivent ainsi dans un secteur sauvegardé, ce qui invite à penser que le paysage urbain y est original. Nous cherchons tout d'abord à savoir quelles sont les particularités de son tissu et de son paysage urbain, puis quelles sont les caractéristiques de ses composantes les plus importantes tant sur le plan usuel que fonctionnel, enfin de quelle façon ces éléments ont évolué depuis le début des années 1970, date à partir de laquelle le paysage urbain du Lille ancien a fait l'objet de transformations notables, et cela suite à la création d'un secteur sauvegardé et d'un P.S.M.V. Il convient ici de connaître les caractéristiques et dispositions particulières du P.S.M.V. de Lille.

- * C'est à la suite de la création des secteurs sauvegardés et des P.S.M.V. que la politique en faveur des quartiers anciens a débuté. Elle a progressivement évolué d'une dimension architecturale et esthétique à une dimension urbaine avec des objectifs sociaux et économiques, et ensuite à une démarche contractuelle entre l'Etat et les collectivités locales. Nous nous demandons donc comment expliquer cette évolution et si l'on peut y trouver des étapes distinctes.

Il convient également de savoir comment les politiques nationale et locale en matière de traitement des quartiers anciens se sont jointes, se sont concrétisées et ont évolué dans le Vieux-Lille, et ceci à travers quelles procédures, stratégies et actions. Quelle place ces politiques ont-elles accordé au souci de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine historique et architectural ? Comment cette préoccupation a-t-elle évolué dans ces politiques ?

- * Les interventions menées sur le cadre bâti et le paysage urbain du Lille ancien témoignent que les objectifs des politiques nationale et locale ont été atteints et que les actions qui en découlent ont été réalisées. Il importe de se demander qui sont les acteurs tant publics que privés qui sont intervenus, directement ou indirectement, en vue de reconquérir et de promouvoir le secteur sauvegardé. Nous nous demandons également quels sont les axes majeurs de leurs interventions, et quelles sont les opérations les plus importantes qui s'en inspirent, que ce soit en matière de restauration, de revalorisation ou de redynamisation du secteur. Quelles sont par ailleurs les lignes directrices de leurs interventions futures et les actions envisagées ? Nous cherchons aussi à savoir si les opérations réalisées ont entraîné des conséquences négatives dans le secteur. Il est enfin souhaitable de réfléchir à la façon dont on peut neutraliser les effets pervers que ces interventions ont entraînés, ainsi qu'à la manière dont on peut favoriser la mise en valeur du secteur.

* Nous nous demandons s'il existe un lien entre la transformation du patrimoine bâti et l'évolution de la structure de la propriété foncière. Le processus de réhabilitation du patrimoine ancien, de restauration de style des immeubles des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, et de ravalement commercial témoigne-t-il d'une reconquête du secteur par de nouveaux investisseurs ? Le secteur n'est-il pas devenu un enjeu pour certains types de capitaux ? Nous cherchons également à savoir si certains immeubles ne sont pas plus touchés par les mutations foncières ou par les transformations physiques, et quelles en sont les raisons, et enfin si ces modifications ont respecté les prescriptions du P.S.M.V., notamment au sujet de la restauration des immeubles "protégés au titre des monuments historiques" et "à conserver - à restaurer". Il convient par ailleurs de se demander s'il y a eu une évolution du taux de vacance à la suite de ces transformations et comment elle peut être expliquée.

Il importe enfin de savoir si les changements du cadre physique ont eu des conséquences sur le parc de logements et, si oui, quels sont ces effets.

* Il s'agit de déterminer si les transformations du patrimoine bâti ont joué un rôle sur l'évolution de la population et ses caractéristiques et plus précisément sur les structures socio-démographique et socio-professionnelle du secteur, en d'autres termes s'il y a un rapport entre les évolutions du contenant et du contenu, phénomène déjà observé dans d'autres quartiers anciens.

Les immeubles réhabilités sont plus confortables et leurs loyers plus chers ; ceci provoque des substitutions de population : des occupants plus aisés remplacent les anciens habitants.[15]

La revalorisation du patrimoine dans le secteur s'est-elle accompagnée d'un phénomène de spéculation sur le bâti et le foncier ? Ce phénomène a-t-il entraîné une exclusion sociale et, si c'est le cas, quelles ont été les réactions des organismes sociaux.

Nous nous demandons enfin si les activités économiques ont évolué à la suite des mutations démographiques et sociales et, si oui, de quelle façon l'évolution des activités s'est traduite, par exemple par une mutation de la structure des activités commerciales, par un changement de la qualité des produits offerts, ou par une simultanéité des deux types d'évolution.

Il importe ainsi de savoir si l'arrivée des populations aisées a encouragé la création ou le développement de certaines catégories d'activités et si le départ des habitants modestes a accentué la disparition des activités traditionnelles. Autrement dit, de nouveaux types d'activités sont-ils apparus au détriment des activités traditionnelles ? Dans ce cas, y a-t-il eu reconquête du secteur par un nouveau type de commerce et ce phénomène a-t-il amené une transformation des immeubles commerciaux ?

Enfin, on tentera de déterminer quel sera l'impact du nouveau quartier Euralille sur la situation commerciale du secteur.

---

[15] Bastié J., Dezert B., 1970, "L'espace urbain", Paris, p.122.

* Nous cherchons à savoir si les transformations du patrimoine bâti, les évolutions démographiques, sociales et économiques constatées dans le secteur sauvegardé de Lille, résultant des opérations et actions menées à la suite de l'application de la loi Malraux, se sont également produites dans les autres secteurs sauvegardés de France. Si c'est le cas, constatons-nous des tendances similaires quant à ces évolutions et, si oui, dans quelle mesure ces tendances sont-elles valables pour les différentes villes ? Au contraire, existe-t-il des variations ou même une inversion totale des tendances, et quelles en sont les raisons ? Par conséquent, quel bilan peut-on dresser du fonctionnement de la loi Malraux après 30 ans ? Il s'agit ici de se demander quels sont ses conséquences positives et ses effets pervers et si l'on doit améliorer ce dispositif. Comment peut-on corriger les éventuels dysfonctionnements des secteurs sauvegardés ?

Ce sont là quelques éléments de notre problématique. Nous allons essayer d'y répondre tout au long de cette thèse et, pour atteindre cet objectif, un plan d'étude en cinq parties s'est imposé.

* Nous allons tout d'abord analyser dans la première partie de ce travail, les conditions locales qui ont favorisé l'apparition et la croissance du Lille ancien, puis les étapes importantes de son développement urbain. Nous observerons alors comment les facteurs politiques ont influencé l'urbanisme et l'architecture au cours de chaque période, ainsi que les caractéristiques du paysage urbain et du patrimoine architectural de chaque époque. Nous tenterons donc de mettre en évidence les qualités et les particularités du Lille ancien, qui ont justifié la constitution d'un secteur sauvegardé, soit la mesure de sauvegarde et de conservation la plus importante. Nous verrons au cours du deuxième chapitre quelles sont les différentes mesures de sauvegarde du patrimoine et comment elles ont évolué dans le temps, tant sur le plan spatial qu'idéologique, et ceci jusqu'à la création des secteurs sauvegardés.

Nous observons ensuite comment se présente le secteur sauvegardé de Lille du point de vue de la trame, de la structure du parcellaire, du tracé des rues et de la morphologie du paysage urbain. Nous étudierons par ailleurs les éléments qui marquent, identifient et revitalisent ce paysage ainsi que leur évolution depuis le début des années 1970, après la mise au point du secteur sauvegardé et l'établissement d'un P.S.M.V. Nous verrons enfin quelles sont les caractéristiques de ce document.

* Dans un secteur sauvegardé, les contraintes et les préoccupations liées à la protection du patrimoine architectural ainsi que les problèmes et les soucis relatifs à la réhabilitation de l'habitat ancien interfèrent. Au cours de la seconde partie, nous constaterons comment les objectifs résultant de ces préoccupations et problèmes ont été inclus, se sont matérialisés et ont évolué dans le cadre de la politique de traitement des quartiers anciens

(premier chapitre), puis de quelle façon ils se sont articulés et concrétisés dans le cadre de la politique des collectivités locales de la ville de Lille en faveur de leur centre ancien. Comment cette politique a-t-elle évolué (deuxième chapitre) ?

Nous exposerons ainsi les procédures, les mesures, les moyens et les organismes mis en place en vue, dans un premier temps, de protéger et de mettre en valeur les quartiers anciens et, dans un second temps, de réhabiliter et de maintenir sur place la population d'origine. Nous verrons également la façon dont ces dispositifs ont été conçus et mis en œuvre dans le secteur sauvegardé de Lille.

— * Dans la troisième partie de notre travail, nous nous intéresserons plus spécialement à la transformation du cadre physique du secteur, c'est-à-dire à la concrétisation des politiques dictées par les pouvoirs publics et à la réalisation des objectifs et stratégies des collectivités locales.

Nous présenterons tout d'abord les intervenants publics et privés dans le secteur, leurs actions et les opérations qu'ils ont effectuées. Nous dévoilerons dans le deuxième chapitre, le contenu de leurs différents projets en vue d'aménager, de mettre en valeur et de réanimer le secteur. Nous verrons enfin comment celui-ci a évolué en fonction de ces réalisations et proposerons quelques solutions visant à remédier aux effets négatifs de son évolution.

* Au cours de la partie suivante, nous exposerons les résultats de notre recherche sur la structure de la propriété et son évolution, sur la transformation du cadre bâti, et sur ses conséquences sur le parc de logements du secteur. Nous mettrons en évidence la part du patrimoine du secteur privé et celle du secteur public, puis nous demanderons s'il y a eu arrivée de nouveaux investisseurs et changement du rythme des mutations foncières. Nous montrerons au cours du deuxième chapitre quels sont les différents types d'entretien et d'amélioration et leur rapport avec le type de propriétaire et l'usage de l'immeuble.

Nous analyserons enfin l'évolution du parc de logements afin de voir s'il s'est renouvelé, s'il a rajeuni et si le type de logements et leur niveau de confort ont changé.

* Dans la cinquième et dernière partie de notre étude, nous observerons les effets des transformations physiques du quartier sur la structure socio-démographique et socio-professionnelle de la population. Nous montrerons la mutation de la population et celle de ses composantes et démontrerons que ces évolutions suivent les mutations du parc de logement et le changement de ses qualités.

Les caractéristiques des activités commerciales et tertiaires ainsi que leurs évolutions seront analysées dans le deuxième chapitre. Nous observerons la mutation des activités tertiaires en fonction de la transformation physique du secteur par la construction neuve ou par la réhabilitation notamment, la reconversion des immeubles résidentiels.

Nous étudierons également le phénomène de spécialisation des activités commerciales et artisanales ainsi que son évolution. En d'autres termes, nous verrons que la qualité des produits commerciaux et artisanaux a aussi évolué. Ainsi notre étude sur ces activités ne se résumera-t-elle pas à la seule analyse quantitative de leur structure. Nous constaterons enfin l'effet de ce phénomène de spécialisation sur le patrimoine bâti du secteur.

* En guise de conclusion, nous rappellerons tout d'abord les éléments de réponse aux questions essentielles de notre problématique. Nous montrerons en outre l'influence du nouveau quartier Euralille sur le développement du secteur et l'intérêt que ce dernier présente pour la ville de Lille.

Nous tenterons ensuite d'étendre notre réflexion sur les évolutions du secteur sauvegardé de Lille à celui de Lyon[16], puis aux autres secteurs sauvegardés de France, sachant que l'étude de ces derniers sera effectuée de façon moins approfondie que celle du Vieux-Lyon. Nous verrons ainsi en quoi le secteur sauvegardé de Lille se particularise par rapport à celui de Lyon et, quant aux autres secteurs de France, dans quelle mesure les conséquences des restaurations, des réhabilitations et des actions réalisées à la suite de l'instauration d'un secteur sauvegardé, se ressemblent ou se différencient. Ceci nous permettra de constater le résultat global de l'application de la loi Malraux.

Nous suggérerons enfin quelques propositions en vue de combattre les évolutions négatives qui ont eu lieu dans les secteurs sauvegardés.

Ces différentes parties constituent le contenu de cette recherche, qui est à la fois descriptive, analytique et explicative.

* Les sources méthodologiques

Le secteur sauvegardé a été choisi comme terrain d'étude pour différentes raisons : d'abord parce qu'il a connu des évolutions importantes dans une période courte et récente ; ensuite parce qu'il constitue un atout important pour l'avenir de la ville et le développement de la métropole lilloise, et qu'il a des intérêts historiques, architecturaux, urbanistiques, économiques et touristiques ; enfin, parce que ni le secteur, ni ses mutations n'ont fait l'objet d'une étude globale. En vue de connaître le secteur, de découvrir ses évolutions récentes et de dégager les facteurs qui déterminent les processus de ces

---

[16] Le secteur sauvegardé de Lyon est aussi situé dans le centre d'une grande agglomération et s'inscrit, comme celui de Lille, dans la première génération des P.S.M.V., bien qu'il appartienne à une région différente et éloignée.

transformations, nous avons donc employé divers moyens méthodologiques. Ceux-ci seront exposés dans la présentation des différents chapitres du travail.

L'étude des évolutions du secteur concerne, d'une part, l'analyse des mutations foncières et des transformations du cadre physique qui ont eu lieu de 1978 à 1991 (respectivement l'année des enquêtes effectuées sur une partie du secteur[17] et l'année de notre observation de terrain et de notre relevé cadastral). Elle correspond, d'autre part, aux évolutions du parc des logements et aux mutations socio-démographiques qui se sont opérées de 1975 à 1982 et de 1982 à 1990 (les années des trois derniers recensements de l'I.N.S.E.E.). On constate que ces périodes recouvrent celle de notre première analyse. Elle prend enfin en compte les évolutions des activités économiques apparues de 1981 à 1991 (la première année concerne la date du fichier des activités économiques de la C.C.I., ce répertoire n'étant pas fiable ni complet pour les années précédentes), ainsi que de 1978 à 1991 (les dates décrites plus haut). Ces périodes se superposent également aux périodes étudiées.

Nous observerons que les transformations les plus importantes sur le patrimoine bâti sont intervenues au début des années 1980 entraînant, par la suite, les autres mutations ; les périodes prises en compte couvrent donc les évolutions les plus significatives du secteur sauvegardé.

La méthodologie adoptée combine essentiellement une recherche documentaire, une observation de terrain, un dépouillement cadastral, une étude du Plan de Sauvegarde et une exploitation des recensements de l'I.N.S.E.E., des fichiers des activités économiques de la Chambre de Commerce et d'Industrie et des données des annuaires Ravet Anceau. Elle procède ensuite à une comparaison entre les données.

Avant de commencer toute collecte des données, nous avons effectué un relevé systématique de toutes les parcelles cadastrales avec les numéros de parcelle, les sections cadastrales et les noms des rues concernées, le tout au moyen des plans cadastraux. C'est en effet la parcelle qui a été choisie comme unité d'analyse et non l'immeuble. Les mutations foncières sont appréhendées au niveau de la parcelle ; par ailleurs, les transformations s'opèrent à la fois sur les terrains bâtis et les terrains non bâtis ; en outre, une parcelle vide peut être le résultat des prescriptions du P.S.M.V.

Notre relevé a aussi été complété avec les codes des îlots correspondants établis selon le découpage de l'I.N.S.E.E. Les noms des rues ont été remplacés par les numéros RIVOLI[18]. Ainsi, chaque parcelle peut-être identifiée grâce à un seul code composé du

---

[17] Dans le cadre de l'étude intitulée "Evolution de trois secteurs anciennement urbanisés de la commune de Lille et évolution des rapports sociaux" et réalisée par Lefebvre B. et Vervaeke M., Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie, Lille.

[18] C'est-à-dire le numéro attribué à chaque rue par la C.U.D.L. en vue de faciliter l'identification et la saisie informatique des parcelles.

numéro de parcelle et de la section cadastrale. Les codes des îlots et les numéros RIVOLI ont facilité les tris et comptages informatiques.

Le recueil des données s'est opéré en 1991 à partir de différentes sources :

- La rue où s'est effectuée une observation des caractéristiques du bâti, y compris de celles des équipements urbains ainsi que de celles des activités économiques. Les parties privatives des immeubles n'ont pas été prises en compte. Notre observation de terrain nous a permis d'acquérir une bonne connaissance du secteur, d'ajuster et de compléter la manque d'informations dans des domaines variés. Elle concerne quatre types de renseignements : l'entretien apparent du bâtiment, le type de l'immeuble, l'usage de la parcelle et le type d'activité exercée.

- Les microfiches des locaux, consultées au centre des impôts fonciers de Lille pour la grande majorité des parcelles bâties. Elles ont été constituées sur la base des matrices cadastrales et nous révèlent la désignation du propriétaire et son adresse ; la dernière date d'acquisition de l'immeuble et sa composition interne (ainsi chaque lot porte le nom de son propriétaire). L'année de construction est parfois remplacée par la date des travaux réalisés dans l'immeuble ; cette information doit donc être utilisée avec précaution. L'observation de terrain a parfois permis de la retrouver sur la façade de l'immeuble. Ces microfiches ont été rangées selon l'ordre alphabétique des noms des rues. Cela a facilité la recherche des adresses. L'identification du propriétaire selon sa désignation n'étant pas toujours évidente, cela nous a amené à avoir recours à la base de données informatique SIRENE de l'I.N.S.E.E., consultée par Minitel. Celle-ci nous donne un accès direct au fichier national de toutes les entreprises et établissements et nous informe donc sur les caractéristiques des activités marchandes et non marchandes. (En 1991, le nombre des mutations foncières et immobilières n'était plus consultable à la mairie. Ces informations se trouvent au cadastre départemental).

- Les microfiches des matrices cadastrales, observées au service du cadastre municipal pour les parcelles non bâties et non retrouvées sur les microfiches des locaux. Elles ont été enregistrées par ordre alphabétique des noms des propriétaires et ne sont donc pas rapides et pratiques à utiliser. Elles permettent cependant de connaître la désignation du propriétaire, son adresse, son âge et l'étendue de son patrimoine (adresses de ses propriétés à Lille), ainsi que les dates d'acquisition et de construction (irrégulièrement) de l'immeuble.

- Les statistiques des trois recensements de 1975, 1982 et 1990 de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.) concernant les caractéristiques du logement et de la population.

L'I .N.S.E.E. ne dispose donc pas de statistiques à l'échelle du secteur sauvegardé, ce dernier n'étant pas un quartier administratif. Il nous a donc fallu exploiter les données par îlot de l'I.N.S.E.E. et ensuite les additionner pour retrouver les chiffres du secteur sauvegardé. Contrairement à ce qui est le cas pour le recensement par îlot de 1982 et ceux des années précédentes, celui de 1990 n'est pas disponible à l'I.N.S.E.E. Les

statistiques ont donc été obtenues par l'intermédiaire de la Communauté Urbaine De Lille (C.U.D.L.). En revanche, toutes les données concernant le quartier du Vieux-Lille et la ville de Lille ont été recueillies auprès de l'I.N.S.E.E.

— Les recensements par îlot nous ont informé, d'une part, sur le nombre et les caractéristiques des logements : leur époque de construction, leur statut d'occupation, la nature de leur immeuble, leur niveau de confort et la part de logements vacants. Ils nous renseignent, d'autre part, sur la taille et les caractéristiques de la population : la part des étrangers, la structure par âge et par ménage[19], la part de la population active et la composition socio-professionnelle.

Les informations pour les îlots, le quartier du Vieux-Lille et la ville de Lille sont présentées, à l'origine, sous la forme de tableaux thématiques détaillés.

– Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, établi par J-Cl. Bernard en 1970, divise les immeubles du secteur sauvegardé en plusieurs catégories[20]. Il nous montre ceux qui sont désignés comme étant des immeubles historiques, ceux qui méritent d'être conservés et restaurés, de même que ceux qui ne sont pas protégés ou sont, tout simplement, à démolir. De plus, il présente certaines prescriptions au sujet des parcelles non bâties, des espaces verts, des voiries et des passages publics.

– Les fichiers des activités économiques de la Chambre de Commerce et d'Industrie de 1981 et 1991 nous a fourni des renseignements sur le type de l'activité selon le code APE (Activité Principale Exercée) de l'I.N.S.E.E., la nature de l'établissement (magasin, bureau ou cabinet, usine ou atelier...), son statut juridique, sa date de création et le nombre de salariés. Ce fichier a été rangé par ordre alphabétique des noms de rues.

– Les annuaires Ravet Anceau de 1981 et 1991 nous ont présenté une liste de différents types d'activités exercées dans chacune des rues du secteur, enregistrées par ordre alphabétique de leur nom. Ainsi, les professions des habitants (y compris celles des propriétaires) d'une rue qui exercent des activités en-dehors de celle-ci n'ont pas été pris en compte dans le relevé de cette rue. En d'autres termes, les activités citées peuvent concerner les responsables qui n'habitent pas dans la rue concernée.

– Les fichiers de permis de construction de logements et de locaux d'activités obtenus auprès de la Direction Départementale de l'Equipement (D.D.E.). Ceux-ci sont relatifs aux permis déposés depuis 1987 pour les constructions neuves et les travaux d'amélioration, de changement de destination et d'extension. Les déclarations de travaux pour la restauration de façade ne sont pas comprises dans ce fichier. Classés selon la date de dépôt de permis, ce listing nous indique également la désignation du pétitionnaire, l'adresse de l'immeuble, la superficie du terrain, la surface totale habitable ajoutée, et celle des locaux, les dates d'ouverture du chantier et d'achèvement des travaux (irrégulièrement).

---

[19] Sachant qu'un ménage est l'ensemble des occupants d'un même logement quels que soient les liens qui les unissent (il peut se réduire à une personne).

[20] Voir annexe 4 : Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Le premier fichier ne concerne que les immeubles de plus d'un logement et nous informe aussi sur le nombre de logements réalisés. Le deuxième ne compte que les locaux de plus de 400 m^2 de surface et nous renseigne de plus sur la catégorie d'activités concernées.

– L'étude réalisée sur une partie du secteur sauvegardé en 1978 dans le cadre de la recherche effectuée sur les trois secteurs anciens de la commune de Lille[21]. Cette étude nous révèle les résultats statistiques des enquêtes réalisées lors de cette année sur les différentes catégories de propriétaires, de dates d'acquisition (d'où le nombre de mutations foncières), de pratiques d'entretien et de restauration,d'usage de l'immeuble et d'activités économiques, ceci pour à peu près la moitié des parcelles constituant le secteur sauvegardé.

Ces données résultent d'une observation de terrain, d'un relevé cadastral et d'une étude des activités économiques du secteur concerné effectués en 1978.

Nous avons commencé notre travail de thèse par une recherche documentaire. Pour celle-ci, nous avons utilisé une matière riche mais hétérogène, fragmentée et partielle : ouvrages anciens et récents, thèses, études et enquêtes, articles divers et dossiers de presse, actes de colloques, guides et brochures, comptes-rendus de conseils municipaux et de commissions spécialisées, cartes, photographies et illustrations.

Cette documentation variée nous a permis de développer nos connaissances, d'élargir nos conceptions et d'enrichir nos réflexions. Nous avons surtout pu cerner les traits dominants de l'histoire, de l'urbanisme et de l'architecture de Lille et mettre en évidence les évolutions des idées, des politiques, des procédures et des moyens financiers en matière de sauvegarde du patrimoine et de traitement des quartiers anciens. Ainsi, nous avons décrit précisément, expliqué profondément et analysé complètement les deux chapitres concernés par ces thèmes pour que cette thèse puisse également apporter un certain intérêt à mon pays en exposant ces expériences françaises.

Présenter la procédure du secteur sauvegardé et les caractéristiques des P.S.M.V., afficher une synthèse des mesures réglementaires de celui de Lille (comme exemple) tant sur le plan urbain que sur le plan architectural peut contribuer à satisfaire ce besoin.

Aborder et comparer les effets de l'application de la loi Malraux dans les autres secteurs sauvegardés de la France, au cours de notre conclusion générale, peut, de plus, enrichir cet effort.

Les travaux consacrés aux secteurs sauvegardés sont rares. Le manque documentaire se fait également sentir quant aux politiques et procédures d'amélioration des quartiers anciens. Aucun ouvrage, ni aucun travail de recherche n'a traité globalement et profondément des divers aspects (historique, géographique, architectural, urbain, physique, démographique, social et économique) d'un secteur sauvegardé et de leurs évolutions. Cette étude est donc la première à prendre en compte ces domaines variés et à analyser leurs mutations.

---

[21] Référence citée précédemment concernant l'étude de Lefebvre B. et Vervaeke M.

1ère PARTIE

LA CONSTITUTION ET LA PROTECTION D'UN PATRIMOINE

Le secteur sauvegardé illustre la partie la plus ancienne de l'histoire d'une ville. En ce qui concerne Lille, il englobe le noyau primitif de la ville et l'importante extension mise en œuvre par Vauban. L'histoire de Lille est presque entièrement présente dans les constructions et la morphologie urbaine.

Les questions qui se posent sont donc les suivantes : comment peut-on lire l'histoire de Lille dans son architecture et son urbanisme et qu'observe-t-on réellement ?

Les deux aspects architectural et urbain sont, au cours du 1er chapitre, au centre de nos préoccupations, car nous nous demandons comment le secteur aujourd'hui sauvegardé (le Lille ancien) a évolué dans le temps et pourquoi ?

Les analyses du patrimoine architectural et du paysage urbain seront développées suivant un plan chronologique en quatre parties correspondant aux quatre étapes dominantes de l'extension du Lille ancien. La première, la plus courte, ne contient que des analyses urbaines en raison de peu de vestiges de cette période (1000-1369). La seconde est surtout consacrée à l'époque plus proprement flamande de la ville (bien qu'il y ait eu une succession de dominations étrangères : bourguignonne, autrichienne, espagnole). La troisième, tout aussi importante, s'occupe essentiellement de l'œuvre de Vauban et couvre ensuite une période active de construction d'hôtels particuliers au long du XVIIIème siècle. La quatrième enfin concerne l'industrialisation de la ville et la transformation du secteur en quartier ouvrier.

Nous tenterons donc de mettre en lumière les intérêts et les particularités du Lille ancien, qui ont justifié la mise en place du mode de protection le plus important : la constitution d'un secteur sauvegardé.

Nous verrons au cours du deuxième chapitre comment la volonté de protection du patrimoine a évolué, d'une part d'une sauvegarde ponctuelle du monument à une conservation globale d'ensembles urbains dignes d'intérêt historique, architectural ou esthétique (d'où la création de secteurs sauvegardés), d'autre part d'un souci de sauvegarde et de restauration à une préoccupation de réhabilitation et de mise en valeur (d'où la mise en œuvre des P.S.M.V.).

Nous chercherons ainsi à savoir quels étaient les objectifs de la création d'un secteur sauvegardé à Lille.

Pourquoi la morphologie de ce secteur se distingue-t-elle du tissu urbain du reste de la ville ? Quelles sont les caractéristiques de son tissu et de son paysage urbain ? Y existe-t-il différentes catégories d'îlots ? Quels sont les éléments qui y jouent un rôle important qui se différencient de leur aspect physique, qui constituent des points de repère évidents ou encore qui assurent des fonctions nécessaires à la vie du quartier, voire de la ville. Enfin, comment sont-ils répartis dans le secteur et de quelle façon ont-ils évolué depuis la fin des années 1960 ? C'est au cours de ces années que le secteur sauvegardé s'est constitué et que le P.S.M.V. a été élaboré, ce qui a par la suite entraîné des évolutions importantes dans le Lille ancien. Nous chercherons tout d'abord à savoir en quoi consiste un P.S.M.V., quel est son contenu et quels sont ses particularités par rapport au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Nous examinerons ensuite les caractéristiques du P.S.M.V. de Lille : son contenu, ses dispositions urbanistiques et architecturales essentielles.

1er CHAPITRE

LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU SECTEUR SAUVEGARDE

Quatre étapes peuvent être distinguées dans le développement urbain et architectural du Lille ancien. Les vestiges y sont plus ou moins importants selon les époques. De la période médiévale, nous n'en avons plus aucun qui soit architectural ; nous sommes donc obligés de faire des analyses des traces urbaines. De l'époque flamande (sous domination bourguignonne, autrichienne, puis espagnole), on conserve par contre des vestiges architecturaux importants mais liés à la fin de la période pour la plupart d'entre eux (seule la chapelle du palais Rihour[1], nous reste de l'époque bourguignonne). De la période consécutive à la conquête française, il n'existe plus l'ensemble des murailles de Vauban, pourtant il subsiste le quartier de la rue Royale et la citadelle.

Les périodes dominantes du développement urbain et architectural du Lille ancien sont celle de l'époque flamande et celle qui a suivi la prise de Lille par les Français. Elles couvrent surtout les XVIIème et XVIIIème siècles. De la période précédente, il ne reste pratiquement que la configuration urbaine. Ensuite, l'histoire de Lille s'intégrant à celle de l'industrialisation, les conséquences de cette époque sont plus évidentes en d'autres quartiers de Lille comme Wazemmes et Moulins. Nous parlerons tout de même de l'industrialisation car le secteur aujourd'hui sauvegardé devient à ce moment un lieu d'habitation ouvrière, ce qui a contribué à étendre son insalubrité et à masquer l'héritage historique derrière la misère.

I : Des origines à l'an 1369

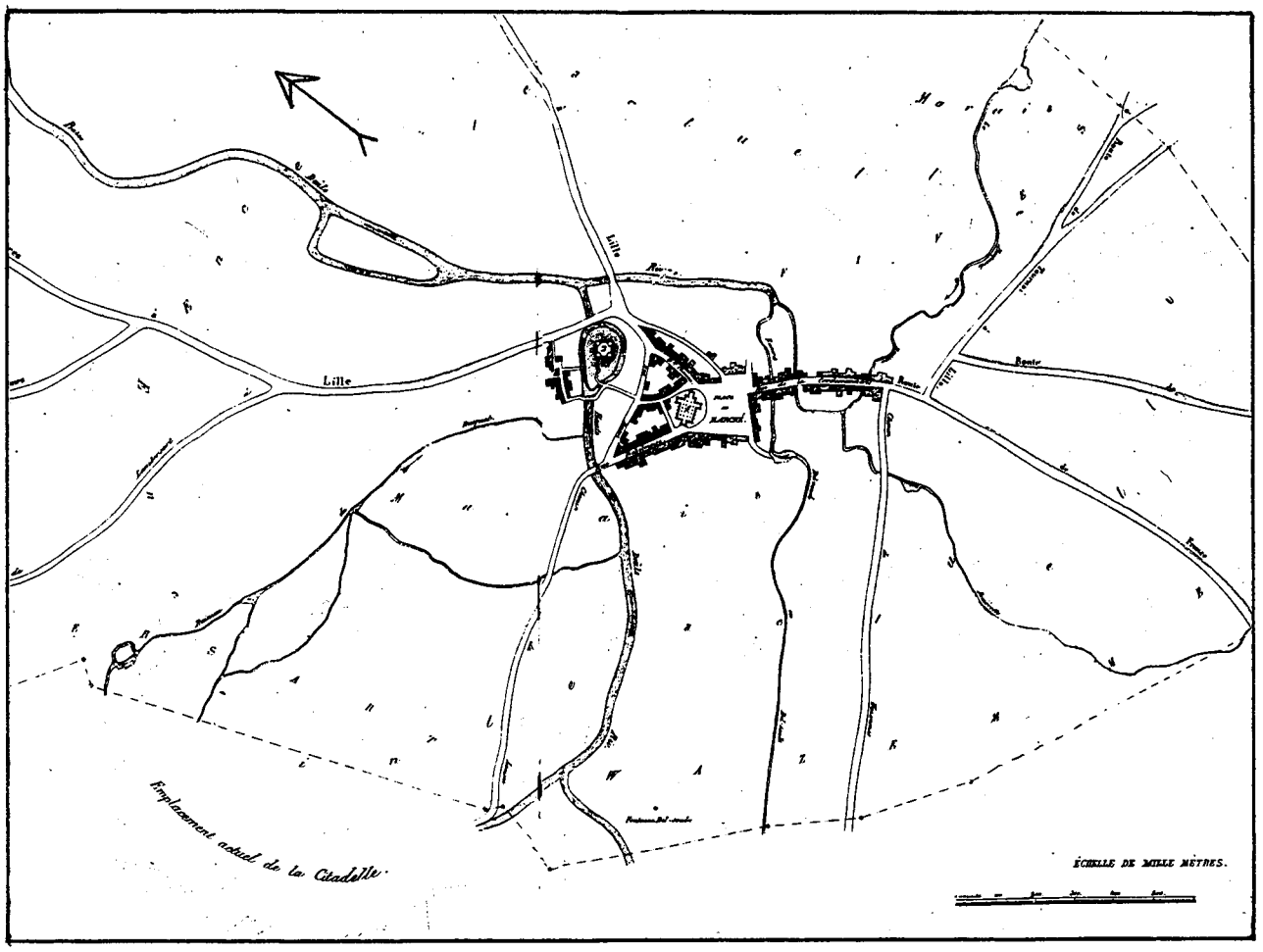
Nous ne savons que peu de choses des origines de l'agglomération lilloise. La configuration du réseau fluvial, comme celle des routes contribue à expliquer le choix du site. L'accélération de la pente imposait une rupture de charge en aval du site. Ce facteur était suffisant pour faire tourner des moulins et empêcher la navigation dans la voie d'eau.

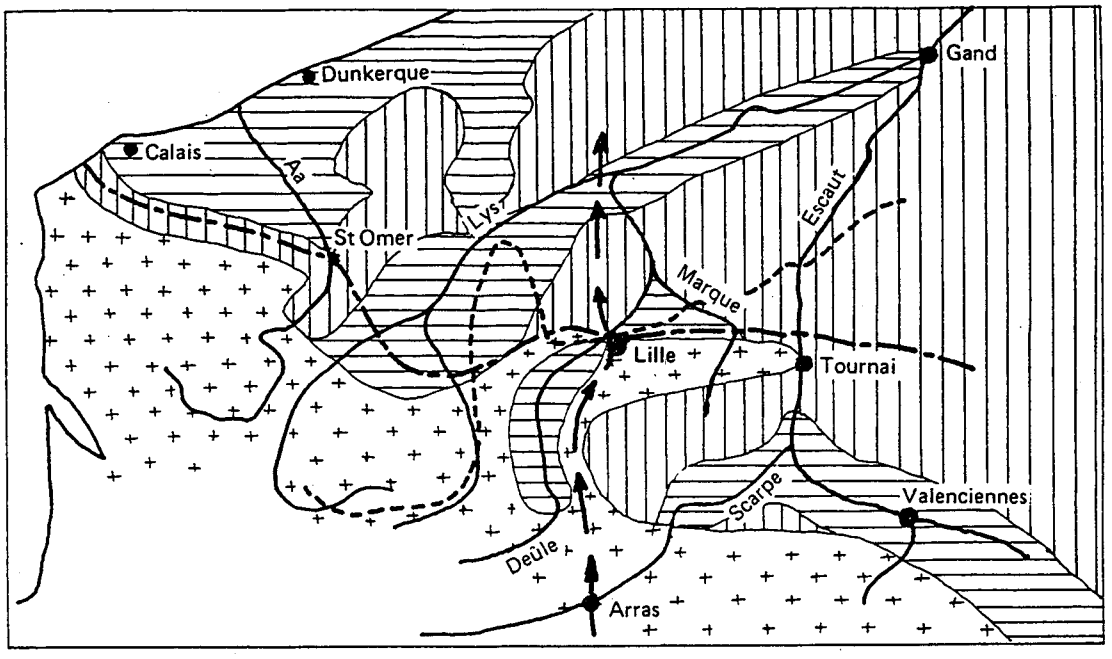
Les routes franchissaient cet axe fluvial à l'endroit le plus favorable. Ce recoupement de deux axes en faisait donc un lieu de passage fréquenté[2].

---

[1] Palais Rihour, au sud de la place Rihour, proche de la limite sud du secteur sauvegardé.

[2] Bruyelle, p. 1970, "la valeur du passage", in "Histoire de Lille", (Louis Trénard), publication de la faculté des Lettres et des Sciences Humaines de Lille, Tome 1, p. 51.





Craie (Haut-Pays)

Régions marécageuses ou inondables

Sable et argile (Bas-Pays)

Pénétrante Sud-Nord (route des foires de Champagne)

Limite habitat groupé (sud)/habitat dispersé (nord)

Limite sud des toponymes en hem et en zeele

En haut, carte 4 : La ville de Lille et ses environs vers l'an 1000. *Source* : Brun-Lavainne Elie B.J., "Atlas topographique et historique de la ville de Lille", 1830, planche 1.**En bas, carte 5 : La nature du sol de la région lilloise.** *Source* : in Naveaux Jacques, "Au berceau de Lille : la rue de la Monnaie, l'avenue du Peuple Belge", 1982, p.5.

Le texte le plus ancien que nous avons à propos de l'agglomération remonte à 1066 et atteste déjà d'un habitat d'envergure : il s'agit de la charte de fondation de la collégiale Saint-Pierre par Baudoin V (à cette époque comte de Flandre), qui établit alors son centre administratif à Lille en faisant construire la collégiale, mais aussi le château de la Salle, où il va s'installer. La charte ne mentionne qu'un "*loco a progenitoribus Isla nominato*"[3], lieu que les ancêtres nommaient Isle. Ce qui montre que la ville est plus ancienne que les traces qui en restent.

De l'époque gallo-romaine, il ne reste que peu de traces. Lille n'existait probablement pas. Mais on relève l'existence du faubourg de Fins[4], toujours attestée en l'an mille, et qui sera englobée plus tard dans celle de Lille (actuelle paroisse Saint-Maurice).

Quand a été fondée la commune de Lille ? On ne peut donc pas le déterminer. La mention d'anciens habitants dans la charte de Baudoin V démontre que la ville existe déjà depuis quelques générations. On n'en sait pas beaucoup plus et la situation politique complexe dans cette région ne facilite pas les choses. En tout cas, à partir de 1066, Lille commence une carrière administrative qui laissera dans la ville de nombreux bâtiments publics, en même temps qu'une carrière industrielle et commerçante due au passage des routes et à la configuration du site : industrie de la laine d'abord puis très tôt du textile.

Il ne reste de cette période que des vestiges archéologiques souterrains. Par conséquent, l'aspect architectural du secteur sauvegardé n'en est pas concerné. Par contre l'emplacement originel des différents bâtiments publics et le tracé des rues influencent fortement l'aspect actuel du secteur. Ainsi l'urbanisme primitif laisse des traces jusqu'à présent.

A. Le site d'origine

Le site originel de Lille est le croisement de la Deûle et de la route de Gand. C'est une plaine entourée des buttes de La Madeleine et de Saint-Maur au nord, de Flers et de Mons à l'est par laquelle passe la route de Gand, du Mélantois au sud, et à l'ouest du Weppes, une plate-forme où s'est installée la route Lille-Béthune[5]. Dans cette plaine un certain nombre de ruisseaux convergent et créent un élargissement de la Vallée de la Deûle, en produisant une séparation en deux bras et plusieurs ruisseaux intermédiaires qui se rejoindront en un seul courant en aval de Lille.[6] Par conséquent, le site originel est largement irrigué, et cela rend l'hydrographie primitive du site assez complexe. Elle va d'ailleurs être simplifiée et assainie jusqu'en 1920, date à laquelle sera comblée la basse Deûle (avenue du Peuple Belge).

---

[3] Dion R., cité par Gamblin A., 1970, "Les fonctions originelles", in "Histoire de Lille" (Louis Trénard), Tome 1, p. 20.

[4] Le faubourg de Fins englobait l'actuelle paroisse Saint-Maurice et la rue de Paris, elle se situe à la limite sud du secteur sauvegardé, hors de son périmètre.

[5] Bruyelle P., "la situation et le site de l'agglomération lilloise", in "Renaissance de Lille Ancien", Cours de guide, p. 2.

[6] Voir carte 4 : La ville de Lille et ses environs vers l'an 1000.

Le professeur Gamblin insiste sur le site exceptionnel de la ville : "*au contact de plusieurs facteurs physiques et humains : roches, dépôts superficiels, langues, pays*"[7]. Contacts de différents types de terres, donc de possibilités naturelles complémentaires. Contacts facilitant les communications Sud-Nord entre Flandre et Artois, plus la voie d'eau, en l'occurrence la Deûle, facteur important.

1- Le rôle de la morphologie du terrain

Le cadre naturel a favorisé la convergence des flux de circulation vers la cuvette lilloise. Selon le professeur Bruyelle : "*les conséquences de la rupture de profil sur la genèse urbaine ont été fondamentales.*"[8] En effet, la rupture de charge permettait l'implantation de moulins et donc d'industrie. Ce facteur est déterminant pour une autre raison : la Deûle n'était donc pas navigable dans son parcours à travers Lille. Par conséquent, les bateliers étaient obligés de décharger leurs marchandises en aval au nord et de les transporter par charrois jusqu'en amont. Il s'établit ainsi progressivement deux aménagements pour la manutention : le quai du Wault en amont et celui de la Basse Deûle en aval. Ce trafic est devenu très tôt le facteur essentiel du développement de la ville naissante, si bien qu'on appelle parfois le quai de la Basse Deûle, le "berceau de Lille".

Si la topologie des terrains joue un rôle important dans la constitution de l'urbanisme, les matériaux fournis par le sol en jouent un autre pour la construction des immeubles qui est aussi important. La carte 5 nous indique clairement la nature des matériaux. Nous trouvons d'abord la craie, caractéristique du haut pays, et que l'on retrouve au sud d'une ligne Calais-Lille-Valenciennes. On peut remarquer deux appendices importants dans cette zone : l'un à l'ouest de Lille et l'autre, plus vaste, qui dessine la route de France (route des foires de champagne) et s'étend à l'ouest jusque vers Tournai et l'Escaut. C'est de cette seconde zone que la pierre de Lezennes sera extraite et utilisée dans les constructions lilloises. Au nord s'étend une grande zone argileuse caractéristique du bas-pays ; où sera extraite la brique si courante dans les constructions lilloises.

Au voisinage de Lille se situe également "*un contact de dépôts récents. Au nord ils sont sableux, au sud ils sont limoneux. Les sols sont naturellement plus fertiles au sud qu'au nord. Il est possible que ce fait ait eu des répercussions capitales pour la mise en valeur et l'occupation humaine*"[9].

Lille peut donc être considérée comme une ville de contact "*dans la mesure où le contexte régional comporte une juxtaposition de petites unités naturelles dont les qualités complémentaires se sont peu à peu mutuellement valorisées.*"[10]

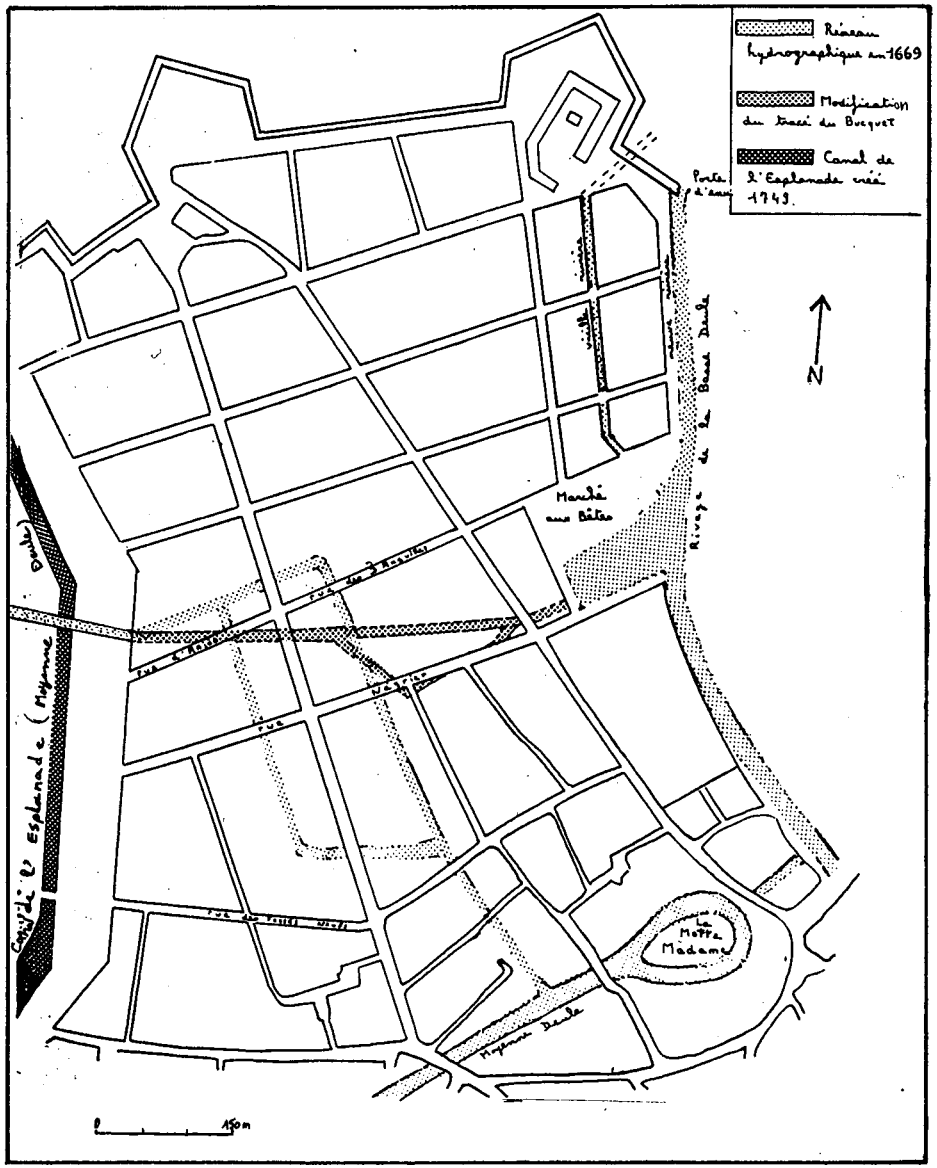
---

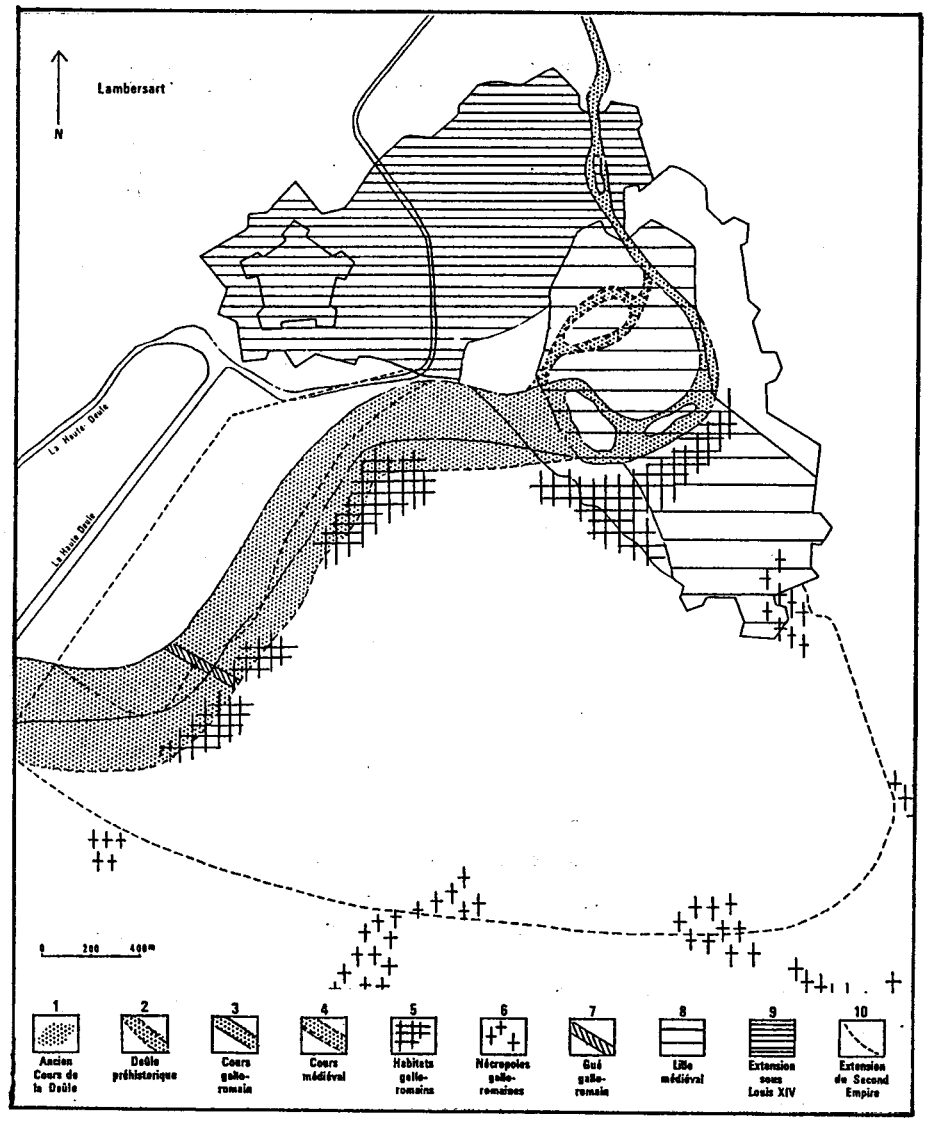
[7] Gamblin A., 1965, "Proposition d'un secteur sauvegardé", in Archives Municipales de Lille, Rapport géographique, 2R13/42, Ministère des Affaires Culturelles, Lille.

[8] Bruyelle P., 1970, "La Deûle dans Lille", in "Histoire de Lille" (Louis Trénard), Tome 1, "Des origines à Charles Quint", p. 45.

[9] Gamblin A., "Op. Cit."

[10] Bruyelle P., 1970, "Le rôle des éléments naturels dans le cadre régional du développement lillois" in "Histoire de Lille" (Trénard L.), Tome 1, p. 27.





A gauche, carte 6 : La région de Lille à l'époque gallo-romaine. *Source*: in Leman Pierre, in "Histoire de Lille", Tome 1, 1970, p.108. **A droite, carte 7 : L'évolution du réseau hydrographique.** *Source* : in Dewailly X., "Une partie du Vieux-Lille: le quartier de la rue royale", 1968, p.9.

2- Le rôle de l'eau

La Deûle a considérablement évolué aux cours des différentes phases de formation de la ville, et tellement que nous ne connaissons plus son parcours original que par des hypothèses topographiques. Les cartes 6 et 7 donnent une bonne idée de ses tracés successifs.

En l'an mil, selon la carte 4 (examinée plus en détail), la Haute Deûle vient de l'ouest et continue vers l'est jusqu'au site de la Motte-Madame, qu'elle entoure. Un bras plus court la relie à la basse Deûle 100 mètres plus loin et toujours vers l'est. Ce dernier n'existait pas avant le moyen âge et il est, au moins en partie, dû à l'intervention humaine.

La basse Deûle commence 500 mètres au sud, de la réunion de deux rivières et continue en aval vers le nord, en traçant l'actuelle avenue du Peuple Belge. Comme le montre la carte 4, un bassin se formait aux environs du Marché aux Bêtes (actuelle halle au sucre). En fait, l'hydrographie est plus complexe et ce schéma ne mentionne que les grandes artères. Comme on peut l'observer sur la carte 5, Lille est située à la limite d'une zone inondable, sableuse, puis argileuse. De plus, le site s'identifie selon le professeur Bruyelle[11] à un creux qui correspond à une dilatation de la Vallée de la Deûle provoquée par la convergence de ruisseaux. L'eau occupait donc une place importante dans la ville, non seulement parce que la Deûle en délimitait les contours et les grandes artères, mais aussi parce que des ruisseaux se formaient sur le site même.

Xavier Dewailly[12] donne une description précise du tracé hydrographique qui complète les informations que l'on peut lire sur la carte. Hormis l'irrigation de la Deûle, la plus importante provient d'un affluent qui descend de l'ouest : le Bucquet. En comparant les cartes 4, 7, et 8, on constate que son tracé a évidemment beaucoup évolué dans le temps, et modifié d'autant la configuration des rues et des bâtiments.

Selon la carte 8, en l'an 1055, le ruisseau se sépare en deux bras au niveau de ce virage formant un fossé plus large que celui du lit du Bucquet en l'an 1000 : et l'intervention humaine y est évidente. Le premier bras court vers l'est le long de l'ancien lit du Bucquet, et le second va vers le nord, rejoignant la Basse-Deûle.

Selon la carte 7, le tracé du Bucquet a subi des modifications avec la construction du nouveau quartier en 1669. On lui creusa un tracé plus direct de l'esplanade vers le bassin de la Basse Deûle. Les transformations du réseau hydrographique ont été nombreuses à partir du XVIII^{ème} siècle. Le bassin au sud du marché aux bêtes a été asséché et comblé pour constituer un nouvel îlot bâti.

En 1749, la circulation entre la moyenne et la Basse Deûle est détournée au nord-ouest, à l'extérieur de la ville, par la construction du canal de l'esplanade. L'ancien cours de la

---

[11] Bruyelle P., "La situation et le site de l'agglomération lilloise", in "Renaissance du Lille Ancien", au cours de guide, p. 2 .

[12] Dewailly X., 1968, "Une partie du Vieux-Lille : le quartier de la rue Royale", Travail d'étude et de recherche, Fac. des Lettres et Sciences Humaines, Université de Lille, p. 7-8.

Deûle à travers la ville subsistait sous la forme de canaux jusqu'à la fin du XIX^{ème} et le début du XX ^{ème} siècle. Le canal de la Basse Deûle intra-muros a été comblé vers 1930 ; sur son emplacement fut aménagé le square bordant l'avenue du Peuple Belge.

Il est évident que le site lillois était irrigué par de nombreux canaux et facilement inondable vers la Haute-Deûle en particulier. Cela explique pourquoi l'urbanisme lillois dépend autant de l'hydrographie : la ville d'aujourd'hui est saine et sèche ; il est probable qu'en l'an mil, et même avant, elle était très humide, et même inondable à la fin de l'hiver.

3- Le rôle des routes

Mis à part son axe fluvial, l'aspect routier du site originel joue un rôle dans la morphologie actuelle du secteur sauvegardé. La voie la plus importante était sans doute la route de France, au sud, qui mène en Champagne et deviendra la rue de la Cordonnerie, ensuite celle des Malades. Au nord s'allongeait la route d'Ypres et à l'est la route de Gand, dont le tracé originel est encore celui de la rue de Gand (carte 4). La circulation était le facteur déterminant dans la constitution de la ville. L'axe routier nord-sud allant de la porte de Bruges aux foires de Champagne, imprimera à la ville sa forme allongée. Les conditions physiques changent, le long de cet axe et ménagent un site de dépense.

Selon Dion R. le passage routier et le trafic international ont joué un rôle plus important que le trafic fluvial dans le développement urbain : "*par la vertu d'un infime détail du relief se trouvent ainsi réunis en un lieu habitable et facilement accessible, deux éléments dont le rapprochement a donné naissance à tant d'autres villes flamandes, le grand passage routier et la tête de navigation fluviale*".[13]

B. <u>Le contexte politique de la Flandre</u>

Les aménagements les plus importants de la ville sont dus, au cours de la période étudiée ici, aux comtes de Flandre. Dès le XI^{ème} siècle, Lille était une des communes importantes dont les comtés de Flandre ont reconnu les droits. C'était une ville drapière qui participait à la réputation des draps de Flandre exportés vers les foires de champagne. Au XIII^{ème} siècle, Lille apparaît véritablement à tous égards et dans tous les domaines comme le centre indiscutable de sa vaste et riche châtelaine. Son appartenance primitive à cet Etat va beaucoup influencer son histoire car elle en suivra le sort passant dans les mains bourguignonnes puis espagnoles jusqu'en 1667, lorsqu'elle devient française. Il en résulte une grande variété dans les interventions architecturales. Sa position frontalière, par contre, ne va pas favoriser la conservation des bâtiments ; la ville, souvent assiégée, sera aussitôt reconstruite. A part les guerres, des incidents divers ont atteint les constructions (incendies, révolution, etc.) et rien, ou presque, ne nous reste de cette première période (1000-1369).

---

[13] Dion R, Cité par Bruyelle P., 1970, "La Valeur du passage", in "Histoire de Lille", (Trénard L.), Tome 1, p.51.

1- Le rôle des facteurs politiques

Dans une ville à vocation administrative, on s'attend plutôt à une intervention directe de la couronne. Mais en fait, c'est le comte flamand qui intervient particulièrement du XI^{ème} au XIII^{ème} siècle, voire exclusivement, dans l'urbanisme lillois. Du point de vue historique, la cause s'en explique : la Flandre prend un statut particulier dès la fin de l'empire de Charlemagne (843) qui aura pour conséquence la constitution des Pays-Bas en unités politiques autonomes qui sont la Hollande et la Belgique d'aujourd'hui.

Lors du traité de Verdun, amenant le démembrement de l'empire carolingien, la Flandre est attribuée à la couronne de France (Charles le Chauve). Elle est donc, a priori, française. Mais le système féodal est alors très différent de ce qu'on peut imaginer : la monarchie y est centrale plus que centralisatrice. Les guerres entre seigneurs et même avec leurs suzerains (on le verra pour Lille en 1297 puis 1304) sont fréquentes. De plus, les premiers comtes de Flandres étendent leur domaine jusqu'à la Normandie au sud, et jusqu'aux îles de Zélande et la Flandre impériale au nord. Ils se retrouvent deux fois vassaux et profitent de cette situation pour accéder à une certaine forme d'indépendance. C'est justement Baudoin V qui va confirmer celle-ci et va décider de faire de Lille une cité administrative importante sur la frontière sud de la Flandre. Lille, sous cette influence va très tôt devenir une des cinq premières foires flamandes jusqu'à ce qu'elle fût prise par Philippe Le Bel en 1304[14].

2- La première période française (1297-1304-1369)

En 1280, Guy de Dampierre succède à la comtesse Marguerite, sœur et héritière de la comtesse Jeanne. Ce nouveau comte n'a pas de bonnes relations avec son suzerain : Philippe le Bel. Lorsque ce dernier décide d'entrer en guerre contre l'Angleterre, le comte prendra le parti anglais[15].

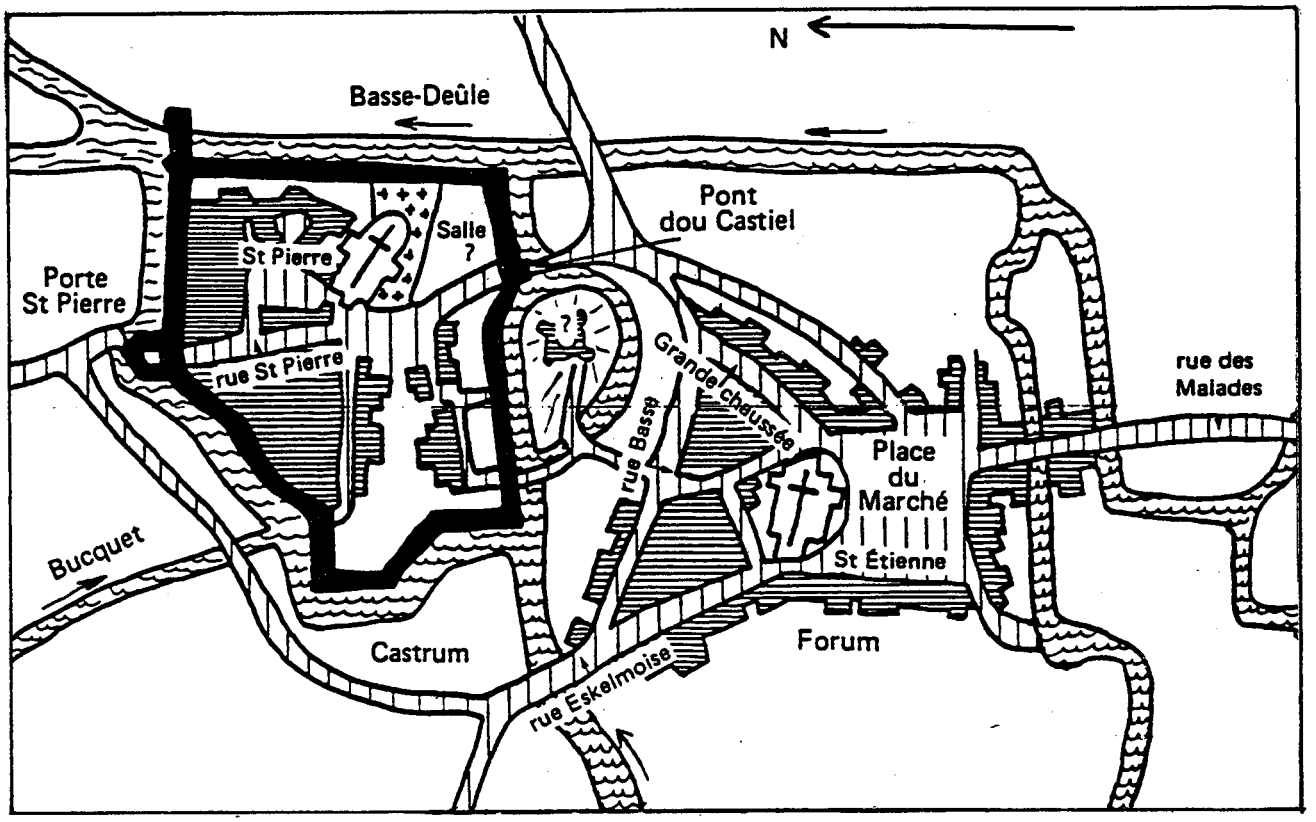
Cela entraîne une guerre entre la Flandre et la France qui aboutit en 1297 à la prise de Lille par les troupes françaises. En 1300, Guy de Dampierre se rend au roi de France, et en 1304, la domination française est reconnue. Mais la paix n'est pas revenue pour autant. La guerre franco-anglaise va continuer durant toute cette période.

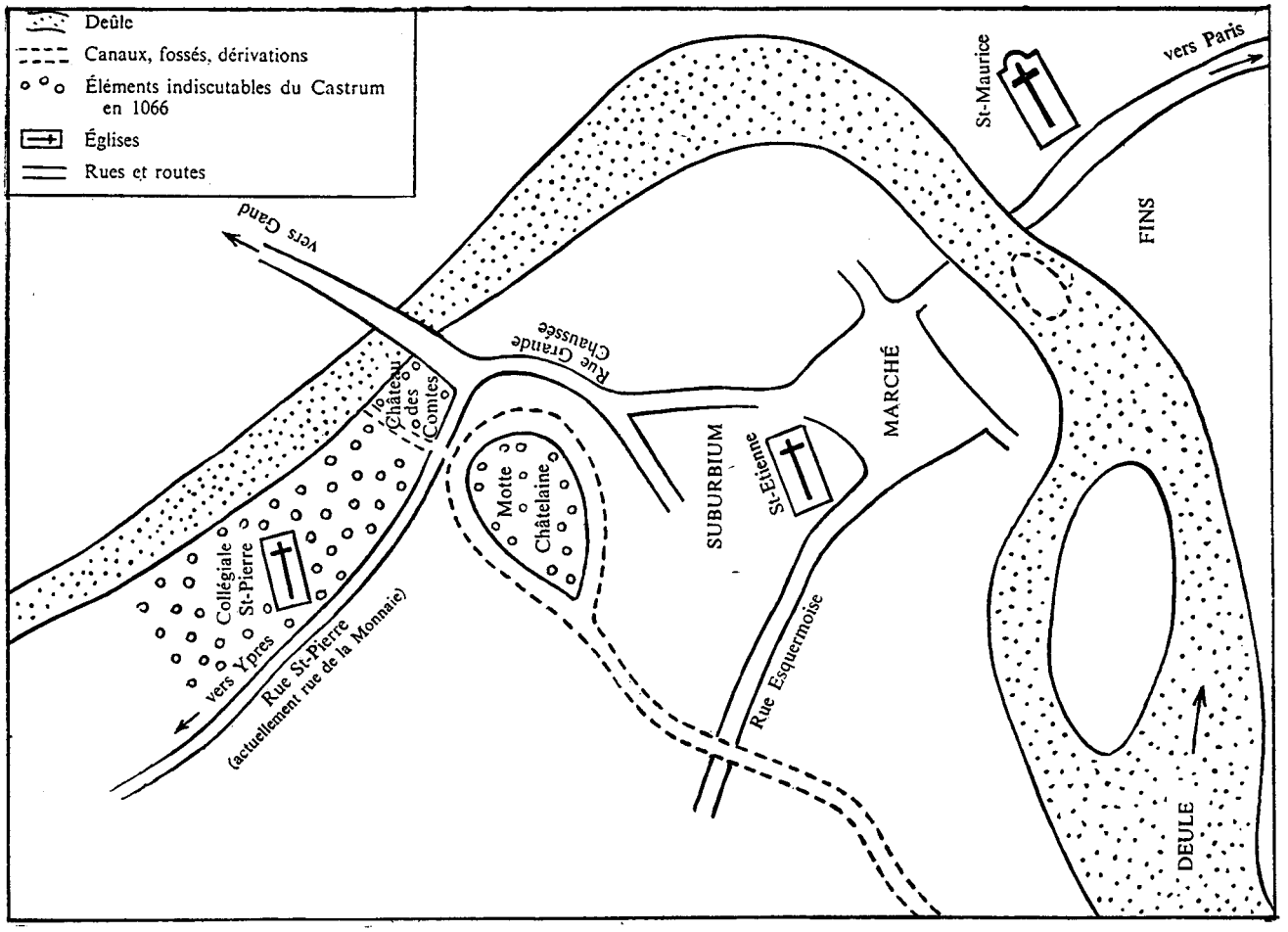
On comprend dans ces conditions qu'aucun aménagement important de la ville ne soit réalisé, sauf en ce qui concerne sa défense. En 1369, à la fin des hostilités, et après l'établissement d'une nouvelle dynastie flamande, fidèle à la Couronne de France, le comte Louis de Male marie sa fille Marguerite à Philippe le Hardi, duc de Bourgogne, qui fera de Lille la capitale administrative du comté.

---

[14] Encyclopédia Universalis, 1985, article "Flandre", Thesaurus, Tome 1, p. 1096.

[15] Pierrard P., 1972, "Lille, dix siècles d'histoire", éditions Actica, La Madeleine-lez-Lille, p.21.





En haut, carte 8 : Lille vers l'an 1055. *Source* : Brun-Lavainne in Naveaux J., "Au berceau de Lille : la rue de la Monnaie, l'avenue du Peuple Belge", 1982, p.7.
En bas, carte 9 : Lille vers l'an 1066. *Source* : Sivéry G., in "Histoire de Lille", Tome 1, 1970, p.156.

C. Le contexte urbain

Dans cette période, l'urbanisme et l'architecture sont, soit simples et sobres, soit prestigieux : simples, car il s'agit d'un urbanisme primitif et d'une architecture privée, et prestigieux, lorsque le seigneur commande directement la construction. L'urbanisme de la ville s'est formé par des conditions naturelles, comme on l'a constaté plus haut ; il est constitué de trois éléments originels qui sont englobés dans le périmètre du secteur aujourd'hui sauvegardé : le castrum, le portus et le forum. Nous allons maintenant parler de l'action de Baudoin V sur la ville et de l'orientation administrative imposée à Lille par la construction de la collégiale. Nous verrons ensuite la construction de l'hospice Comtesse, et la façon dont elle inaugure la politique de charité qui se poursuivra.

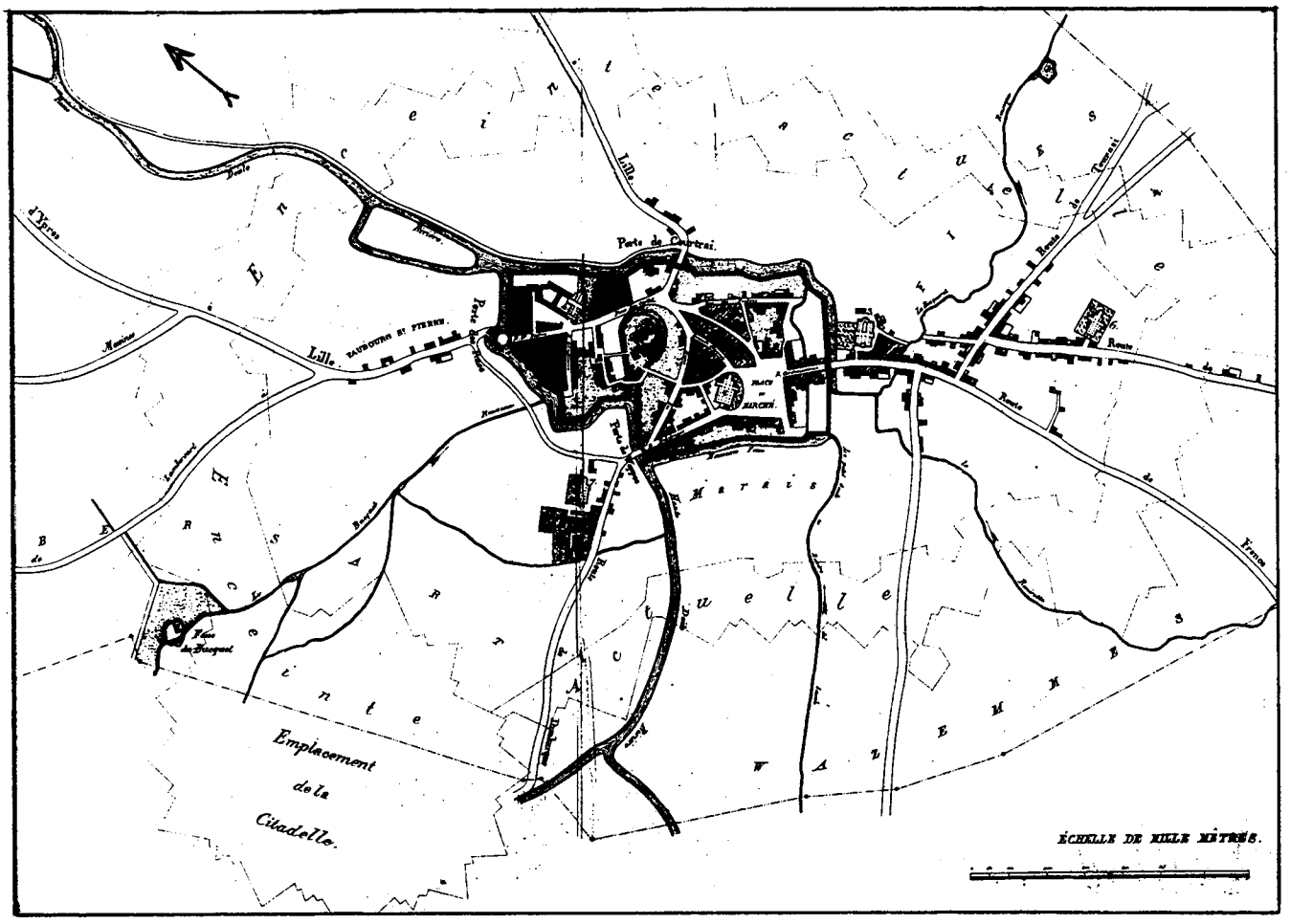
1- L'urbanisme primitif et son influence sur la ville contemporaine

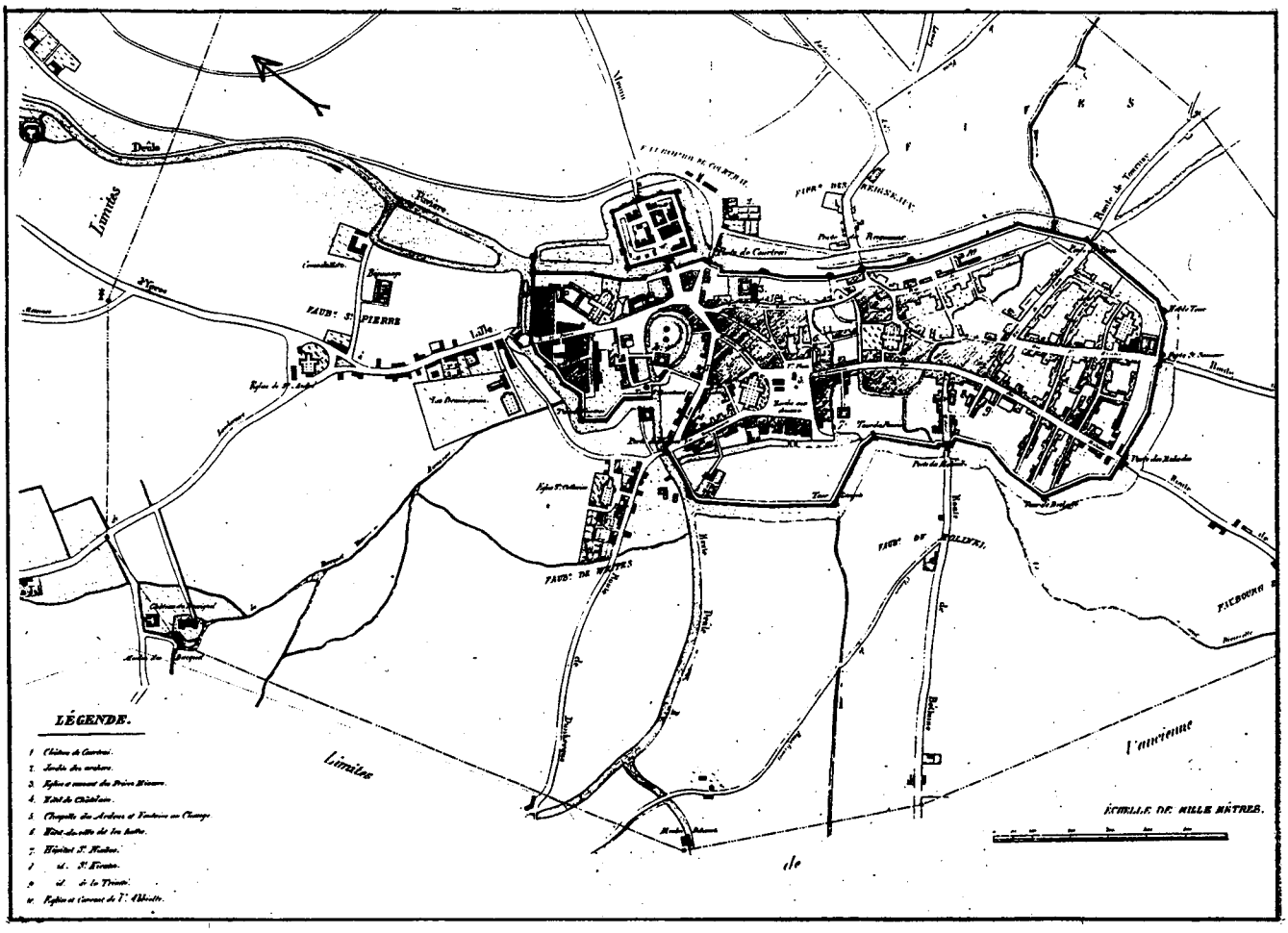
Le premier texte conservé qui donne une idée précise de l'organisation urbaine de Lille est la charte de la collégiale, dans laquelle Baudoin V indique l'emplacement des principaux bâtiments de la ville.

Au centre du réseau décrit ci-dessus, se trouve un monticule appelé la Motte-Madame ou la Motte-Châtelaine. Les cartes 4 et 9 concordent sur ce point, bien que les tracés de la haute et de la moyenne Deûle soient divergents.

La charte mentionne un castrum autour duquel Lille s'étend. La Motte-Chatelaine était un lieu privilégié pour l'édification d'un château ; mais il n'en reste aucune trace. S'il a bien existé, le fait qu'un fossé ait été creusé autour semble explicable. La carte 9 désigne, sous le nom de castrum, une zone qui en plus de la Motte-Madame, englobe un large rectangle fortifié de 12 hectares qui s'étend de l'actuelle place du Concert aux quartiers populaires autour de la place aux Oignons. Qu'il y ait eu un château primitif sur la Motte-Madame ou non, c'est pourtant bien dans ce rectangle que Baudoin V établit un centre administratif et religieux. A sa proximité, au nord-est, se trouve le portus autour de la Basse Deûle. C'est le "rivage", l'actuelle avenue du Peuple Belge, jadis bordée de quais. Au sud du Castrum se développait un forum, il s'agit de la place du Marché (places du Général de Gaulle et de l'Opéra réunies) et du quartier marchand, étendus en fonction du débouché routier (vers la route de France : Paris) et bénéficient peut-être de la protection de la Deûle.

La trame des rues dans ces emplacements est restée inchangée et le site urbain primitif de Lille peut être facilement située sur la carte du secteur sauvegardé actuel. Il en représente la moitié sud. Il est délimité au nord par la rue du Pont-neuf. Il descend vers le sud le long de la Basse-Deûle à l'est, puis de la rue de la Clef jusqu'à la place du marché où il rejoint la rue Esquermoise et qu'il forme un grand triangle avec la rue Basse vers le sud. Toujours en 1066, le site urbain se prolongeait un peu au sud du secteur sauvegardé, vers la communauté de Fins, c'est-à-dire le nord de la rue de Paris et la paroisse Saint-Maurice, qui sont toujours au même emplacement.





En haut, carte 10 : La ville de Lille et ses environs en 1145. En bas, carte 11 : La ville de Lille et ses environs en 1304. *Sources* : Brun Lavainne Elie B.J., "Atlas topographique et historique de la ville de Lille", 1830, planches 8 et 14.

Baudoin V va donc construire à l'intérieur du castrum la Collégiale Saint-Pierre et le château de la Salle, créant dans ce lieu une animation concurrente de celle du forum.

Les principaux bâtiments de la ville vont disparaître, mais comme les rues, ils vont laisser l'emprunte de leur emplacement. On trouve ainsi les traces des deux paroisses primitives de Saint-Maurice et de Saint-Etienne. La première existe toujours mais l'église n'est pas d'origine, et la seconde se situait à l'emplacement actuel de la galerie de l'opéra. La collégiale Saint-Pierre, fondée en 1055 a été détruite lors de la révolution de 1789 et a fait place au Palais de justice actuel. Le château de la Salle, par contre, n'a laissé aucun vestige et sa localisation, à l'angle des rues de Gand et Saint-Pierre, n'est qu'une hypothèse.

Quand ont été construits les remparts ? Ils ont été réalisés après l'intervention de Baudoin V, la carte 9 ne les présente pas en 1066, mais avant cette date la carte 8 les indique en 1055. De toute façon, ils semblent avoir été construits au XII^{ème} siècle, certainement à la suite d'une commande échevine ou comtale. En outre, selon Brun Lavainne (carte 10), les fortifications se sont étendues au cours de ce siècle pour entourer aussi le forum. Il est évident qu'une ville de cette importance, frontalière et promue ville comtale, a besoin de remparts et de protection. En 1300, Lille compte 20.000 habitants et sa superficie est de 75 hectares[16]. Son extension a pour conséquence le démantèlement, en plusieurs temps, des fortifications de Philippe Auguste, libérant ainsi de vastes terrains à l'intérieur de l'enceinte. Pour 1304, Brun Lavainne présente un contour (carte 11) qui restera le même jusqu'en 1603 (carte 12), à l'exception de l'angle ouest qui comprendra en 1430 le quartier de la paroisse Sainte Catherine, qui s'est développé dans le faubourg de Weppes.

Sur la carte 11 de 1304, le rempart Nord englobait la collégiale et le quartier canonial (maisons des chanoines) qui se développait autour d'elle et de son parvis (aujourd'hui place du Concert). Il se dirigeait vers l'ouest le long d'un parcours qui a été détruit lors de l'aménagement du quartier de la rue Royale la fin du XVII^{ème} siècle, certaines parcelles entre les rues des Pharaons de Winter et Jean Moulin suivent ce tracé. A l'ouest, le rempart s'élargissait par rapport à sa limite de XII^{ème} siècle, laquelle se superposait à la limite actuelle du secteur sauvegardé au sud-ouest, ensuite il englobait au sud-est et en dehors de ce secteur le quartier de la paroisse Saint-Maurice et plus au sud celui de Saint-Sauveur. A l'est il se continuait le long de la Basse Deûle. Et enfin entourait le château de Courtrai construit en 1300, avant que Lille ne fut temporairement intégré au royaume de France ; il est détruit en partie en 1577 et laissera plus tard la place au quartier actuel de la rue de Gand (dont beaucoup de constructions remontent aux années 1630).

2- La construction de l'Hôpital Comtesse

Il est construit à l'initiative de la comtesse Jeanne de Flandre en 1237, à côté de la collégiale , dans le castrum. Jeanne devient, en 1214, régente de la Flandre. En effet, Ferrand, le comte de Flandre, capturé par les français en 1214, est mort en prison.

---

[16] Pierrard P., 1982, "Histoire de Lille", Mazarine, Paris, p. 22.

A la mort de la comtesse, en 1244, l'hôpital est nommé "Hôpital Comtesse", et plus tard "hospice Comtesse".

Il était un bâtiment public. Sa vocation constituait à accueillir les pauvres et soigner les malades. Mais ceux-ci étant, en contrepartie, soumis à un règlement religieux, car l'administration de l'hôpital était confié au chapitre Saint Pierre. L'hôpital avait le monopole de l'érection des moulins, tant à eau qu'à vent, dans un territoire qui s'étendait autour de Lille. On connaît l'existence d'un moulin, le "moulin St. Pierre", à côté de l'hôpital, source d'activité pour de nombreux artisans installés dans les rues voisines. L'hôpital possédait également une brasserie. Il ne reste plus rien de l'hospice primitif en raison de l'incendie, les vestiges que nous avons ne datent que d'après le XV^{ème} siècle.

Nous nous sommes donc renseignés, malgré le manque de vestiges architecturaux sur, d'une part, l'organisation urbaine du noyau primitif de Lille, c'est-à-dire toute la partie sud du secteur sauvegardé et sur, d'autre part, la vocation commerciale et administrative du Lille ancien. La tradition des grands bâtiments publics commence à cette période, bien que Lille fût déjà une ville marchande avec les privilèges et la richesse que cela entend. Les caractères les plus significatifs de l'histoire de Lille se dessinent donc dès lors.

II : La période bourguignonne et espagnole (1369-1667)

A la fin de la période précédente, la configuration de Lille se stabilise à l'intérieur de ses remparts jusqu'en 1603. La ville est, comme bon nombre d'autres cités frontalières et médiévales, délimitée dans un petit espace. Elle s'est surtout agrandie vers le sud du secteur sauvegardé, en englobant la paroisse de Saint-Maurice et de Saint-Sauveur.

Cette période-ci n'est pas aussi unifiée que la précédente. Certes, les ducs de Bourgogne apportent une certaine unité aux états flamands. Mais l'héritage des Bourguignons passera dans les mains de l'Autriche puis de l'Espagne. Des deux premières, il ne nous reste que peu de choses : la chapelle du palais Rihour et quelques aménagements urbains. La troisième, par contre, nous laisse de nombreux vestiges architecturaux.

A. La domination bourguignonne

Un jeu d'alliances complexe va faire passer la ville de Lille d'abord dans les mains bourguignonnes, puis dans celles de l'Autriche. En ce qui concerne l'Autriche, il semble qu'alors l'intervention de l'empereur ait été très modérée.

Du point de vue architectural et urbain, de l'époque des ducs de Bourgogne, il ne reste pas grand chose. Toutefois le style du palais Rihour sera étudié en se demandant dans quelle mesure il influencera l'architecture à venir. En fin du compte c'est surtout la domination espagnole (traitée dans la seconde partie du chapitre) qui nous laissera des vestiges.

1- Le contexte politique

1.1 - La cour des ducs de Bourgogne

Pendant cette période, Lille prend rang parmi "les capitales régionales" de la puissance bourguignonne. En 1369, Marguerite de Maele, comtesse de Flandre, épouse Philippe II le Hardi de Bourgogne, réunissant par dotation au duché de bourgogne les territoires du Nivernais, de la Franche-Comté et de Flandre-Artois. La gestion des territoires de Bourgogne, comme celle de la Flandre présentait des particularités. Philippe le Hardi établit une organisation centrale à Dijon et accorde des privilèges à certaines organisations urbaines[17]. Il valorise ainsi la bourgeoisie et les beaux-arts. La ville de Lille va profiter de cette influence, d'ailleurs elle est devenu la capitale administrative du comté en 1384.

L'influence ducale va vite s'exercer sur l'architecture Lilloise. A la différence de l'époque précédente (1304-1369), la ville va connaître un développement architectural dirigé par le duc. Le professeur Gardelle signale la création de grands édifices : le palais Rihour et une bonne centaine d'édifices urbains, disparus aujourd'hui[18].

1.2 - L'époque de Philippe le Bon

Lille va profiter de l'importance de Philippe le Bon, troisième duc de Bourgogne. Bien sûr, Philippe II le Hardi et son successeur, Jean sans Peur, ont contribué à la grandeur de Lille, en y faisant de fréquentes visites et en la choisissant pour des événements politiques importants.

Mais c'est Philippe le Bon qui va faire de Lille une des principales villes de la Bourgogne. Il y vient en moyenne un jour sur dix et surtout, y organise de grandes fêtes dont le banquet du Vœu du Faisan en 1454. En conséquence, Lille est animée d'une intense activité administrative, commerciale et industrielle. La présence de la cour et des nombreux courtisans lui assure un véritable marché et attire les populations environnantes. De plus, le duc ne se déplace pas sans son administration qui a des organismes sur place. Les bonnes relations avec l'Angleterre assurent le commerce de la laine. Les foires y sont toujours aussi importantes et le grand nombre de fêtes en fait une ville administrative de premier plan, d'autant plus qu'en passant à la Bourgogne, elle a gardé ses anciens privilèges[19].

Il en résulte un renouveau architectural dont il reste peu de traces. L'apport architectural principal ne concerne d'ailleurs pas directement le secteur sauvegardé ; il s'agit aussi du palais Rihour dont il ne nous reste que : la chapelle[20], les salles qu'en constituent le soubassement, un bâtiment annexe et le grand escalier.

---

[17] Pierrard P., 1972, "Op. Cit.", p. 25.

[18] Gardelles J., "Les styles de l'architecture lilloise", cours de guide, in Association Renaissance du Lille Ancien, p.2 et suivantes.

[19] Pierrard P., 1972, "Op. Cit.", p. 27.

[20] Voir photo 1 : Le palais Rihour, vue intérieure de la chapelle.

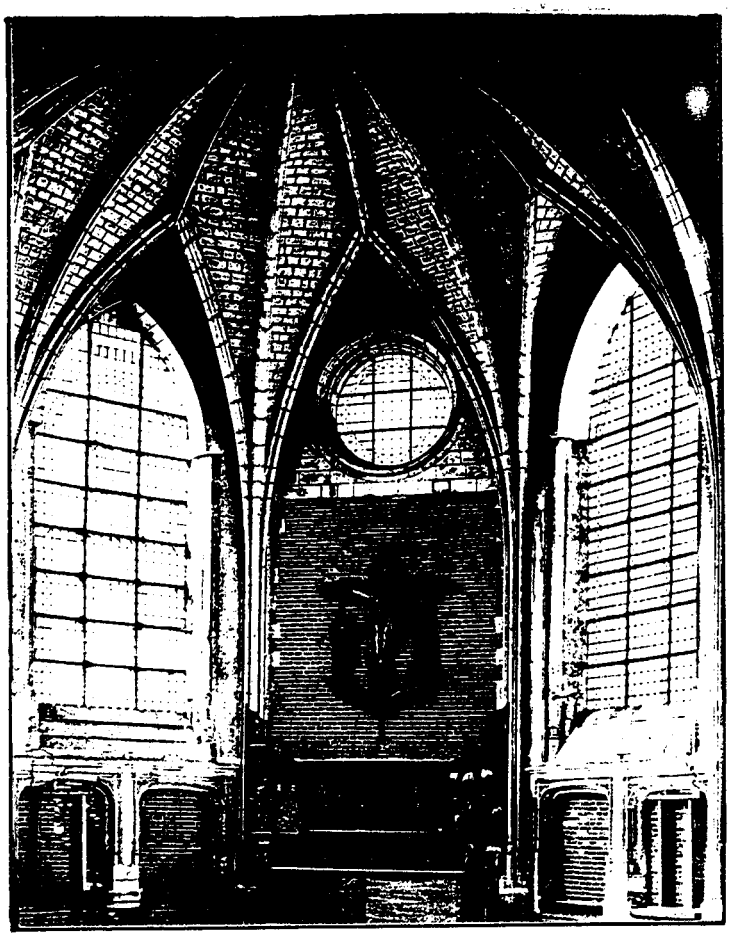
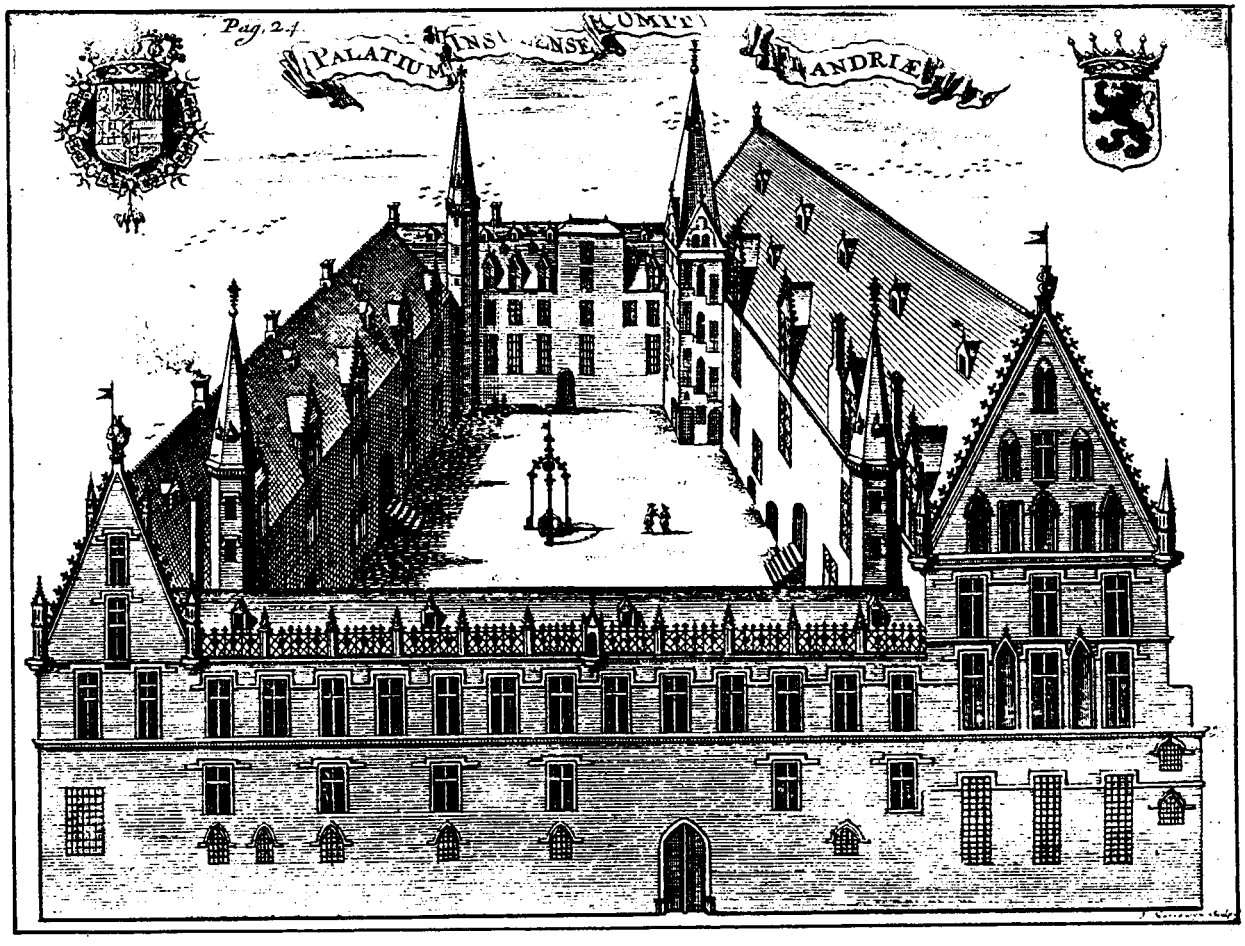


Photo 1 : Le palais Rihour, vue intérieure de la Chapelle.
Figure 1 : Le palais Rihour au XVII^{ème} siècle.
Sources : photo : Richez (Lille), et gravure : Harrewyn, La Haye (1726), in Sivéry G., in "Histoire de Lille", Tome 1, 1970, p.184-185.



Par contre, l'influence de ce palais Rihour sur le style des maisons de ville et des immeubles construits ultérieurement, est incontestable. Le vieux palais de la salle, résidence ducale, situé dans le castrum est ravagé par l'incendie. Par conséquent, dès 1453, plusieurs maisons et terrains sont acquis afin d'obtenir l'espace nécessaire à l'édification du palais Rihour (figure 1). Elevé par Philippe le Bon entre 1453 et 1463, il sera, selon Pierre Pierrard, peu habité par la suite. En fait, il sert essentiellement au duc et à son administration. Quand le pouvoir central sera moins présent, le palais sera délaissé, puis confié à l'échevinage qui le gardera peu de temps, et enfin sera presque entièrement détruit[21]. Ce qui reste se trouve d'ailleurs en marge du secteur sauvegardé ; son influence sur les maisons est donc le seul aspect qui nous concerne. "*C'était un beau spécimen de l'architecture de fête qui fût, au XV^{ème} siècle, celle des nombreuses résidences seigneuriales*"[22].

La figure 1 en présente une vue générale et permet d'en dégager les perspectives architecturales. Le palais est d'abord massif. Il est rectangulaire, organisé autour d'une cour intérieure dans laquelle il existe une fontaine assez simple. D'une manière plus générale, la sobriété est une de ses qualités.

Les ornements ne sont pas pour autant absents de la façade, sans être prédominants. ceux des maisons lilloises vont en général suivre ce modèle, restant discrets, encastrés dans la façade. Ce sont le plus souvent des frontons qui n'allègent pas son aspect massif.

En fin de compte, la période bourguignonne est importante car elle a fourni les modèles pour les constructions à venir. Comme nous allons le constater par la suite, l'architecture civile n'est pas encore stable : les styles se définissent, mais la plupart des maisons sont en bois. Même les immeubles en pierre ou en brique qui sont aussi construits et peuvent servir de modèles (comme le "Rang aux Boucheries" de la Grande Place) seront par la suite détruits.

1.3 - Le fief de Charles Quint

Suite à la mort de Charles le Téméraire, et après un jeu complexe de mariages et d'héritages, Lille, comme toute la Flandre, passe aux mains de Charles Quint, bientôt empereur du Saint Empire Romain Germanique.

Par ailleurs, Alain Lottin[23] constate que la ville de Lille occupe une position particulière, en tant que chef-lieu d'une petite province dite de Lille-Douai-Orchies. Celle-ci est dotée d'un régime parlementaire (sur lequel nous savons peu de choses) et verse une "*aide*" au prince, c'est-à-dire à Charles Quint.

---

[21] Ibid., p. 31.

[22] Gardelles J., 1970, "l'Architecture Civile", in "Histoire de Lille" (Louis Trénard), Tome 1, p. 453.

[23] Lottin A., 1981, "Lille sous Charles Quint (1506-1555) : la ville et les pouvoirs", in "Histoire de Lille" (Louis Trénard), Tome 2, privat, Toulouse, p.15.

2- Le contexte urbain

Il nous reste peu de vestiges de cette période. De toute façon, elle n'était pas riche en innovations architecturales. Les préoccupations concernent, au contraire, les quartiers les plus populaires de la ville objets d'abord d'un rapport alarmant, ensuite d'un essai plus ou moins réussi de législation urbaine.

Selon Alain Lottin qui fait un compte rendu détaillé de l'état de la ville au XVI^{ème} siècle, celle-ci est surpeuplée : tout en restant à peu prés dans l'enceinte de 1430[24], sa population a beaucoup augmenté. Selon un document conservé aux archives municipales, elle s'élève à 40 000 habitants en 1566 pour 4000 maisons ; de ces dernières : Saint-Etienne en englobe 1100, Sainte-Catherine 400 et Saint-Pierre, compris les 31 habitats canoniales 400[25], soit dix personnes en moyenne par maison, ce qui est un chiffre étonnant.

Deux questions se posent immédiatement : pourquoi autant de monde ? Pourquoi autant par maison ? Les ordonnances municipales du 16 avril 1528 et de 1535[26] signalent des afflux massifs de pauvres vers la ville. Mais ces gens restent dans une enceinte qui a été peu agrandie. Apparemment ils se sont entassés dans l'espace limité seul disponible. Donc, une spéculation immobilière, créant des formes d'habitations insalubres et dangereuses, en résulte : elle est dénoncée par le magistrat et l'échevinage. On pouvait y voir les antécédents des courées comme les actuels quartiers difficiles.

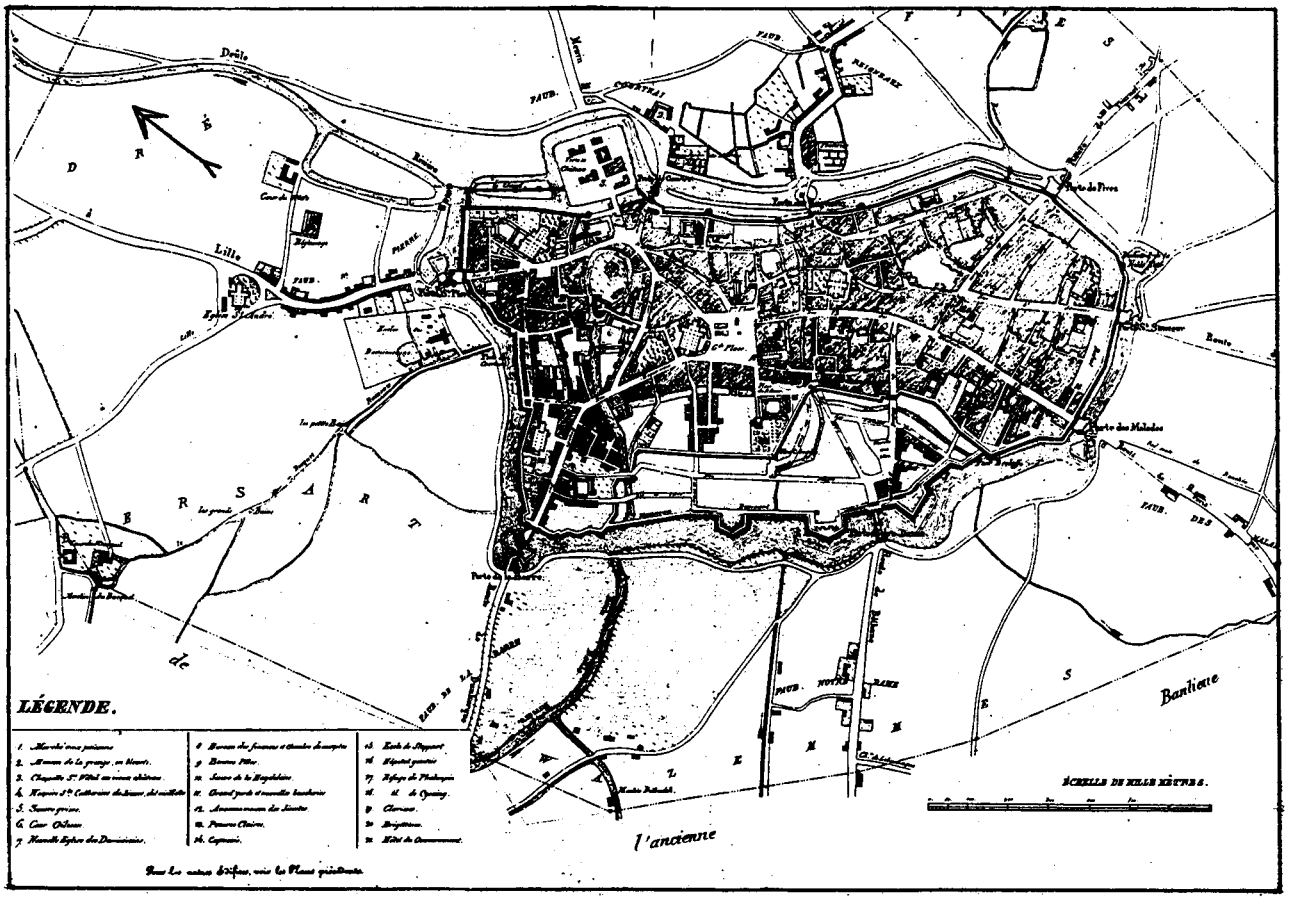
Mais si des ressemblances peuvent apparaître entre les impasses du XVI^{ème} siècle et les courées, celles-ci n'en sont pas les héritières ; car la municipalité va chercher à empêcher leur développement (d'ailleurs la dénonciation en est le premier acte). Les mesures prises seront alors plutôt favorables au développement des maisons de style flamand que l'on trouve encore aujourd'hui dans le secteur sauvegardé.

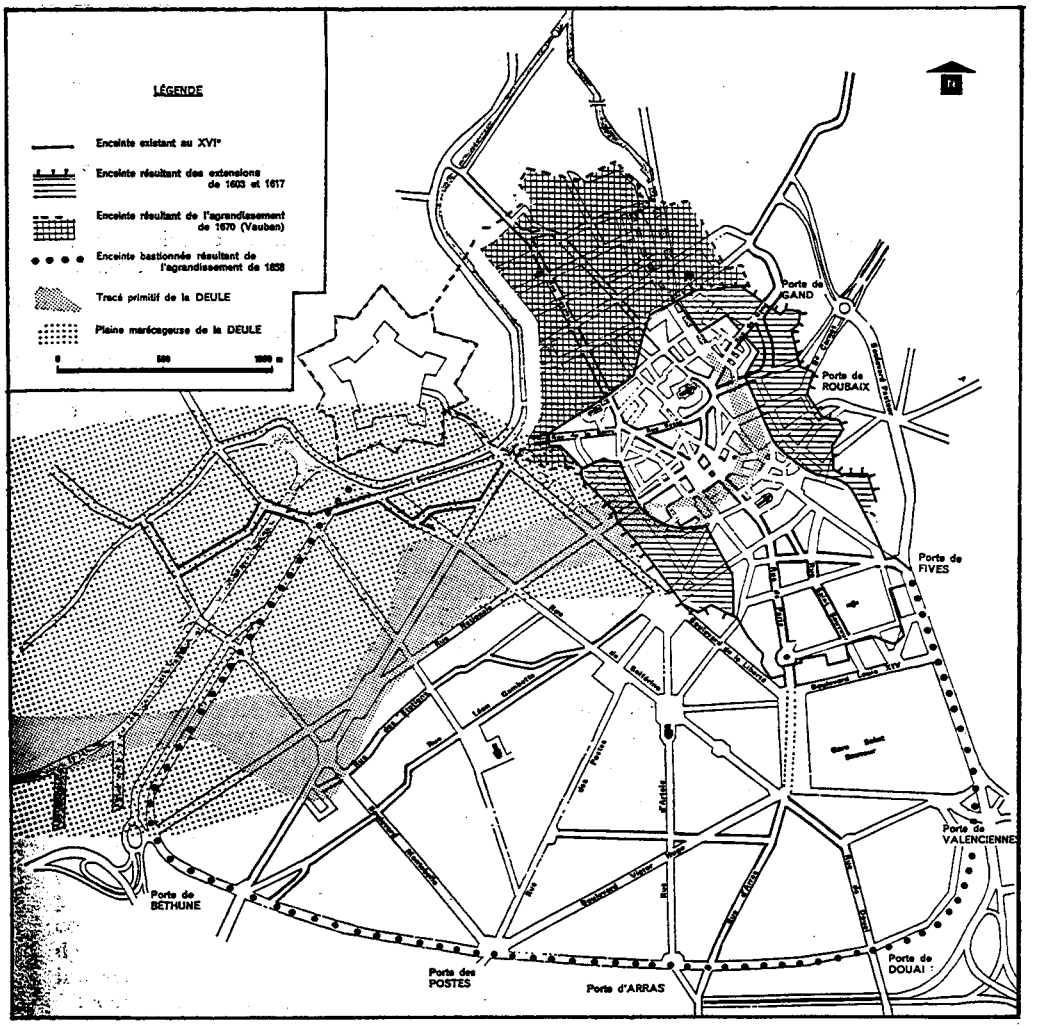
B. <u>La domination espagnole</u>

Les vestiges les plus nombreux datent de cette période. Celle-ci comme la précédente (autrichienne) est caractérisée par un gouvernement local, ayant mis en place une législation urbaine. La domination espagnole sera l'occasion d'une rénovation importante de la ville. Deux agrandissements, malgré une certaine baisse de la population, seront réalisés en 1603 et 1617, des grands bâtiments publics comme la vieille bourse mais aussi de nombreuses maisons dans les styles dits "à châssis revêtu" ou "à bandeau de pierre" seront construits.

---

[24] Il était de même contour que l'enceinte de 1304 (carte 10), à l'exception d'une petite expansion à l'angle ouest, englobant la paroisse Sainte-Catherine.
[25] Lottin A., 1981, "Op. Cit.", p. 20.
[26] Ibid., p.21.





En haut, carte 12 : La ville de Lille et ses environs en 1604. *Source* : Brun Lavainne Elie B.J., "Atlas topographique et historique de la ville de Lille", 1830, planche 22. **En bas, carte 13 : Le développement historique de Lille.** *Source* : Gamblin A., in "Histoire de Lille", tome 1, 1970, p.21.

1- Le contexte politique

Après la brillante période bourguignonne, en 1579, Lille change encore une fois de domination et devient espagnole. Mais elle n'est pas pour autant sous la tutelle directe de l'Espagne, du moins, jusqu'en 1633.

Lille va pourtant garder une législation locale. C'est une tradition et les Lillois (les Wallons d'une manière plus générale) ne sont pas près de renoncer aux privilèges hérités de la période d'autonomie flamande. La comtesse Jeanne avait donné à la ville une législation qui lui était propre : l'échevinage, lui garantissant une grande autonomie et que les seigneurs avaient successivement maintenu. En fait, il n'était pas possible de gouverner sans respecter ces privilèges. Par contre, les Lillois étaient des vassaux fidèles et ne se mêlaient pas des affaires de leurs seigneurs, du moment qu'ils conservaient leurs privilèges.

Albert, le neveu, et Isabelle, la fille du roi d'Espagne, qui sont les archiducs et les nouveaux maîtres de Lille suivent donc la tradition.

La plupart des interventions urbaines sont dues à l'initiative privée, mais les normes de constructions, comme on le verra plus bas, sont déterminées de manière très précise par l'échevinage. Il en résulte une architecture privée et uniforme. Même la construction de la Bourse, à l'initiative de l'échevinage, sera réalisée avec des fonds privés.

La domination espagnole va enfin confirmer l'autonomie de la Flandre et surtout de Lille, qui était une ville prospère. La plupart des vestiges architecturaux datent de cette époque : on peut sans problèmes, leur attribuer une spécificité flamande.

2- Le contexte urbain

Les deux agrandissements réalisés en 1603 et 1617 arrondissant le périmètre lillois. Comme le montrent les cartes 12 et 13, ils sont modestes. Le premier s'effectue au sud-ouest et le second au nord-est créant un quartier organisé autour de deux nouvelles portes : porte de Gand et porte de Roubaix. Pour faire de la place, les derniers vestiges du château de Courtrai sont abattus en 1617. Déjà, en 1577, on y avait détruit l'enceinte du côté de la ville.[27]

Ces deux portes existent toujours, ainsi que de nombreuses maisons autour de la rue de Gand et de la rue de Courtrai. Il faut remarquer que l'espace couvert par ces agrandissements ne fait pas partie du secteur sauvegardé, mais il a profité d'un grand mouvement de construction privée à la suite des deux extensions successives.

L'agrandissement prévu devrait être plus grand, mais comme le constatent Alain Lottin et Jean-Jacques Duthoy[28] l'époque a changé. Quelques années auparavant, c'était la paix, mais c'est la guerre en ce début du XVII^{ème} siècle, et Lille est touchée par la peste. La

---

[27] Duthoy J.-J., 1981, "L'architecture aux XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles", in "Histoire de Lille" (louis Trénard), Tome 2, p. 234.
[28] Ibid., p. 235.

population a baissé. En raison de la mauvaise période, le magistrat de Lille opte pour un moyen plan, et non plus pour le grand prévu au départ. Au début du XVII^{ème} siècle, avec le retour de la stabilité politique, de la paix et avec une certaine reprise économique, la ville voit de nouveau augmenter sa population.

Lille, au milieu de ce siècle, devient une cité nouvelle dont la richesse se lit sur les façades, dans la profusion des sculptures. Les rues, à l'intérieur des remparts, sont complètement transformées. On construit un peu partout sous la haute surveillance du magistrat. "*Un phénomène majeur qui se manifeste à Paris et dans les villes de l'Europe du Nord, s'observe aussi à Lille : c'est la substitution en un demi-siècle d'une ville de briques et de pierres à une ville de bois.*"[29] Toutes ces transformations concernent essentiellement les constructions destinées au commerce ou au logement "bourgeois" (très peu d'hôtels particuliers sont construits à cette époque).

Le centre ville est principalement constitué de maisons dans lesquelles vont s'installer vers le milieu du XVII^{ème} siècle, des bourgeois, des commerçants et des artisans répartis dans "*les trois classes traditionnelles : propriétaires, locataires, principaux sous-locataires. Ainsi se met en place une nouvelle société dans un nouveau décor*"[30].

"L'équipement public" se complète et se développe. Les rues sont pavées.

3- Le contexte architectural

L'architecture qui se développe à partir de la fin du XVI^{ème} siècle, et atteindra son plein essor au XVII^{ème} siècle, n'est pas grandiose. Les réalisations sont orientées en fonction de l'utilité plutôt qu'en celle de l'art. Cela est essentiellement dû à l'importance du magistrat local sur la législation urbaine.

La plupart des constructions sont donc privées et fonctionnelles. Les quelques bâtiments publics sont eux aussi tournés vers l'utilité et le service rendu : la rénovation de l'hospice Comtesse confirme son caractère hospitalier. La construction de la Bourse est une nécessité ressentie par les marchands depuis longtemps ; celle de la nouvelle halle échevine sur la Grande Place est imposée par l'agrandissement de la ville et l'accroissement de sa population.

La pauvreté des matériaux, en revanche, influence toujours les constructions. La pierre de calcaire (de Lezennes ou de Marquise), le bois, la brique, et le grès sont les ingrédients principaux. Le grès est cher car peu abondant dans la région. On l'utilise donc de façon modérée, essentiellement pour les fondations et soubassements. L'importance est d'abord donnée à la brique, puis à la pierre de calcaire.

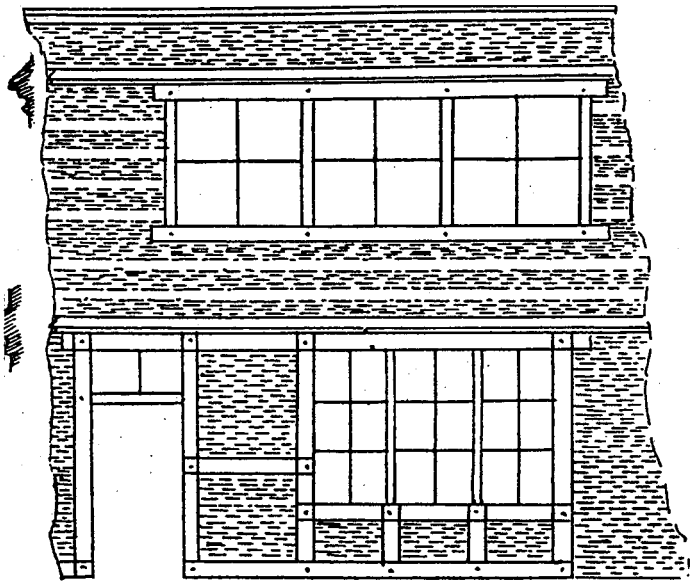
La pierre de Lezennes est friable et donc facile à sculpter : les nombreuses

---

[29] Gardelles J., 1981, "Le XVII^{ème} siècle avant la conquête française", in "Histoire de Lille" (Louis Trénard), Tome 2, p. 234

[30] Ibid.





En haut, figure 2 : La maison de bois "Bras d'or" construite au début du XVI[ème]siècle au coin du marché aux fleurs et de la rue de la Grande Chaussée. *Source :* coll. Musée Hospice Comtesse, in Pierrard P., "Lille, dix siècles d'histoire", 1972, p.33. **En bas, figure 3 : La façade "à chassis non revêtu".** *Source :* Parent P., "L'architecture civile à Lille au XVII[ème]siècle", 1925, p.60.

enjolivures de la Bourse en témoignent. Par contre, elle est facilement usée et difficile à restaurer. Le bois est fourni par la forêt de Nieppe, mais en 1566, le magistrat impose l'interdiction des constructions en bois par crainte d'incendie. Il est donc remplacé par la brique et la pierre, auxquelles s'ajoute le grès.

A ces contraintes, il faut ajouter la rigidité de la législation urbaine qui n'autorise plus que trois modèles de constructions. Selon Paul Parent, dans ces conditions, l'architecture domestique se limite à trois styles bien définis :

1) soit une construction en pans de bois maçonnés de briques, où poteaux et traverses restent visibles ; on l'appela plus tard à "châssis non revêtu". Les échevins ne l'autorisaient que dans des cas exceptionnels

2) soit une construction dite "à châssis revêtu" qui combinait certaines pratiques du pan de bois avec celle de la bâtisse de briques ou de briques avec pierres entremêlées ; le bois qui faisait l'armature des baies disparaissait derrière la maçonnerie des trumeaux dont la largeur et l'épaisseur étaient rigoureusement fixées par l'Ordonnance de 1606.

3) ou une construction massive en pierre et en briques, conçue selon les traditions que représentent aujourd'hui les restes du palais Rihour.[31]

Trois styles différents sont donc présents en ville. Le premier est plus répandu parce qu'il est moins coûteux et plus traditionnel. Les constructions massives en pierre et en brique restent plutôt du domaine public car elles sont beaucoup plus chères (il en reste la Bourse ou la dernière version de l'hospice Comtesse). Le deuxième est donc intermédiaire, moins répandu que le premier. Sa construction est néanmoins d'initiative privée.

3.1 - Les maisons de bois et "à châssis non revêtu"

Presque toutes les habitations lilloises étaient, au moyen âge, faites de bois et de "pailleux" (ou torchis), et jusqu'au XV^{ème} siècle, couvertes de chaume. Les premières législations (bans), ordonnant de couvrir en tuile ou de meilleur type datent des 30 mai et 5 juin 1400[32]. Si le chaume est devenu interdit, le mode de construction : "carpentage" ou "pan de bois" garni de matériaux divers, surtout de torchis, continuait jusqu'au milieu du XVI^{ème} siècle.

Actuellement, il n'existe plus de maison de bois, elles ont toutes disparues à cause des incendies et de l'arrêté municipal interdisant leur construction. Pourtant au XVI^{ème} siècle il existait à Lille des "*rues étroites bordées de maisons de bois dont les étages en encorbellement*[33] *se terminent par un haut pignon pointu, protégé par l'avancée du comble formant auvent, découpé en arcade triobée*"[34]. Les propriétaires devaient se conformer aux prescriptions précises (hauteur de chaque étage, qualité des bois, décoration...). Les maisons

---

31 Nous reprenons cette classification à Paul Parent, cité par Jean-Jacques Duthoy, "Op. Cit.", p. 237.

32 Parent P., 1925, "L'architecture civile à Lille au XVII^{ème} siècle", Raoust, Lille, p. 52.

33 Position d'une construction en saillie sur un mur, soutenue par des consoles.

34 Duthoy J.J., 1981, "Op. Cit.", p. 222, et voir figure 2 : La maison de bois "Bras d'or".

de ce type (figure 2) pouvaient comporter jusqu'à quatre à cinq étages et possédaient des alignements de fenêtres séparées seulement par les poutres porteuses au-dessus d'un rez-de-chaussée occupé le plus souvent par une boutique. Elles constituaient en général des demeures modestes d'artisans ou de commerçants, avec une disposition intérieure simple. Le bois étant la matière la moins chère, la prolifération de ces maisons au XVI^{ème} siècle montre le souci d'économie des Lillois. On a déjà vu que la population avait beaucoup augmenté, et que les nouveaux arrivants étaient pauvres en majorité. Lille est d'une part une ville marchande, elle est aussi une ville industrielle avec une population ouvrière nombreuse.

A partir de 1567, date de l'interdiction de l'usage du bois et du torchis, on voit apparaître des maisons dont l'armature restait en bois mais les pans de torchis ou de planches étaient remplacés par des pans de briques où se montraient même des assises de pierre.[35] Ce qu'on appelle "à châssis non revêtu"[36]. On construisait ce type de maison même jusqu'au milieu du XVII^{ème} siècle, généralement, dans les rues modestes de la ville. Les poteaux de soutien en bois avaient l'avantage de coûter moins cher et d'occuper moins de place qu'un pilier de maçonnerie.

Une maison à "pans de bois" a été retrouvée au 39 de la rue de la Monnaie en 1990[37]. Il aura fallu un début de démolition pour que l'on découvre la seule maison de ce type subsistant à Lille, juste devant l'hospice Comtesse. Dans l'ensemble elle est sobre et modeste. Les vestiges en place sont suffisants pour effectuer une restauration exacte.

3.2 - Les maisons " à châssis revêtu"

Il reste quelques-unes de ces maisons dans le secteur sauvegardé, leur construction étant une amélioration du cas précédent, mais elles étaient plus esthétiques et chères. Selon l'ordonnance du 18 juillet 1606, pour des raisons de sécurité (risque d'incendie), obligation était faite aux propriétaires, de dissimuler la structure à pan de bois constituant antérieurement les façades sur rue et cour, derrière la maçonnerie de grès au rez-de-chaussée et alternance de pierre et brique aux étages.

Ce style se pratiquait beaucoup dans la première moitié du XVII^{ème} siècle. A partir du milieu de ce siècle, il fut définitivement abandonné au profit de constructions massives de briques et de pierres.

Paul Parent donne une description précise de ces maisons[38], qui est une synthèse des différents exemples que l'on peut encore apprécier. L'élément fondamental reste la structure de bois qui est la charpente de la maison autour de laquelle se constitue le reste du bâtiment.

Comme pour les exemples précédents, le soutien principal est le "*poteau à boche*", ou "*poteau à bosse*"[39]. Mais il est ici revêtu, sauf parfois sur la façade du rez-de-

---

[35] Ibid., p. 224.

[36] Voir figure 3 : La façade "à châssis non revêtu".

[37] Voir annexe 5 : La restauration de maison à "pans de bois", au n°39, rue de la Monnaie.

[38] Parent P., 1925, "Op. Cit.", p. 68 à 70 et 94 à 99.

[39] Duthoy J.-J., 1981, "Op. Cit.", p. 237.



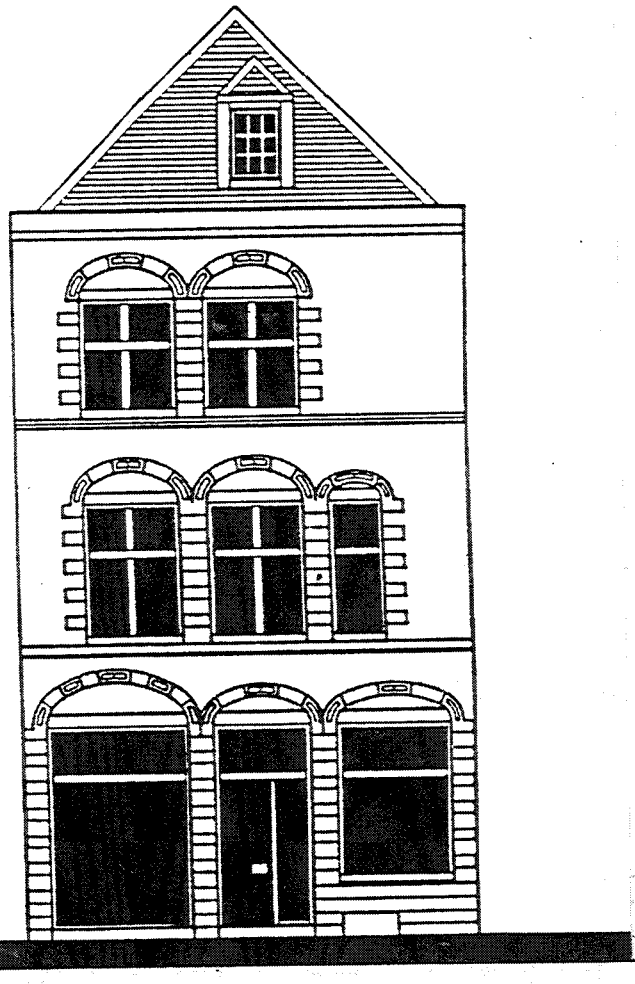


Photo 2 : Un exemple de façade "à châssis revêtu" au n°22, pce des Patiniers. *Source* : cliché personnel.
Figure 4 : La façade "à châssis revêtu" (à pointe de diamant). *Source:* Sintive E., "Projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur", Tome 1, Documents annexes, 1991, p1/1.

chaussée où il peut apparaître entre deux arcs[40]. Pour le reste, la façade est couverte de briques le plus souvent, la position des fenêtres n'a pas de caractéristique particulière et n'est pas forcément symétrique (elle est en général utilitaire). La largeur moyenne varie peu, de 4 à 4,5 mètres. Les bâtiments ont un ou deux étages et la toiture est en tuiles plates[41]. "*La caractéristique la plus remarquable de ce genre de maisons est la présence des "arcures" au-dessus des fenêtres : ces arcures qui prennent la forme du plein cintre ou de l'anse de panier, sont des arcs de décharge faits de briques au milieu desquelles s'encastrent des pierres parfois taillées en pointes de diamant.*"[42]

On voit ce style d'immeubles aux numéros 4, 15 et 17 de la place Louise de Bettignies, 119 b, 132 c de l'îlot comtesse, 22 de la place des Patiniers.

L'originalité de l'architecte, ou du maître-d'œuvre, ne pouvait pas s'exprimer beaucoup dans les conditions énoncées ci-dessus. Par contre, l'architecture lilloise est riche de motifs et d'enjolivures, comme on le voit mieux dans les maisons à bandeau de pierre.

3.3 - Les maisons à " bandeau de pierre"

Il s'agit du type de maison qui est adopté au début du XVII^{ème} siècle et dont l'ornement principal est le bandeau de pierre qui s'étend le large de la façade reliant les baies, le plus souvent. Ce mode de construction sera développé jusqu'en 1674, date à laquelle il sera remplacé par les modèles issus des ordonnances royales (à "cadre de pierre" et à "pilastre saillant"). Paul Parent et Jean-Jacques Duthoy sont d'accord pour dire qu'un style proprement lillois est crée au XVII^{ème} siècle, annonçant celui de la Bourse. Jean-Jacques Duthoy dessine de cette manière son histoire :

"*C'est dans l'architecture privée que se constitue un véritable style lillois. Les étapes de sa formation sont marquées par les édifices suivants : la Maison des Vieux Hommes, n° 46, rue de Roubaix (1624) ; une maison à l'angle de la rue des urbanistes et de la place aux bleuets (1635) ; la maison de Gilles de la Boe, Place Louise de Bettignies (1636) ; les maisons n° 48, 50,52 de la Grande Place (vers 1652) ; une maison rue Basse, n°45 (1651).*"[43]

Les bâtiments ont un ou deux étages en moyenne, leur toiture est en tuile plate et la largeur de la façade en général de 2 ou 3 travées. Le bandeau de pierre (cordon larmier) l'ordonnance et l'utilisation partielle du châssis revêtu au rez-de-chaussée sont les caractéristiques principales de ce style[44] (photo 3) et le bandeau de pierre qui réunit les parties supérieures des baies entre elles et court en largeur sur la façade, représente l'aspect le plus original. C'est le seul endroit où l'originalité et la personnalité peuvent s'exprimer. Il

---

[40] Voir photo 2 : Un exemple de façade "à châssis revêtu" au n°22, pce. des Patiniers.

[41] Voir figure 4 : La façade "à châssis revêtu".

[42] Ibid., p. 238.

[43] Duthoy J.J., 1981, "Op. Cit.", p. 240.

[44] Voir figure 5 : La façade "à bandeau de pierre", et photo 3 : Un exemple de la façade "à bandeau de pierre" au n°2, rue des Vieux-Murs.

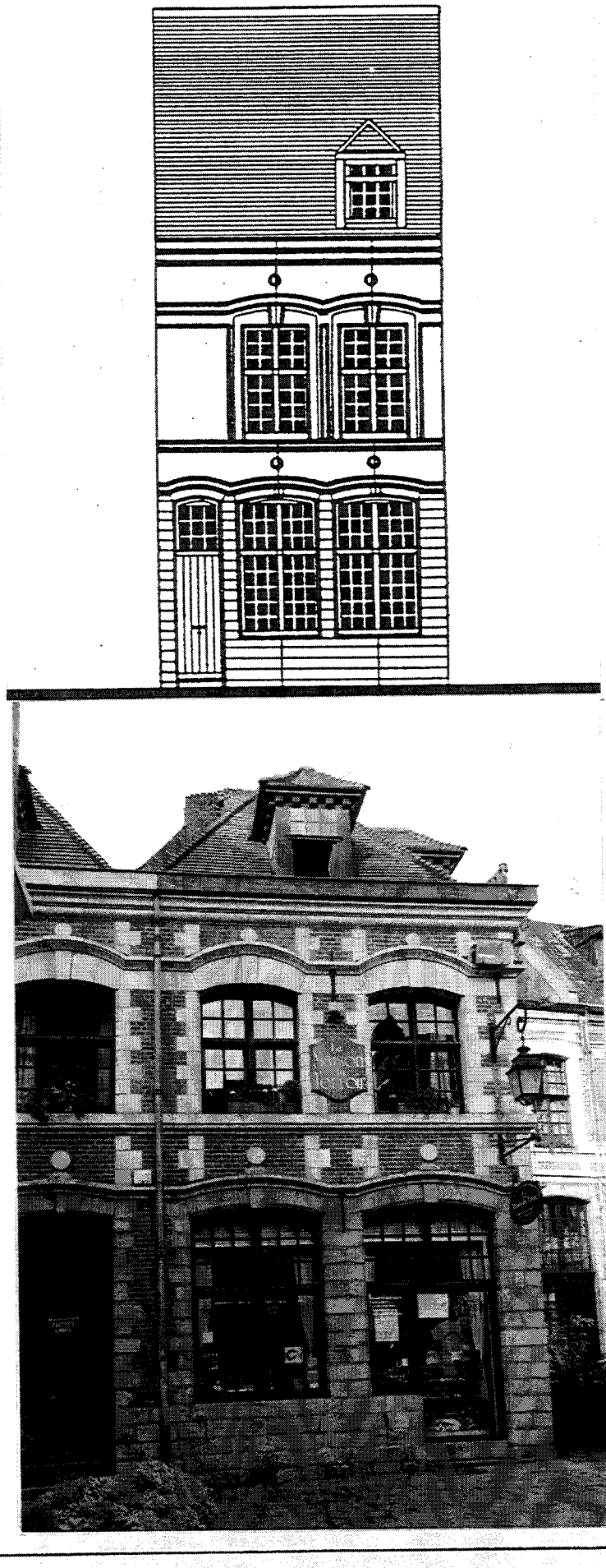


Figure 5 : La façade "à bandeau de pierre". *Source* : Sintive E., "Projet de modification du P.S.M.V.", Tome 1, Documents annexes, 1991, p2/1.
Photo 3 : Un exemple de façade "à bandeau de pierre" au n°2, rue des Vieux Murs. *Source :* cliché personnel.

sera donc perfectionné de plus en plus dans les maisons qui seront construites au cours du XVII^{ème} siècle. On peut citer quelques exemples de référence aux numéros : 25 rue des Chats Bossus, 24 place du Lion d'or, 43 rue de la Monnaie, 6 et 8 place des Patiniers, 20 rue des Vieux murs.

Nous avons déjà remarqué les deux aspects fondamentaux de ce type de construction : l'initiative privée et la gestion échevinale. Même la présence française à partir de 1667 adoptera ces règles, en modifiant cependant ce qui est à la mode.

A cette période, c'est l'intérieur des remparts qui se stabilise donc : les maisons de brique et pierre remplacent peu à peu les maisons de bois. Ce mode de construction sera bientôt concurrencé par les styles français qui se développeront par la suite.

On constate que l'architecture est très dirigée par le magistrat. On verra avec la construction de la bourse l'importance de l'appel aux fonds privés. D'une manière générale, si tout est mis aux normes et réglementé afin de maintenir un certain style dans la ville, cette action est menée en fonction des procédés déjà en usage et des besoins. Même lorsque Louis XIV prendra Lille et imposera une administration moins locale, aucun bâtiment non utilitaire ne sera construit dans cette ville, à vocation commerçante.

3.4 - Les bâtiments publics

Des grandes initiatives publiques vont quand même être prises par le magistrat durant cette période : l'hôpital Comtesse, détruit par un incendie, sera reconstruit, la Bourse (à l'emplacement de la fontaine au Change) sera réalisée ; enfin, l'hospice Gantois[45] sera aussi rénové. On ne rompt pas la règle : tous ces bâtiments sont d'intérêt public.

Au point de vue architectural, la construction des édifices publics et demeures importants, suit deux tendances : l'une continue le style simple et sobre du palais Rihour et aboutit aux bâtiments sur cour de l'hospice Comtesse, vers 1650, l'autre, plus décorée et sculptée, empruntant aux styles maniéristes flamands, conduit à l'expression baroque de Julien Destrez[46].

3.4.1) La reconstruction de l'Hôpital Comtesse

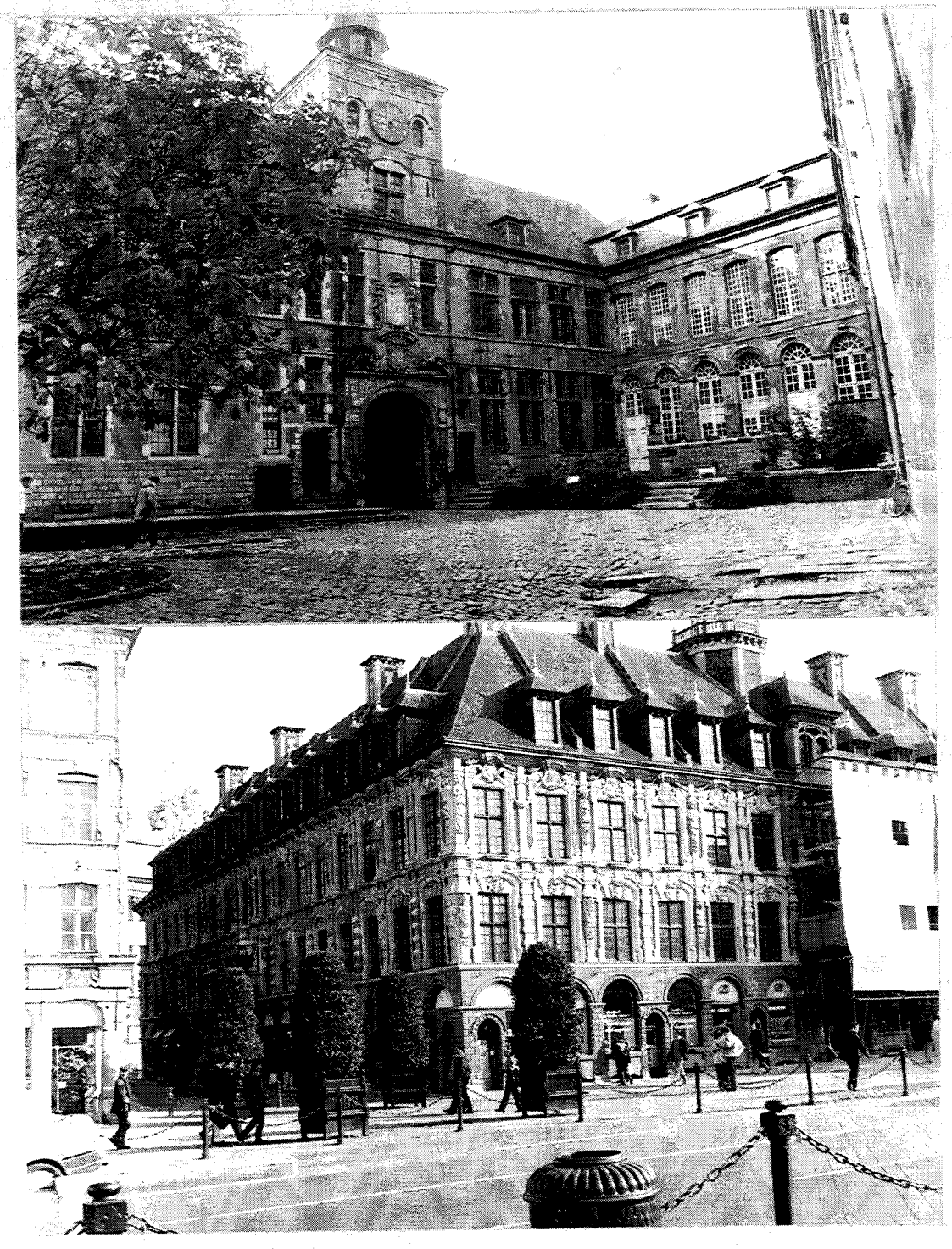
L'hospice Comtesse sera donc partiellement reconstruit. Cela confirme la politique développée en faveur des habitants : la tradition hospitalière sera ainsi maintenue par l'Hospice Comtesse : "*Les bâtiments d'origine (1237) furent incendiés en 1468. Reconstruits en 1470, un autre incendie en 1649 détruisit une partie des bâtiments. Les bâtiments actuels datent du XV^{ème} siècle (la Salle des malades, et une partie de la chapelle), du XVII^{ème} siècle et du XVIII^{ème} siècle.*"[47]

---

[45] Il se trouve à l'extérieur du secteur, prés de la Porte de Paris (au sud).

[46] Duthoy J.J., "Op. Cit.", p. 238.

[47] Lefebvre B. et Vervaeke M., 1980, "Evolution de trois secteurs anciennement urbanisés de la commune de Lille et évolution des rapports sociaux", Villeneuve d'Ascq, p. 47.



En haut, photo 4 : La cour de l'Hospice Comtesse, aux façades sobres sur le modèle de celles du Palais Rihour. En bas, photo 5 : La Vieille Bourse donnant sur la Grand'Place de Lille.
Sources : clichés personnels.

On peut observer dans la cour de l'hospice Comtesse, remaniée vers 1649, la tradition des façades simples et sobres, calmes et intimes, née du palais Rihour[48], résultant du mariage de la brique et de la pierre, de la polychromie appréciée à Lille, des grands cordons de pierre, des arcs de décharge en brique et de plusieurs autres détails. Sa salle des malades est le dernier vestige gothique d'un ensemble très attachant et bien restauré.

3.4.2) La construction de la Bourse

En 1651 le magistrat de Lille décide la construction de la Bourse sur la place du Marché. La ville en avait besoin et l'espace de la fontaine au Change était insuffisant. Le transfert de cette dernière ainsi que la destruction de la chapelle Notre-Dame vont livrer l'emplacement nécessaire à l'édification de la Bourse.

Cette construction est un compromis entre des investisseurs privés et publics. L'initiative vient du magistrat de la ville. Il confie le plan à "*Maître Julien Destrez, notre ingénieur et architecte*". Mais le terrain est divisé en vingt-quatre parcelles pour y bâtir vingt-quatre maisons, autour d'une cour bordée d'une galerie, et la réalisation en est laissée à la charge des marchands.

Bâti en 1653, "*L'édifice a deux étages surmontés d'un grand comble percé de lucarnes. Au-dessus de l'entrée principale s'érige une tourelle octogonale portant sur sa plate-forme un élégant campanile à bulbe*[49]*. Chaque maison occupe deux travées ; le plan, des plus simples, se ramène à la distribution traditionnelle de la vieille demeure lilloise : la boutique est suivie d'une arrière-salle sans profondeur d'où part l'escalier menant à l'étage.*"[50]

Si on regarde la photo 5 qui représente la façade de la Bourse, on constate une unité de style et de décoration. Au centre de chaque façade, un passage permet d'accéder à la cour intérieure. L'impression de l'ensemble est d'abord faite de stabilité, d'équilibre, d'horizontalité, de symétrie des proportions (un souci de classicisme qui marque une évolution), et ensuite de l'animation résultant d'une abondance du décor : des encadrements de baies empruntant des ornements flamands, sont traités avec les qualités d'imagination des artistes lillois.

Le caractère de la décoration, sa rigueur, l'élégante colonnade du portique et la composition complexe des baies du rez-de-chaussée, qui ne correspond pas à celle des étages, rattachent cet édifice au grand courant du Maniérisme[51] ; mais on ne peut pas l'assimiler à un modèle précis[52]. La récente restauration a mis en valeur l'art du bâtiment. Les couleurs (rouge et orange) de l'immeuble sont pourtant atténuées par la taille des bâtiments environnants

---

[48] Voir photo 4 : La cour de l'Hospice Comtesse, aux façades sobres sur le modèle de celles du palais Rihour.

[49] Lanterne surmontant le toit de certains édifices civils, dont la coupole sphérique se termine en pointe.

[50] Duthoy J.-J., "Op. Cit.", p 242.

[51] Tendance artistique de la seconde partie de la Renaissance (XVI^{ème} s.) précédant le baroque et affirmée en Italie, dont les caractéristiques principales sont le raffinement technique et la recherche d'un effet par la mise en évidence de l'artifice architectural.

[52] Ibid., p. 244.

(immeubles, opéra). Les artisans sculpteurs ont bien montré la qualité de leur savoir-faire dans la réalisation des motifs décoratifs.

L'époque décrite au cours des pages précédentes semble, en fin de compte, très diverse et unifiée en même temps. Lille est soumise à trois régimes différents, au moins, sans compter les changements d'autorité moins importants. En même temps, il était difficile de devenir le seigneur de la ville sans en conserver les droits et privilèges antérieurs. Tous les seigneurs les acceptent et par conséquent, le pouvoir intérieur réel est celui de l'échevinage. C'est donc lui qui prend les principales décisions en matière d'architecture, de construction et de réfection.

La surveillance des échevins s'exerce aussi sur les matériaux employés et la solidité des immeubles. Ils donnent au maître d'œuvre de la ville le droit de pénétrer dans les chantiers et d'interrompre les travaux si tout n'est pas conforme aux règlements en vigueur.

On observe alors une remarquable continuité et une forte originalité dues au magistrat qui est d'ailleurs toujours préoccupé par l'intérêt public. Aucun bâtiment de grande importance n'est construit. Dès le début, la construction est dotée d'une réglementation : d'abord à cause des incendies et des inconvénients du terrain, et ensuite afin de préserver dans la ville une harmonie architecturale.

Cette architecture typiquement flamande, que l'on trouve dans toute la partie sud du secteur sauvegardé sera rapidement concurrencée par celle du nouveau quartier, construit autour de la rue Royale, à l'extérieur des anciens remparts.

III : La conquête française

Avec la conquête de Lille par Louis XIV et donc le passage à l'autorité française, une nouvelle période architecturale et urbaine commence à Lille. Une des spécificités de cette époque est le changement de l'origine des décisions.

En effet, ces dernières dans l'ensemble étaient prises localement jusqu'alors. A présent, elles le sont par le pouvoir central. Quelles en sont les conséquences sur l'urbanisme et l'architecture ?

Le contexte politique sera traité brièvement dans les paragraphes qui suivent. On verra ensuite l'ampleur de la modification urbaine et l'œuvre de Vauban qui en est le principal exécuteur. Enfin, nous allons analyser le style architectural nouveau qui s'exprime dans les hôtels particuliers que l'on construit.

A. Le contexte politique

En 1667, Louis XIV entre à Lille victorieusement et inaugure une nouvelle période dans l'histoire de cette ville ; nouvelle sur le plan politique, bien sûr, mais aussi sur le plan architectural.

Du point de vue politique, le changement est évident. La ville avait jusque là été gérée par le magistrat local et les édits de la comtesse de Flandre que les échevins avaient su conserver malgré les changements de domination. Sous Louis XIV, c'est le règne du centralisme. Alors que le pouvoir (que ce soit celui des ducs de Bourgogne, de l'empereur d'Autriche ou des archiducs d'Espagne) était relativement peu intervenu jusqu'alors dans les affaires lilloises. A présent l'administration royale établit les droits du pouvoir central sur les législations traditionnelles.

Cela constitue un trait important de la personnalité de Louis XIV. Il a réduit les pouvoirs locaux en centralisant toutes les décisions à Paris. Par contre, il fallait aussi attirer les faveurs des Lillois afin de maintenir l'ordre et la paix. Dans ce but, Louis XIV offre à la ville un arc de triomphe[53], il y envoie aussi Vauban, un homme de confiance. Ce dernier saura exécuter les ordres de Paris tout en conciliant les volontés d'un pouvoir centralisateur et des coutumes locales. Pour des raisons stratégiques, mais aussi pour contenir éventuellement les Lillois, une citadelle sera construite. Lille deviendra, en effet, le point fort du système de défense que le roi et Vauban veulent constituer le long de la fragile frontière créée par la conquête.

B. Le contexte urbain

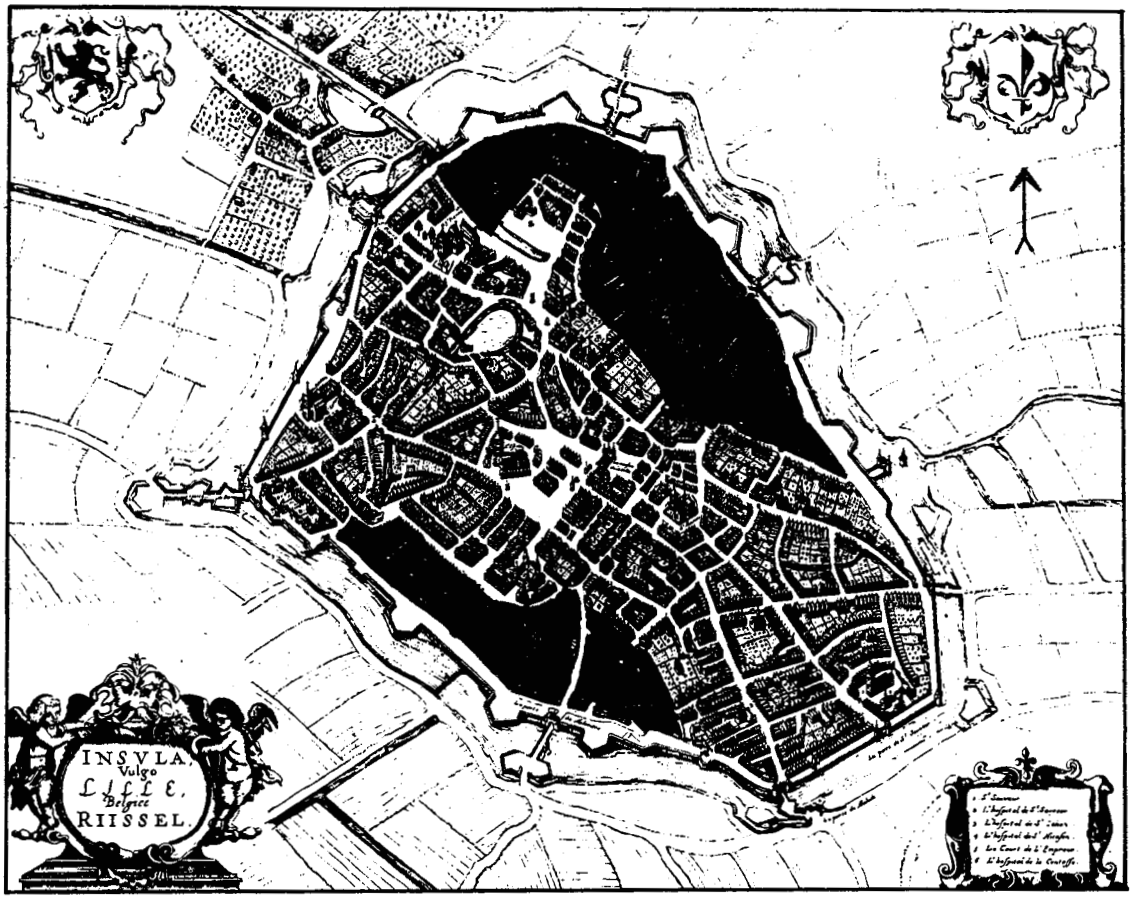
Dans les années qui suivent la conquête, Paris envoie ses propres architectes et urbanistes. L'influence de l'ingénieur Vauban, conseiller royal, est extrêmement importante sur l'urbanisme. Il laisse, non seulement debout les remparts, mais décide aussi d'englober et de retracer le plan de la paroisse Saint-André et en partie celui de la paroisse de la Madeleine, de façon à ce que le nord du secteur sauvegardé actuel contraste fortement avec le sud. On y trouve de larges rues dessinées en ligne droite (la rue Saint-André et la rue Royale en sont les deux axes principaux), donc un plan quadrillé, et de grands hôtels à la Française. Le sud, plus ancien, restera de style flamand, bien que certaines rues soient largement réaménagées et retracées.

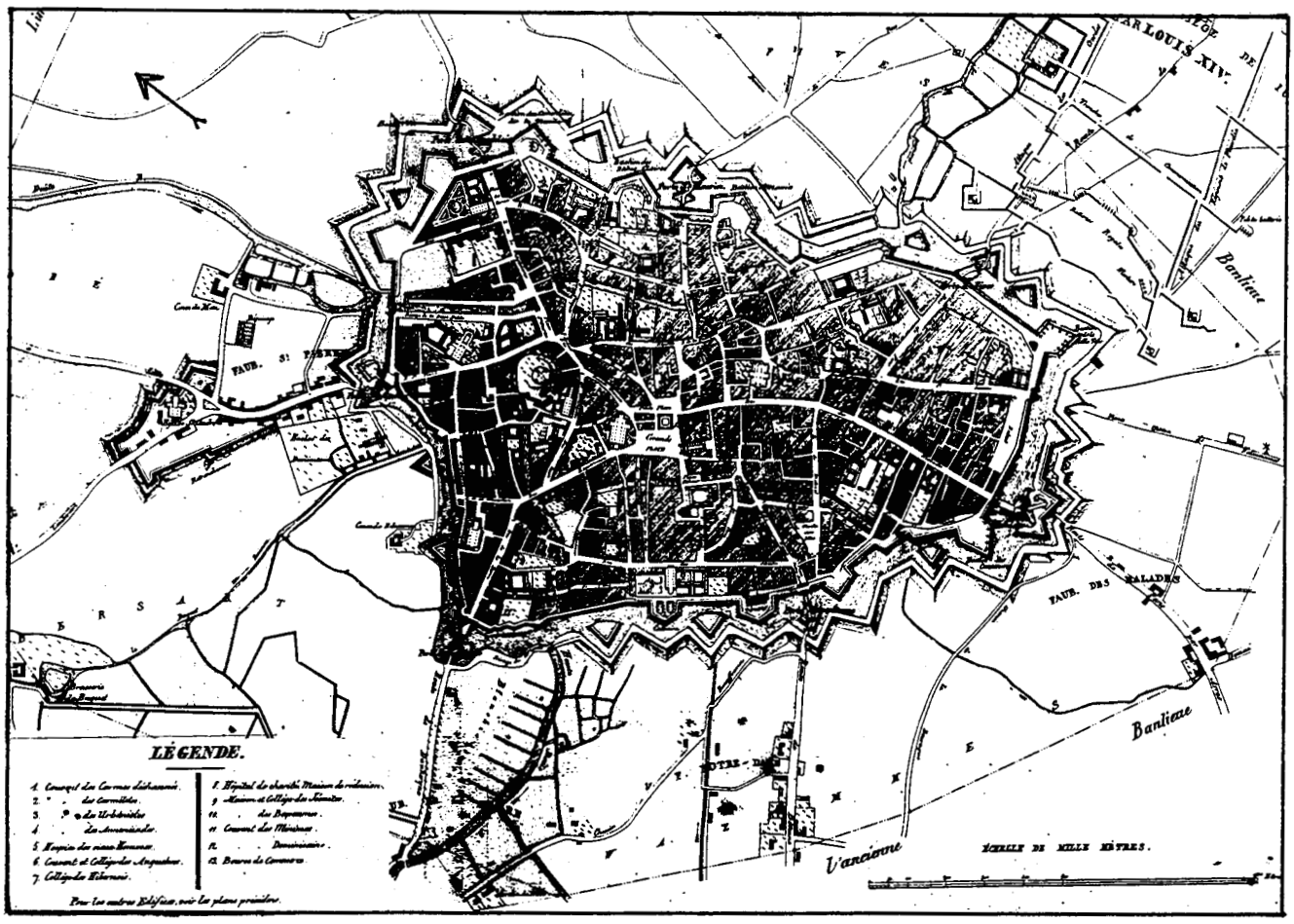
La construction d'un nouveau quartier s'imposait de toute façon : selon Jean-Jacques Duthoy[54], vers 1700, il y avait entre 55 000 et 60 000 habitants à Lille. Nous avons déjà constaté qu'au XVI^{ème} siècle, la ville en comptait environ 40 000 et était évidemment trop petite pour les contenir. Par conséquent, on a vu apparaître les maisons à habitats multiples (que nous avons déjà souligné). Il constate également que le nouvel aménagement urbain est suffisant pour abriter toute la population. Il n'empêche que la ville est en constant réaménagement tout au long du XVIII^{ème} siècle :

---

[53] Il se trouve au début de la rue de Paris (porte de Paris) donc à l'entrée de la ville telle qu'elle se présentait alors. Cet emplacement est à l'extérieur du secteur sauvegardé.

[54] Duthoy J.-J., 1991, "Le cadre urbain : survivances et nouveautés dans l'architecture", in "Histoire de Lille" (Louis Trénard), Privat, Toulouse, Tome 3, p.9.





En haut, carte 14 : Le plan de Lille vers 1620 (avec la démarcation des agrandisse-ments de 1603 et 1617). *Source* : d'après Blaen, in Bernard J; Cl., "Ville de Lille, secteur à sauvegarder", 1970, pp1-14. **En bas, carte 15 : La ville de Lille et ses environs en 1667.** *Source* : Brun Lavainne Elie B.J., "Atlas topographique et historique de la ville de Lille", 1830, planche 26.

"Tout au long du siècle, la construction va déployer une activité considérable, l'agrandissement de l'enceinte consécutif à la conquête française offrant du terrain plus qu'il n'en est besoin. Même dans la vieille ville [partie sud du vieux Lille actuel], les activités se multiplient : de nouvelles rues sont percées [...]. D'autres sont entièrement rebâties : rue de la Clef, des Oyers, Saint-Genois, de la Grande chaussée [...] prés de mille maisons en bois disparaissent entre 1699 et 1730 : autant de maisons nouvelles qui les remplacent. On ne trouve plus d'ouvriers disponibles, tellement on bâtit *signale un document de l'époque. Et selon Pierre Patte, Lille est au nombre des villes qui sous Louis XV, ont pour ainsi dire changé de face."*[55]

Les constructions privées se multiplient un peu partout et surtout là où des édifices vétustes sont à remplacer. De nombreuses maisons nouvelles se construisent dans les rues principales, le Magistrat ayant interdit en 1674 toute réfection des maisons de bois. La rue de la Monnaie est élargie en 1692, et au n° 39, en 1772, Gombert réalise un édifice qui prendra le nom d'hôtel des Monnaies (ateliers des Monnaies, logements pour le contrôleur et le directeur) ; il est aujourd'hui le bâtiment de la centrale des œuvres diocésaines. Par ailleurs, la collégiale Saint-Pierre disparaît. Contrairement à d'autres grandes villes françaises, on ne voit pas s'élever de grands bâtiments publics : l'esprit commerçant et travailleur de la ville, par souci d'économie, s'y oppose. On garde l'ancienne halle échevine. Même si l'hôtel de ville est transféré au palais Rihour, un grand nombre des projets de réaménagement, ne seront pas réalisés. La place royale, à la mode en France en ce temps, ne sera jamais aménagée. En bref, les réaménagements doivent respecter certaines mesures prises par les échevins du siècle passé (comme la protection contre les incendies) mais la grande nouveauté architecturale apparaîtra dans l'ancien faubourg de Saint-André, devenu quartier Saint-André. Les hôtels à la Française seront construits et un véritable renouveau urbain y aura lieu (à l'exception de la Grande Garde, construite sur la Grande Place par Thomas-Joseph Gombert[56]).

Le présent chapitre va exposer cette évolution et donc s'intéresser surtout au nouveau quartier. Dans un premier temps, nous nous occuperons exclusivement de l'aspect urbain en comparant les cartes du début du XVII^{ème} au début du XVIII^{ème} siècle.

1- Les modifications du périmètre urbain

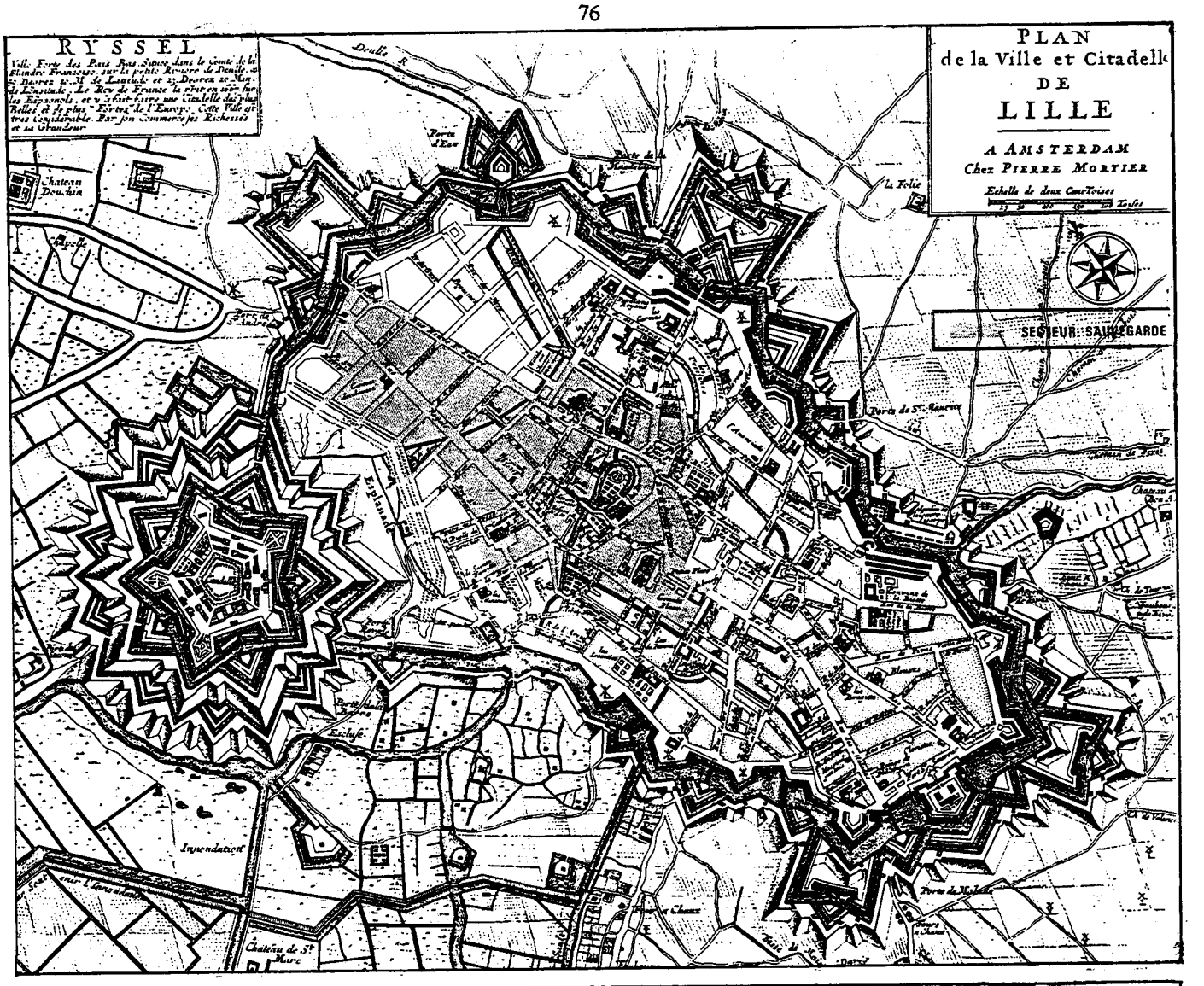
Si l'on compare les cartes 14 et 15, on constate que le périmètre urbain entre 1620 et 1667 n'a pas changé. Les deux agrandissements réalisés sous la domination espagnole semblent jusque là suffisants[57]. Les fortifications réalisées avant 1667 sont les anciens remparts de modèle flamand et à l'intérieur d'entre eux la population n'a pas

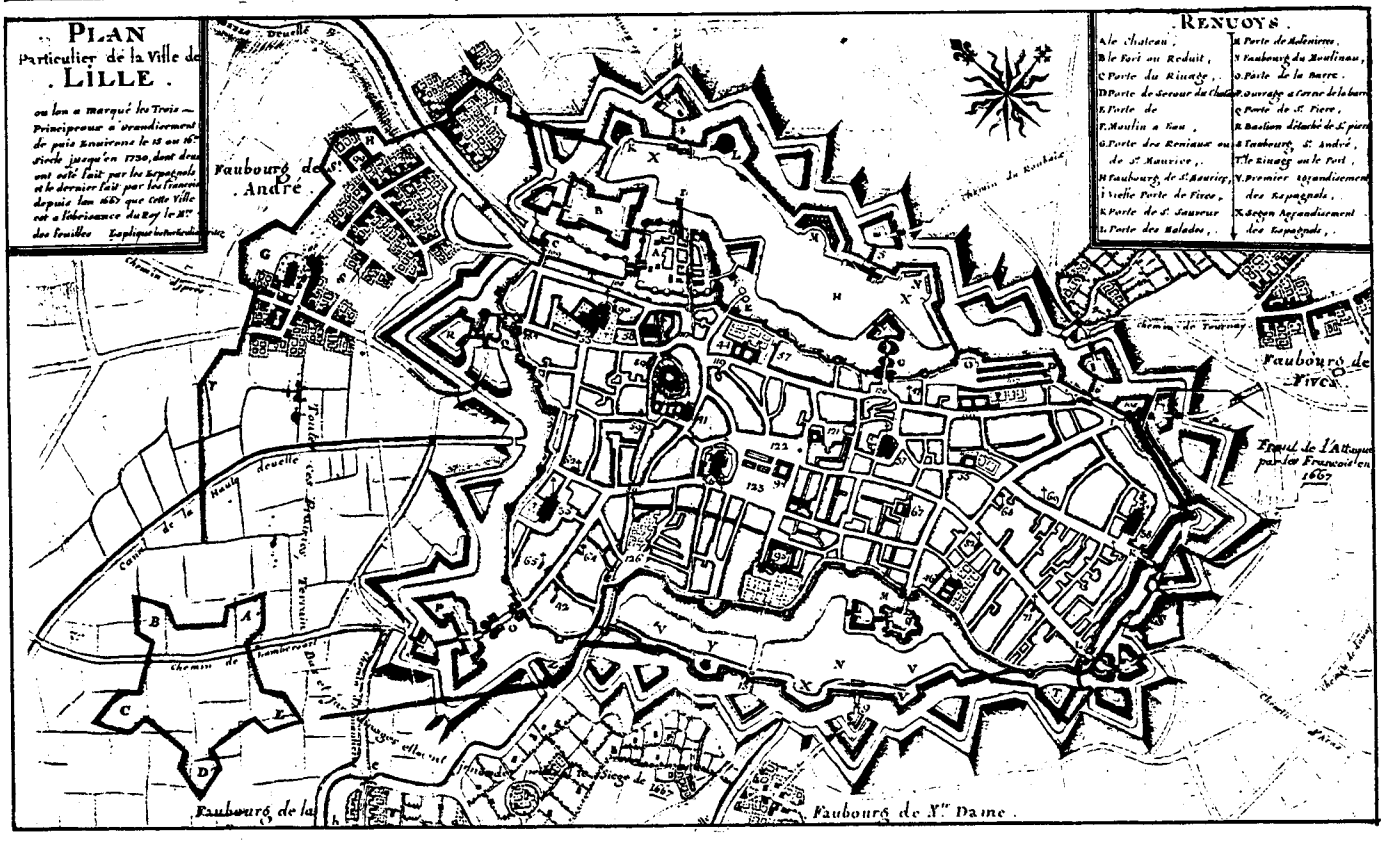
---

[55] Ibid.

[56] Elle se trouve dans la partie sud de la place qui n'est pas sauvegardée, et est occupée maintenant par le théâtre de la Salamandre.

[57] Voir cartes 13, 14 et 15.





En haut, carte 16 : Le plan de la ville de Lille à la fin du XVII[ème] siècle. *Sources* : in C.U.D.L.-D.D.E., "La voie de la Treille dans le secteur sauvegardé : un aménagement d'ensemble", Nov. 1976.**En bas, carte 17 : Le plan particulier de la ville de Lille (1730).** *Source :* Claude Masse in "Histoire de Lille", tome 2, 1981, pages de garde.

beaucoup augmenté : Jean-Jacques Duthoy citait le chiffre de 55 000 habitants en 1700, alors qu'il y en avait 40 000 en 1566. Par contre, son affirmation selon laquelle la surface de la ville était suffisante semble étrange, car en 1566, les habitants étaient serrés les uns contre les autres. On voit que les aménagements espagnols sont très restreints et limités pour loger 15 000 personnes supplémentaires. De plus, le quartier Saint-André est destiné à devenir un riche quartier résidentiel (Voir plus loin la surface occupée par les hôtels particuliers) qui ne suffira pas à loger les petites gens venant en grand nombre à Lille.

Xavier Dewailly[58] décrit précisément le tracé du rempart au nord de la ville avant 1667.

On retrouve très nettement sa description sur les cartes 14 et 15. En plus, on voit que la paroisse Saint-André s'étend au nord de la ville, juxtaposée aux remparts. C'est apparemment une paroisse agricole, car on distingue des champs sur les cartes, ce qui s'explique par le passage de la Deûle et la facilité d'irrigation qui en résulte.

La carte 17 est très intéressante parce qu'elle révèle finalement ces faits : elle montre les différents agrandissements de la ville jusqu'en 1730, date à laquelle elle a été dessinée. On y voit très clairement le tracé des anciens remparts et la configuration de la paroisse Saint-André avant qu'elle ne fut englobée dans la ville. Le plan fonctionne par contrastes. L'agrandissement nouveau réalisé en 1670, qui augmente la superficie de la ville de plus d'un tiers vers le nord, est signalé, mais c'est l'ancienne configuration qui est représentée. Ainsi les deux agrandissements espagnols sont laissés en blanc, et même si les nouveaux remparts, comme la citadelle, sont à peine dessinés, l'ancien découpage en champs se présente en détail. On voit donc que le quartier de la rue Royale a été tracé sans que l'on tienne compte des anciennes voies de passage : on aurait pu reprendre le tracé de la route d'Ypres pour en faire une des voies principales. Mais la rue Royale que nous voyons nettement sur la carte 16 passe à travers les champs, comme la nouvelle rue Saint-André.

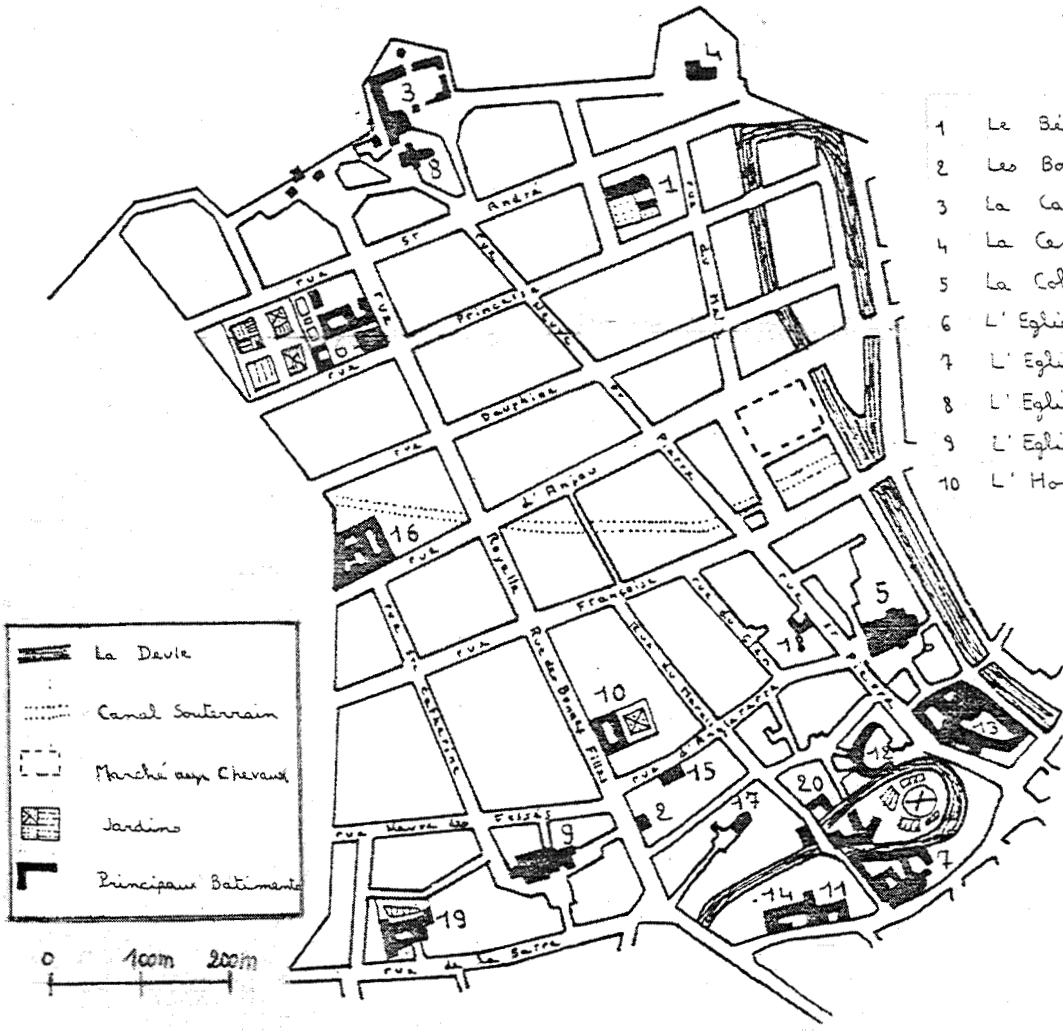
L'urbanisme du XVIII^{ème} siècle ne raisonne pas de la même façon que le précédent : auparavant les développements urbains se sont réalisés en tenant compte des voies de passage et de la configuration du réseau hydrographique. Au XVIII^{ème} siècle, on fait exactement l'inverse : il faut que la géographie soit rigoureusement ordonnée, en conséquence du classicisme à la mode.

2- Le nouveau quartier

Avant d'étudier en détail l'évolution urbaine du quartier, il convient de remarquer sa situation particulière dans la ville de Lille des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. A la différence de la vieille ville, l'urbanisme se découpe en lignes droites, s'il est ordonné et régulier. Le plan géométrique du quartier en affirme le caractère nouveau et met sur cette partie de la ville l'empreinte classique. De plus, on observe un grand nombre d'hôtels particuliers de vastes dimensions.

---

[58] Dewailly X., 1968, "Op. Cit.", p 12.





Carte 18 : Le quartier de la rue Royale en 1708. *Source* **:** Dewailly X., "Une partie du Vieux Lille : le quartier de la rue Royale.", 1968, p.22. **Photo 6 : L'axe de la rue Royale bordant les hôtels particuliers,** à gauche, au n°75, l'hôtel abritant la Banque de France se distingue sur la photo. *Source :* cliché personnel.

La carte 18, établie par Xavier Dewailly, donne une image précise de la configuration du quartier en 1708. Mais elle ne donne que l'emplacement des grands bâtiments publics et non des résidences et des hôtels particuliers. On y observe surtout les deux grands axes rectilignes que forment la rue Royale prolongée par la rue des Bonnes Filles d'un côté et la rue Saint-Pierre continuée par la rue Neuve (cet ensemble est maintenant la rue de la Monnaie, se prolongeant par la rue Saint-André) de l'autre. Cinq grandes rues rectilignes et parallèles les traversent perpendiculairement à intervalles réguliers : la rue Française (devenue rue Négrier), la rue d'Anjou (actuelles rues Colpin et Voltaire), la rue Dauphine (devenue rue de Jemmapes), la rue Princesse et la rue St André (actuelle rue du magasin). Il importait d'assurer des communications aisées entre la vieille ville et toute la partie nord des fortifications. C'est le rôle des deux grands axes longitudinaux. Au sein de ce nouveau quartier, les premiers acquéreurs des terrains sont des commerçants et artisans lillois. Les prés situés en bordure de la rue Royale trouvaient difficilement des acheteurs au départ. Les prix des terrains étaient, semble-t-il, excessifs. Les premières parcelles vendues, ayant front sur la rue Royale, ont été achetées par des riches personnages, ce qui contribuait à faire augmenter les prix en question.

Le long de la rue Royale, des hôtels particuliers et maisons bourgeoises seront construits tout au long des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, constituant, en bordure de la ville commerçante et animée, une zone calme et résidentielle[59].

"Toutes ces belles demeures aristocratiques vaudront à la nouvelle ville le nom de "Marais lillois", de "faubourg Saint-Germain lillois" en référence aux prestigieux quartiers parisiens. Plus tard les classes dominantes quitteront le centre ville pour des espaces plus aérés et l'hôtel du comte d'Hespel au 67 rue Royale construit en 1893 sera le dernier représentant de la tradition aristocratique. Edifié entre cour et jardin dans le pur style fin XIX^{ème} il ne fut jamais habité mais occupé dès son achèvement par la Banque de France."[60]

Les habitants de la rue Royale étaient principalement des anciens marchands devenus nobles et d'anciens hauts fonctionnaires enrichis. Les rues Princesse et Dauphine (rue de Jemmapes) étaient surtout occupées par des petits rentiers et des gens de métier : bourgeteurs, cordonniers, gantiers, etc...

Deux points sont, pourtant, à considérer. A Lille, comme on l'a déjà constaté, les conditions de construction sont fixées traditionnellement par le magistrat, et de manière très précise. Donc, au cours des siècles passés les maisons étaient pratiquement toutes bâties sur le même modèle. Pourquoi les hôtels particuliers n'ont-ils pas été traités de la même façon ? Par ailleurs, il faut savoir qu'il y avait déjà des hôtels particuliers avant 1667 :

Le docteur Benoît a fait une étude sur quelques hôtels particuliers à Lille au temps de Philippe le Bon au XV^{ème} siècle dont les résultats ont été publiés dans le Bulletin de la Commission historique du Nord en 1920.

---

[59] Photo 6 : L'axe de la rue Royale bordant les hôtels particuliers.

[60] C.R.D.P, 1968, "Patrimoine Lillois, espace historique et pédagogique, Quartier Saint André", p 23.

"Il en énumère quatre près des moulins de Saint-Pierre (rue de la Monnaie) [...]. Il en énumère deux rue des Béguines (rue Pharaon de Winter) [...]. Il évoque l'hôtel de Rosimbois situé à l'angle de la rue d'Angleterre et de la rue Marais (rue Jean Moulin) [...]. Il énumère les deux grands hôtels particuliers de la rue de la Barre au voisinage de la rue Saint Jean [...]. Il y avait peut-être dans cette zone d'autres hôtels car l'emplacement de beaucoup d'entre eux n'a pu être déterminé avec quelque certitude. La plupart de ces hôtels ont été ensuite démolis"[61].

Donc, l'actuel quartier de la Treille, ou l'ancien castrum, formait le quartier des gens riches de la ville. Après l'agrandissement de 1670, ils occuperont, mais pas immédiatement, le nouveau quartier de la rue Royale.

3- L'œuvre de Vauban

Le nouvel agrandissement de Lille et la construction de la citadelle sont essentiellement dus à Vauban. Comme on l'a déjà vu, le quartier de la rue Royale est construit tout au long du siècle et c'était Louis XIV qui en a pris l'initiative :

"Une fois Lille conquise, il fallait la mettre en état d'être efficacement défendue. Le premier soin de Louis XIV fut d'ordonner l'édification d'une puissante citadelle. Le 10 octobre 1667 le magistrat fut avisé que le gouverneur et les ingénieurs militaires avaient dessein"[62].

Dans ce but, le roi nomme Vauban comme administrateur général. Il est un organisateur habile et humain qui aime vraiment la ville et s'y est installé avec plaisir.

Son œuvre est d'abord l'importante citadelle, qui existe encore et que l'on peut voir au centre du bois de Boulogne (en bordure du secteur sauvegardé, au nord-ouest). Il n'est possible d'y entrer que rarement, étant toujours occupée par l'armée. Sa construction a été un défi à l'ensemble des métiers de la construction à Lille. On a avancé les chiffres de : *"soixante millions de briques, trois millions cent mille parpaings, soixante mille pieds de grès"*[63]. La citadelle de Lille constitue donc la première grande œuvre de Vauban. "Ce sera ici la Reine des citadelles", déclare Vauban, "la place la plus belle et la plus achevée du royaume". C'est une véritable cité militaire comprenant une chapelle, l'hôtel du gouverneur, un arsenal, des casernes.

Vauban construit d'abord cette forteresse en un temps remarquablement court. Les maçons de la région ne peuvent donc être occupés que par cette affaire, toutes les autres constructions étant alors interdites. Mais Vauban va encore plus loin. Peut-être par décision du pouvoir central, mais en tout cas avec son accord, il agrandit et assainit Lille en faisant passer la Deûle par un canal.

Le style nouveau de Vauban se présente dans la citadelle et les remparts. *"L'introduction des tendances françaises est due à la construction de la citadelle. A l'hôtel du*

---

[61] Dewailly X., "Op. Cit.", p.13.

[62] Duthoy J.-J.,1981, "Architecture et urbanisme, une ville Nouvelle", in "Histoire de Lille" (Louis Trénard), Tome 2, p. 372.

[63] Ibid., p. 372.

Gouverneur, les fenêtres aux arcs surbaissés sont encadrées de pierre, de même que les cadres rectangulaires qui sont délimités dans leur prolongement au niveau des allèges ; le remplissage de ces cadres est constitué de briques."[64]

Si on regarde le plan de la citadelle et des fortifications qui entourent la ville, on constate que Vauban laisse aussi une marque qu'on ne peut pas ignorer et définit là son style, qui n'est pas dicté par l'esthétisme. Leur fonction première est la défense de la ville. Les remparts reprennent l'ancienne configuration, mais Vauban les renforce de bastions et autres défenses. L'intérêt stratégique d'une telle disposition est évident.

Vauban agrandit considérablement l'enceinte de la ville. Il y inclut l'esplanade, et le faubourg Saint-André pour en faire le nouveau quartier de la rue Royale[65]. Ici encore, le plan général est significatif : alors que la morphologie de l'ancienne ville est un labyrinthe de rues plus ou moins courtes et sinueuses, le nouveau quartier est d'une forme plus classique présentant de longues rues droites et parallèles. La Deûle est détournée et ne passe plus à travers la ville. L'esplanade se dégage donc entre le quartier de la rue Royale et la citadelle.

L'insalubrité sera un obstacle important : le quartier de la rue Royale ne sera pas entièrement bâti par Vauban ; ce dernier s'est occupé de l'urbanisme. Comme les rues ne seront pavées que tardivement, les investisseurs hésitent à y construire :

"En 1673 les habitants des rues Dauphine et d'Anjou présentèrent une requête à l'intendant et refusèrent de payer les vingtièmes pour des biens qui ne leur avaient encore rapporté aucun avantage en raison des "chemins non pavés, boueux, puants, inaccessibles. La première rue à être pavée fut la rue Dauphine en juillet 1677 ; puis ce fut le tour des rues Française et Princesse en 1679 ; ensuite vinrent les rues Royale, du Matez, Saint-Pierre, Neuve, Saint-André, du Marais... Tout l'ouvrage fût achevé en 1682."[66]

Dans ce quartier, tout au long du XVIII^{ème} siècle, différents architectes vont construire des hôtels à la Française. Mais ils seront rares à laisser un nom, comme Lequeux le fera dans la deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle.

On constate donc, à ce moment, une mise en concurrence de deux styles dans la ville de Lille : l'ancien et le nouveau. L'ancien, c'est-à-dire celui qui a été pratiqué au XVII^{ème} siècle et s'est exprimé dans la Bourse de Julien Destrez, sera encore défendu par ce dernier auprès du magistrat. Le nouveau, qui gagne toute la France à cette époque se caractérise par des lignes droites et d'une composition simple et massive (on l'a déjà vu apparaître dans l'œuvre de Vauban). Ce style va se développer dans la construction des hôtels du quartier de la rue Royale :

"L'agrandissement de 1670 fut l'occasion pour l'administration française d'imposer ses vues au sujet de la construction des nouveaux immeubles. Elle confia le soin de fixer les normes et le dessin général des édifices à ceux-là même qui avaient tracé le plan du nouveau quartier et participé à la construction de la citadelle, le chevalier de Mongivrault et

---

[64] Thiebaut J., "l'Architecture à Lille du moyen âge à la fin du XVIII^{ème} siècle", cours de guide, in Renaissance du Lille Ancien, p. 11.

[65] Voir carte 16 : Le plan de Lille à la fin du XVII^{ème} siècle.

[66] Dewailly X.,1968, "Op. Cit.", p.21.

Simon Volant. Les modèles qu'ils proposèrent et propagèrent sont donc soumis à des influences françaises et adaptés à des habitudes locales : simplicité de la construction générale, absence de relief et de décor sculpté, jeu de lignes horizontales et verticales, tableaux de brique encadrés de bandeaux de pierre. Ces caractéristiques sont celles de l'hôtel du Gouverneur, à la citadelle."[67]

Le chevalier de Mongivrault et Simon Vollant aident Vauban dans sa tâche en matière d'architecture. Le premier vient de Paris mais le second est lillois. De toute manière, la région impose ses matériaux. On retrouve donc, tout au long du XVIII^{ème} siècle comme au siècle précédent, une prédominance de brique accompagnée de pierre crayeuse, facile à sculpter mais sensible à l'érosion, et de grès. Comme pour la citadelle, c'est dans l'utilisation des matériaux et la décoration des façades que la tradition lilloise résistera le mieux. Par contre, la forme générale des bâtiments et les motifs sculptés vont de plus en plus se franciser.

C. Le contexte architectural

Le style "français" se développe dans le nouveau quartier de la fin du XVII^{ème} siècle, au début du XVIII^{ème} ; en même temps il se mélangera aux traditions locales pour créer le style d'inspiration française (franco-lillois) dans la vieille ville. Comme on l'a déjà constaté, un plan d'urbanisme règle la construction du nouveau quartier selon un quadrillage de rues. Cependant l'Echevinage se préoccupe de son côté d'unifier les façades de la vieille ville. Il semble qu'il ait demandé à Julien Destrez un projet : "*Ce projet visait tout simplement à perpétuer le style de la Bourse et à l'imposer à la ville entière, à la nouvelle comme à l'ancienne ; deux rues seulement de la "nouvelle enceinte" étant soumises à la volonté des architectes royaux*"[68]

Mais le Magistrat ne souhaitait pas répandre un type unique d'édifice ; il recommande donc la symétrie et l'alignement, en imposant l'obligation de soumettre les projets à son approbation, par l'ordonnance du 24 novembre 1674[69]. Ce qui l'intéressait, c'était moins d'assurer l'uniformité du style que de maintenir entre des maisons voisines une unité de structure. Par la suite, vers 1678, il choisit en exemple certaines façades d'une rue pour que les nouvelles constructions les reproduisent en respectant la même hauteur des cordons et corniches.

Ces recommandations seront exercées au cours de la plus grande partie du XVIII^{ème} siècle et même dans les quartiers excentriques. Ainsi se perpétue la notion de "rang", qui, sans renoncer au début au pittoresque local, introduit dans la vieille ville des aspects nouveaux d'urbanisme, inspirés des habitudes françaises.

Un des meilleurs exemples se trouve au Beauregard (place de l'Opéra), avec l'impressionnante juxtaposition de ses vingt-huit travées, construit en 1687[70]. Le Magistrat impose à tous les propriétaires qui édifient des immeubles rue Grande Chaussée, petite

---

[67] Duthoy J.-J., 1981, "Op. Cit.", p. 377.
[68] Parent P., 1925, "Op. Cit.", p. 164.
[69] Duthoy J.-J., 1981, "Op. Cit.", p. 378.
[70] Voir 3ème Partie, Chapitre II, Titre 1-2 : "Les techniques de restauration", photo n°55.

place, le type de façade des maisons d'Anselme Carpentier, construites en 1687.

C'est donc dans la construction privée qu'on peut suivre le mieux, les étapes de l'introduction de l'influence française. Cette dernière se présente, au cours des années, par l'abandon de la polychromie, la disparition des allèges décorées, des trumeaux, de leurs amortissements sculptés, ou bien par la recherche de la sobriété.

"*Bien avant le milieu du siècle, les rues lilloises présentent des alignements sévères et fortement cadencés. L'harmonie des proportions et le calme des lignes en sont les traits notables. La décoration consiste essentiellement en pilastres à refends, imités de la Grand-Garde, et clés sommant les baies cintrées ou bombées*"[71].

Dans les rues marchandes de la vieille ville, les façades présentent deux caractéristiques. D'abord, l'utilisation généralisée des gresseries au rez-de-chaussée, de type simple, constituées de deux ou trois hautes arcades de grès ; ce type existe dans toute la ville et jusqu'à la fin du siècle. L'étude des étages montre, ensuite, une double évolution : d'une part la disparition progressive du cordon-larmier[72] continue, d'autre part l'élimination très progressive, elle aussi, de la polychromie brique-pierre au profit de la seule pierre ou de l'enduit blanc.

L'emploi de plus en plus fréquent des enduits de revêtement, dans lesquels on dessine même des appareils, s'imposera surtout dans la deuxième moitié du siècle ; beaucoup des façades qui ne sont que de brique prennent ainsi l'aspect de la pierre. Pour les ornements et la sculpture, on utilise le stuc, moins cher que la pierre. Ce matériau est alors traité dans la tradition flamande. L'abandon de la polychromie s 'accompagne d'une simplification de la décoration[73].

Dans le nouveau quartier seront dressés de nombreux hôtels particuliers entre cour et jardin. Derrière les façades, dont le type était imposé par les architectes royaux, les propriétaires édifient des bâtiments disposés selon leur goût propre ou les habitudes françaises. Avant le milieu du XVIII^{ème} siècle, les caractères les plus courants des hôtels particuliers sont "*l'utilisation de la pierre ou de l'enduit, la présence d'un petit fronton, de baies bombées, de pilastres à refends ou de tables nues. Tous ces éléments se trouvent dans la façade de l'hôtel Cornil, 87 rue Saint-André.*"[74] Dès le milieu du siècle, on constate une apparition des éléments de la composition néo-classique. Ces derniers seront employés de manière rigoureuse par Michel Lequeux qui va y ajouter la colonne. Enfin, il ne faut pas oublier l'utilisation généralisée de remarquables ferronneries pour les balcons au cours de ce siècle.

Nous allons d'abord traiter les styles nouveaux et ensuite évoquer l'œuvre de deux architectes : Gombert et Lequeux.

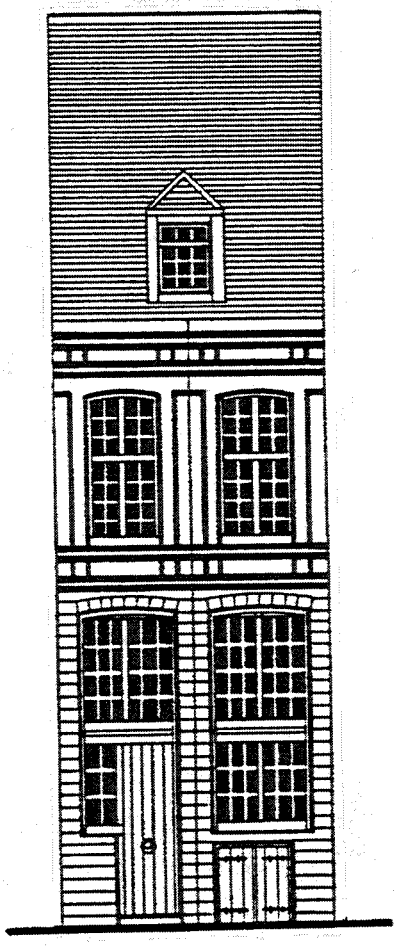
---

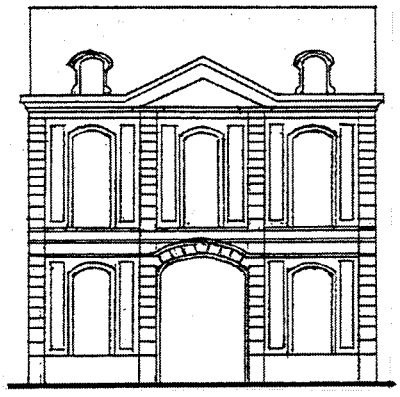
[71] Duthoy J.J., 1991, "Le cadre urbain : survivances et nouveauté dans l'architecture", in "Histoire de Lille" (Trénard L.), Tome 3, "L'ère des révolutions", p. 21.

[72] Moulure décorative peu saillante.

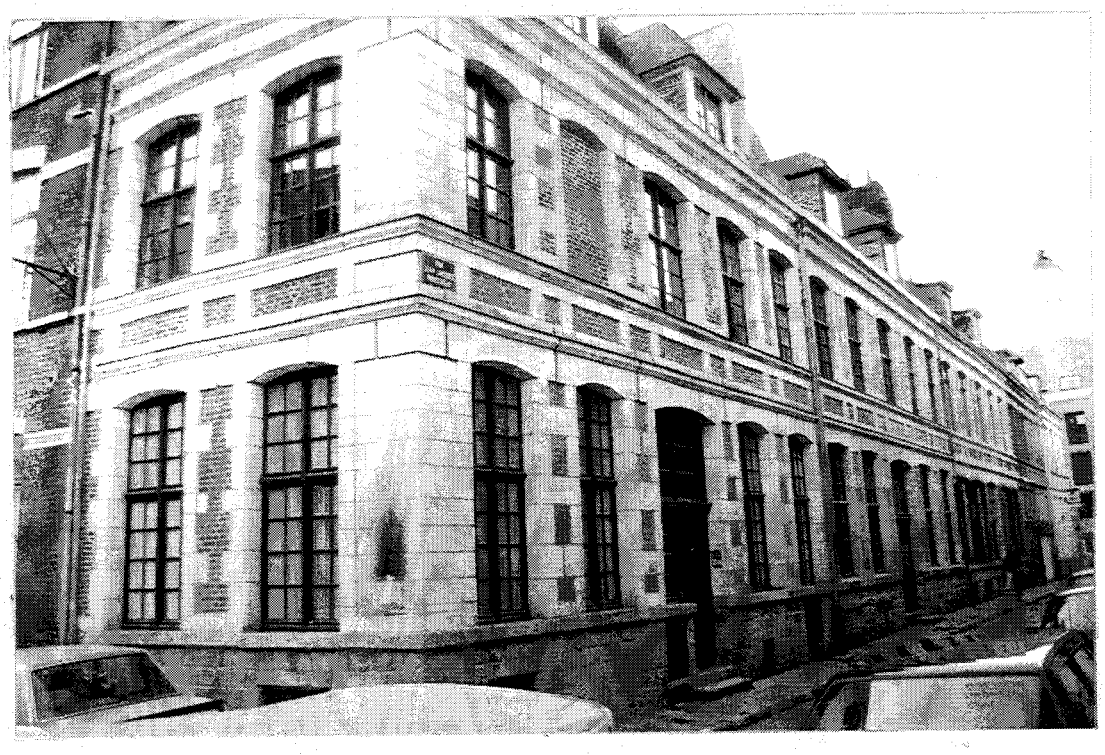
[73] Voir figure 8 : L'évolution dans la typologie de façades au XVII^{ème} siècle.

[74] Ibid., p.23 et voir figure 6 : L'hôtel Cornil vers 1730.





A droite, figure 6 : L'Hôtel Cornil vers 1730, n°87, rue S^{t} André. *Source* : . Duthoy J.J. in "Histoire de Lille", tome 3, 1991, p.24. **A gauche,figure 7 : La façade "à cadre de pierre" (style français).** *Source :* Sintive E., "Projet de modification du P.S.M.V.", Tome 1, Documents annexes, 1991, p3/4.
Photo 7 : Un rang de façades "à cadre de pierre" du n°39 au n°47, rue J.J. Rousseau.
*Source :*cliché personnel.



1- Les styles nouveaux

1.1- Le style "français"(à cadre de pierre)

Un nouveau style, d'esprit plus français, se présente dans le nouveau quartier, à partir de 1674 jusqu'au début du XVIII^{ème} siècle. Il se distingue par sa sobriété et son souci de composition *"L'élément caractéristique en est le quadrillage de bandeaux de pierre prolongeant à travers toute la façade, les linteaux et les appuis des baies, et, en hauteur, leurs montants. Ces bandeaux de blanc encadrent les panneaux de brique des trumeaux et des allèges, et en ce mariage des matériaux, consiste le plus souvent tout l'effet décoratif."*[75]

Les immeubles de style "à cadre de pierre"[76] ont en général un étage, parfois deux, selon la localisation ou la modification ultérieure (rehaussement). Leur largeur moyenne est de deux travées et la toiture en tuile plate ou ardoise pour les modèles plus tardifs. Leur structure d'ensemble est ordonnée (superposition des ouvertures) et structurée (continuité horizontale et verticale des encadrements de pierre) avec une horizontalité dominante[77]. Ces maisons de brique et pierre à décor austère se trouvent dans la rue Royale et des rues avoisinantes ainsi que dans la vieille ville comme aux numéros : 1 à 7 place aux Oignons, 11 à 15 rue des Vieux Murs, 43 bis, 45, 69 rue de la Monnaie, 39 à 47 rue J.-J. Rousseau, 21, 38, 50 rue des Trois Molettes, etc.

1.2- Le style "franco-lillois" (à pilastre saillant)

Le style "franco-lillois" est présent à partir de 1674 jusqu'au début du XVIII^{ème} siècle. Les maçons lillois, tout en restant fidèles à leurs conceptions antérieures, consentent à respecter les procédés que les Français leur avaient montrés dans la mise en œuvre de la pierre. *"Ainsi se crée toute une gamme de styles allant d'un style presque purement français, avec quelques nuances locales, à une curieuse synthèse "franco-lilloise" reprenant beaucoup de thèmes traditionnels".*[78]

Dans les façades de style "franco-lillois", on remarque une prédominance de la verticalité (il y a donc une rupture avec le style précédent). Le mélange brique et pierre reste général, la riche décoration fait encore appel, malgré l'apparition de certains motifs parisiens, à l'art lillois (consoles renversées, chutes de fruits, clés...), et le rythme rapide des travées remplace l'aspect calme des anciennes façades[79].

---

[75] Duthoy J.J., 1981, "Architecture et Urbanisme : une ville nouvelle", in "Histoire de Lille", (Trénard L.), Tome 2, p. 383.

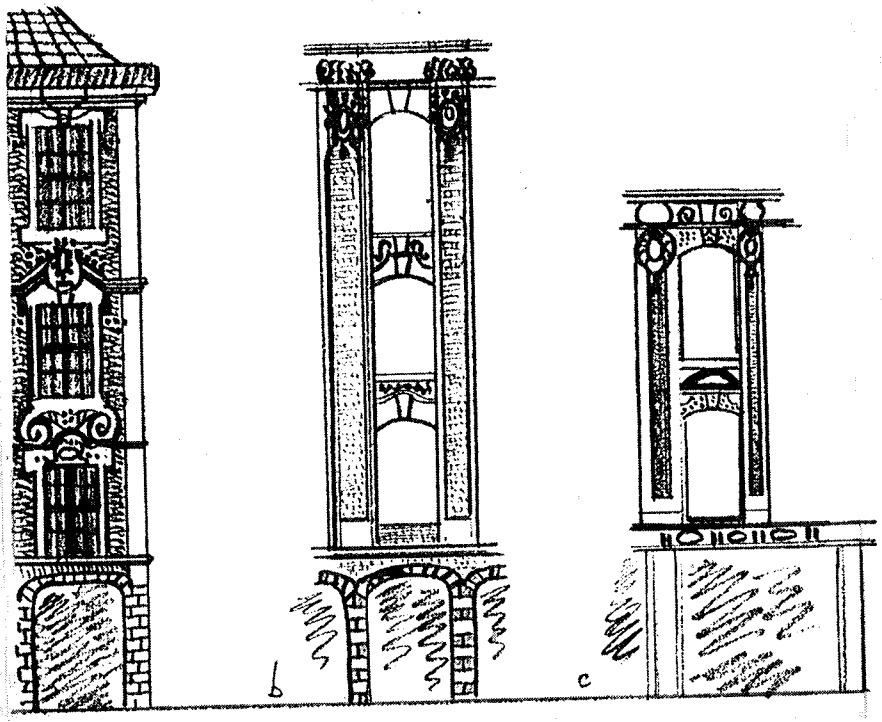
[76] Voir figure 7 : La façade "à cadre de pierre".

[77] Voir photo 7 : Un rang de façades "à cadre de pierre" du n°39 au n°47, rue J.J. Rousseau.

[78] Gardelles J., "Les styles de l'architecture lilloise", cour de guide, p. 4.

[79] Voir photo 8 : Des façades "à pilastre saillant" aux n^{os} 18 et 20, pce. Rihour.





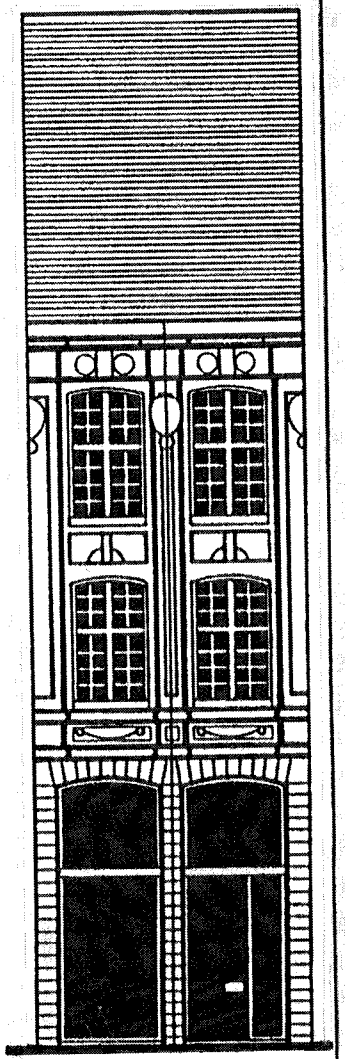


Photo 8 : Des façades, "à pilastre saillant", aux n°s18 et 20, pce. Rihour. *Source* : cliché personnel. **Au milieu, figure 8 : L'évolution dans la typologie de façades au XVII^{ème}siècle.** -a) maison Grand'Place (vers 1650), -b) rang du Beauregard (1687), -c) 11 rue Neuve (1699). En a) le cordon-Carnier séparant les étages est un héritage du vieux fonds lillois, tandis que dans les deux autres, tout élément d'horizontalité a disparu : les pilastres enserrent étroitement les travées. *Source :* Duthoy J.J. in "Histoire de Lille", Tome 2, 1981, p.380. **A droite, figure 9 : La façade "à pilastre saillant" (croissant). Rousseau.** *Source :* Sintive E., "Projet de modification du P.S.M.V.", Tome 1, Documents annexes, 1991, p4/1.

Jean-Jacques Duthoy présente un dessin qui montre bien le contraste entre le style ancien des façades et le nouveau[80]. L'ancien (a) montre des cordons horizontaux et le nouveau (b,c) des pilastres verticaux décorés à leur sommet.

Jean-Jacques Duthoy insiste sur une spécificité locale du style "franco-lillois" en le comparant au style classique français dans lequel, dit-il, le "*pilastre, bien détaché sur la façade, est un élément de stabilité, de régularité, et son rôle est de structurer l'édifice tout en lui conférant la solennité. Rien de tel à Lille : le trumeau-pilastre, intégré au décor de la façade, contribue à l'animation pittoresque de celle-ci.*"[81]

Les maisons "à pilastre saillant" avec deux travées en moyenne, ont deux et parfois trois étages. Leur toiture est en tuile plate ou ardoise, plus tardivement[82]. On peut citer comme immeubles de référence les maisons situées aux numéros : 23 rue des Chats Bossus, 5, 25, 79, 91 rue de la Monnaie, 15 place du lion d'or, 101, 122 rue Esquermoise, 11 place Louise de Bettignies et bien sûr le rang du Beauregard et les maisons dessinées par A. Carpentier comme en étant les modèles principaux.

Ainsi Les façades des maisons vont être à la fois innovées et conservées. La tradition des motifs est lilloise, même si les pilastres semblent relever du modèle français. Il y a néanmoins un changement général important et le secteur sauvegardé en porte la marque. La façade des maisons plus anciennes, du style de celui de la Bourse, est moins élevée, composée des lignes horizontales et les motifs y décorent toute la largeur. Dans les maisons plus récentes, elle est organisée de façon verticale, même si des éléments typiquement flamands ou lillois persistent.

1.3- Le style "XVIII^{ème} à la française" (maison de pierre)

Ce type de construction apparaît à partir de 1735, dans une période de tolérance du Magistrat. Comme nous l'avons déjà remarqué, la polychromie est progressivement délaissée, au profit de la seule pierre. L'abandon des ordonnances (génératives des deux types précédents) de 1708 à 1715, a constitué une étape qui annonce cette nouvelle période.

Ce style issu de l'architecture classique sera employé dans d'autres types de bâtiments : palais, hôtels particuliers, maisons de maître... ; pourtant son développement, du fait des rues largement constituées au XVII^{ème} siècle et de l'apparition au XVIII^{ème} siècle d'autres types de bâtiments (hôtel particulier, maison de maître), sera limité.

Les caractéristiques principales des maisons de pierre sont issues de l'évolution des typologies du XVII^{ème} siècle[83] : 1) agrandissement et élargissement des baies, 2) composition autonome des façades (différente d'une composition par répétition, avec généralement une symétrie autour de la travée centrale, 3) création d'un ordre colossal

---

[80] Voir figure 8 : L'évolution dans la typologie de façades au XVII^{ème} siècle.
[81] Duthoy J.J., "Op. Cit.", p. 379.
[82] Voir figure 9 : La façade "à pilastre saillant".
[83] Voir figure 10 : La façade dite de "Maison de pierre".

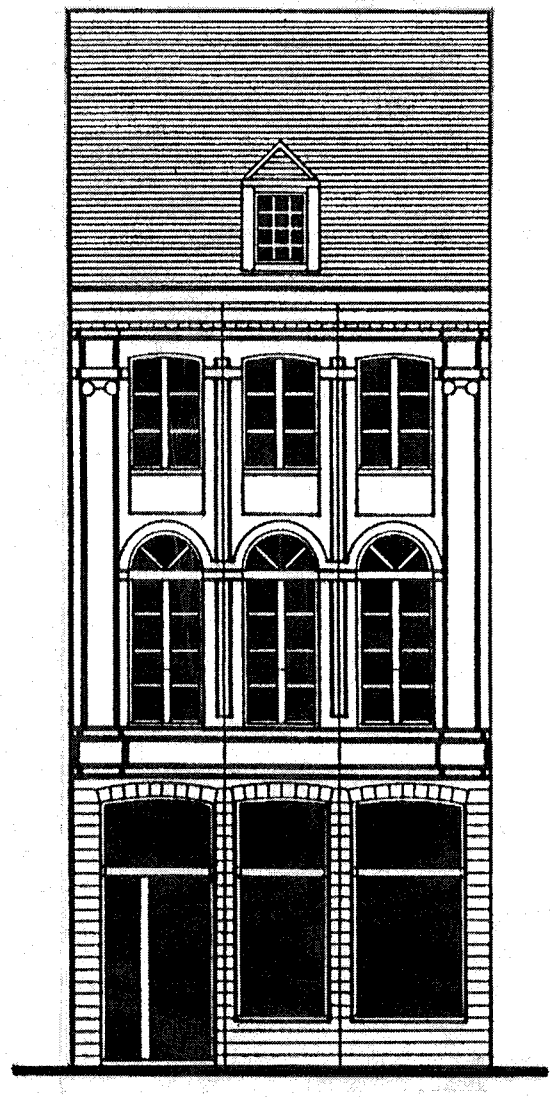






Figure 10 : La façade dite de "maison de pierre"(XVIII^{ème} à la française). *Source* : Sintive E., "Projet de modification du P.S.M.V.", Tome 1, Documents annexes, 1991, p5/1. **En haut, photo 9 : un exemple du style "maison de pierre" au n°15, pce. du Lion d'or** (classé monument historique).**En bas, photo 10 : des maisons de pierre aux n°s12 et 14, pce. du Lion d'or.** *Source :* clichés personnels.

(réunissant les étages par l'usage de pilastres au droit des mitoyens), 4) usage exclusif de la pierre (abandon de l'alternance brique et pierre propre au style lillois)[84].

Ces immeubles ont en moyenne deux étages, avec parfois un traitement du deuxième en attique[85]. Leur largeur est généralement de 3 ou 4 travées. La structure d'ensemble se présente ordonnancée et la toiture en ardoise ou, parfois, en tuile plate (suivant l'usage local)[86].

Les immeubles suivants sont des exemples de références de cette typologie : n°S 5, 6 rue d'Angleterre, n°S 7, 12, 14 place du Lion d'or, n° 75 rue de la Monnaie, parcelle 215 canal de Weppes.

2- Les hôtels particuliers

Le secteur sauvegardé est donc un quartier composé d'immeubles de différentes époques, mais c'est aussi un quartier nettement divisé en deux ensembles architecturaux : on trouve, au sud, les rues les plus anciennes constituées en grande partie par des maisons individuelles (de divers styles des XVII^{ème} et début XVIII^{ème} siècles), et, au nord, le quartier plus récent occupé en majorité par des habitations personnelles (de différents styles de la fin du XVII^{ème} et début XVIII^{ème} siècles) construites, avant que n'apparaissent les hôtels particuliers, en nombre plus élevé que ces derniers ; le nord comprenant également de nombreux hôtels particuliers et quelques maisons bourgeoises[87]. Ces hôtels particuliers sont de dimensions différentes, comme l'atteste le recensement suivant dans la rue Royale :

" * *Il y a de grands hôtels dont la superficie est supérieure à 400 m^2 :*

69 rue Royale : 430 m^2 83 et 95 : 450 m^2 45 bis : 470 m^2

103 : 490 m^2 131 : 850 m^2 avec les communs 130 : 900 m^2

* *Il y a des hôtels "simples" qui ont une superficie variant de 200 à 400 m^2 :*

118 rue Royale : 200 m^2 94 : 245 m^2 100 : 320 m^2

104 et 134 : 350 m^2"[88].

Ce qui était possible aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles : le fait qu'un particulier possède un hôtel d'une telle taille est difficile à imaginer aujourd'hui. Mais le fait qu'il en existe autant dans une seule ville, est encore plus étonnant.

Ces hôtels, en quelque sorte, reflètent l'importance de Lille et de ses habitants au XVIII^{ème} siècle. Elle est une ville riche, où donc y habitent des personnes aisées, attirées par la mode. Comme on l'a déjà constaté, le style français est à la mode. Il apparaît dans les façades comme dans le plan et dans l'apparence générale, aussi bien interne qu'externe.

Un certain nombre d'architectes interviennent dans la construction de ces hôtels, mais encore ici le style a tendance à s'uniformiser. Vers la fin du XVII^{ème} et au début du XVIII^{ème} siècles, sous la direction de Vauban, comme nous l'avons déjà vu, le magistrat

---

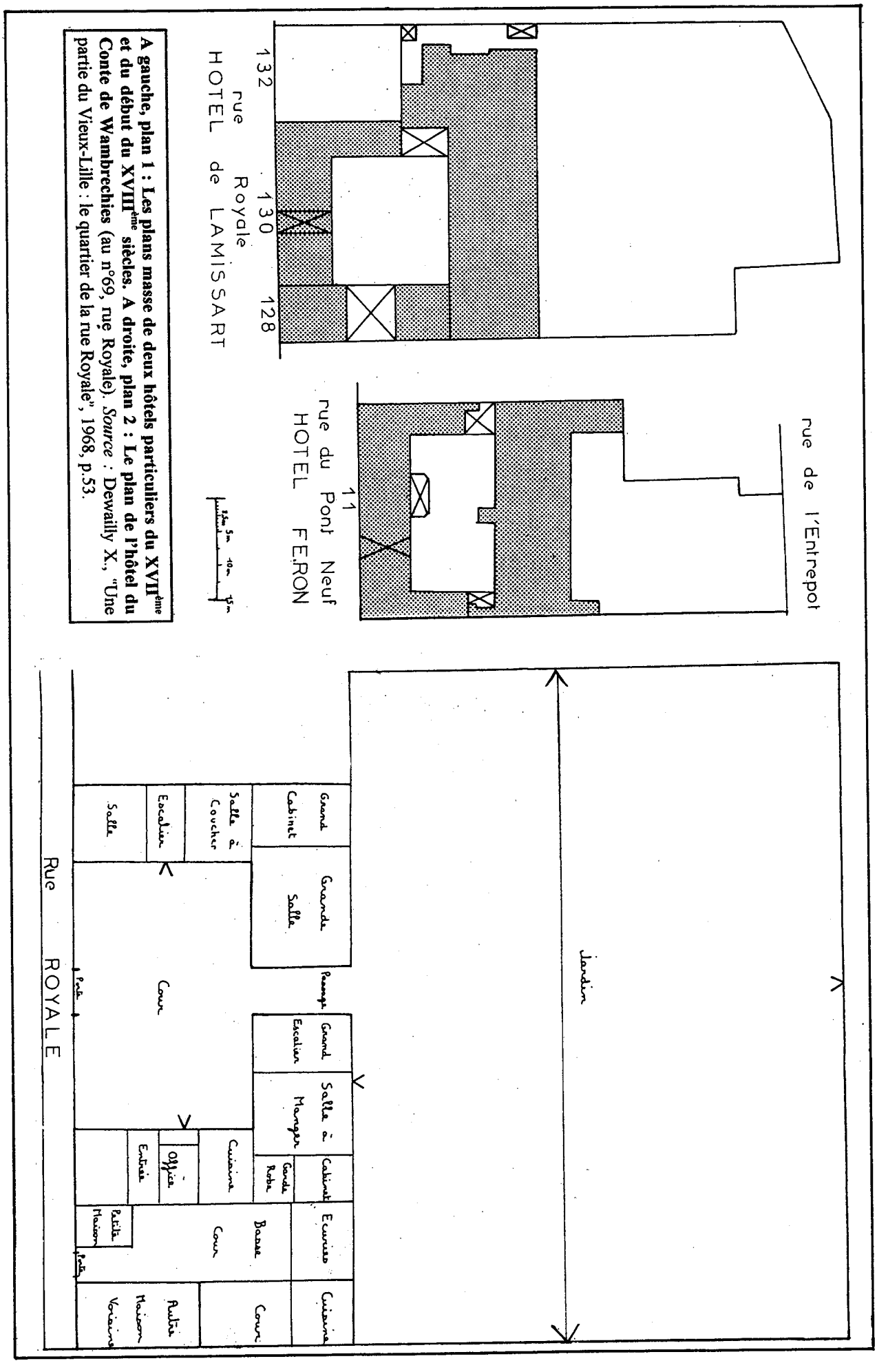
[84] Sintive E., 1991,"Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur", p. 47, 5/1.

[85] Voir photo 9 : Un exemple du style "Maison de pierre" au n°15, pce. du Lion d'or.

[86] Voir photo 10 : Des maisons de pierre aux n°S12 et 14, pce. du Lion d'or.

[87] Voir annexe 33 : L'utilisation du sol du secteur sauvegardé en 1991.

[88] Dewailly X., 1968, "Op. Cit.", p.52, et voir annexe 6 : Les hôtels particuliers de la rue Royale.



A gauche, plan 1 : Les plans masse de deux hôtels particuliers du XVII[ème] et du début du XVIII[ème] siècles. A droite, plan 2 : Le plan de l'hôtel du Comte de Wambrechies (au n°69, rue Royale). *Source :* Dewailly X., "Une partie du Vieux-Lille : le quartier de la rue Royale", 1968, p.53.

décide de rompre avec la tradition en termes de législation urbaine et impose des modèles de tradition française (mais à spécificité locale). Le texte suivant témoigne de l'uniformité du plan des hôtels, et surtout de l'importance de l'idée française dans leur conception :

"Les hôtels particuliers de la fin du XVII^{ème} *- début XVIII*^{ème} *siècles ont dans l'ensemble un plan typique : dans l'axe de la façade sur rue s'ouvre la porte d'entrée monumentale, et flanquée de pilastres et de colonnes. Des fenêtres en partie aveugles ou fermées de grilles éclairaient ce bâtiment de service où étaient confinés les communs, écuries, remises. Derrière les communs s'étendait une cour intérieure limitée par le logis du propriétaire dont la façade principale, la plus ornée, regardait le jardin qui s'étendait derrière.*

C'est le plan de l'hôtel Féron, 11 rue du Pont-Neuf, de l'hôtel Scalbert, 100 rue Royale, de l'hôtel de Lamissart, 130 rue Royale.

Une seule exception notable à ce plan traditionnel, l'hôtel du comte de Wambrechies situé rue Royale aux n°s 69-71, construit en 1696. Celui-ci voulait reproduire à une échelle plus restreinte la cour d'honneur du palais de Versailles. Cet hôtel, qui est devenu une partie de la Banque de France, a eu son aile occidentale démolie en 1924."[89]

Le plan 1, présentant les hôtels Féron et Lamissart, faits par Xavier Dewailly, nous donne d'autres précisions : les hôtels dont la construction suit l'agrandissement de Vauban, présentent un bâtiment sur la rue. La cour est intérieure, le logement du maître, entre la cour et le jardin, n'est pas visible, étant situé à l'arrière. Le plan 2 (de même origine) qui montre l'hôtel de Wambrechies se différencie des autres : la cour donne directement sur la rue et n'est pas encastrée entre les bâtiments.

Regardons plus précisément le plan 1 : la superficie totale de l'hôtel de Lamissart est de : 900 m^2, on constate que la moitié en est occupée par le jardin. Cet hôtel (qui occupe les numéros 128, 130 et 132 de la rue Royale) est un ensemble de trois bâtiments autour d'une cour. Selon le texte précédant, le bâtiment face à la rue est réservé au personnel, celui qui a vue sur le jardin abrite les appartements du maître. C'est donc lui, coté jardin, qui est le plus orné.

Regardons maintenant l'hôtel de Wambrechies (plan 2) qui est très différent. Il est aussi construit sur le modèle *"entre cour et jardin"*. Nous avons remarqué que le jardin occupait à peu près la moitié de la superficie de l'hôtel de Lamissart. Il occupe ici les deux tiers. C'est très important, d'autant plus que la façade de l'actuelle Banque de France est aussi vaste impressionnante. Dans cette façade, les caractères lillois, mis à part le traditionnel mariage de la pierre et de la brique, sont entièrement effacés. Un beau portique de marbre à pilastres et colonnes toscanes, portant une frise dorique[90] aux motifs divers, constitue l'élément privilégié de cette façade ; si classique, il est unique à cette date à Lille[91].

---

[89] Dewailly X., 1968, "Op. Cit.", p.51.

[90] Frise de style grec, surmontée d'une corniche et d'un fronton.

[91] Duthoy J.J., 1981, "Op. Cit.", p. 385 et voir figure 11 : L'Hôtel de Wambrechies au n°69, rue Royale.

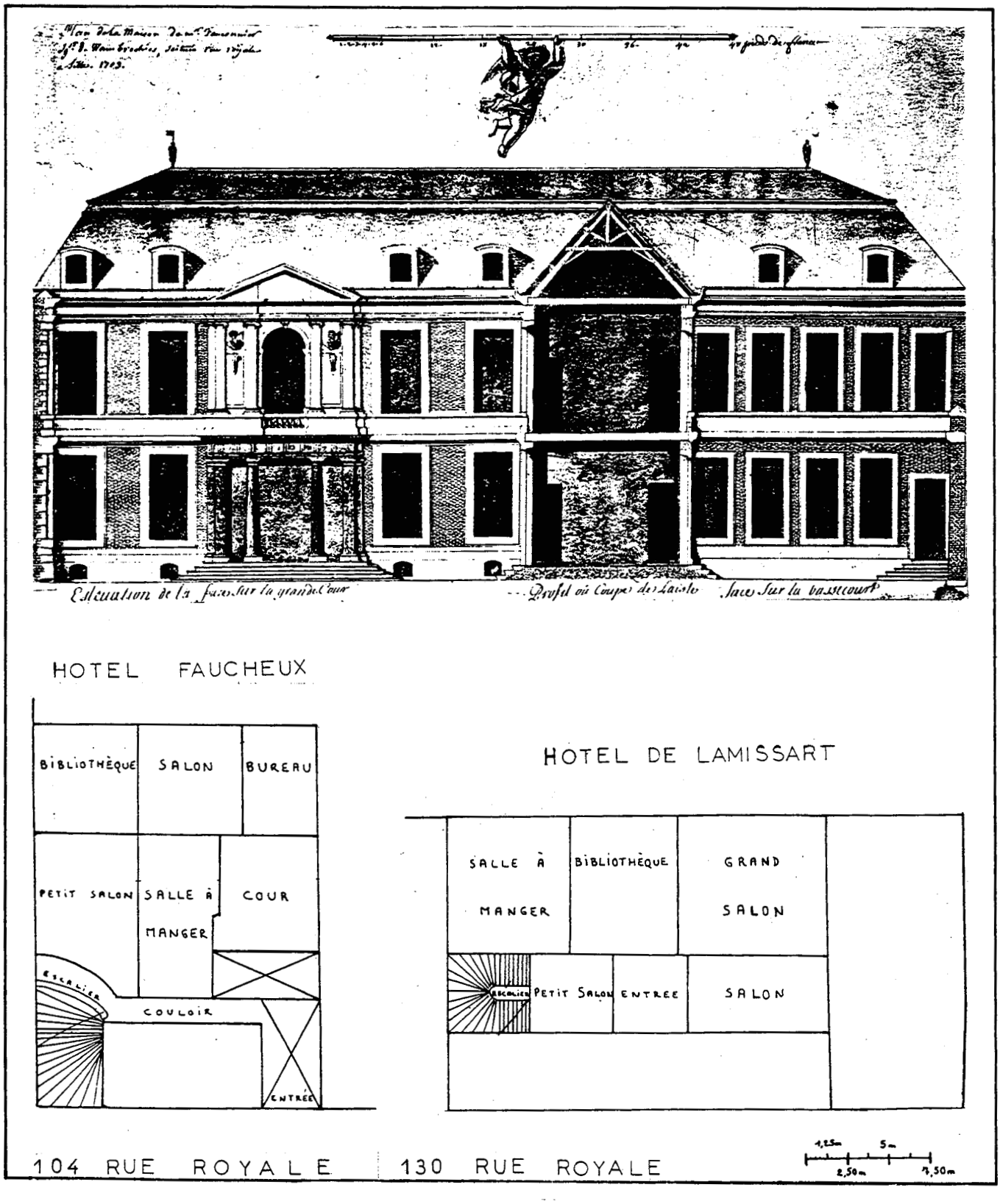


Figure 11 : L'Hôtel de Wambrechies au n°69, rue Royale. *Source :* in Duthoy J.J., in"Histoire de Lille",Tome 2, 1981, p.384. **Plan 3 : Les plans de deux hôtels particuliers du XVII^{ème} siècle.** *Source :* Dewailly X., "Une partie du Vieux-Lille : le quartier de la rue Royale", 1968, p.55.

En ce qui concerne l'organisation interne de l'hôtel, on constate que les bâtiments qui entourent la grande cour sont utilisés par le maître, les domestiques sont logés dans la résidence voisine, dotée d'une entrée de service et communiquant avec les appartements de maître par l'office. Il faut cependant remarquer que le plan ne représente que le rez-de-chaussée ; cela n'a pas beaucoup d'importance puisque les éléments déterminants de l'habitat s'y trouvent.

Le plan 3, établi par Xavier Dewailly, nous renseigne sur l'organisation générale des hôtels de cette période. Ils ont, entre 16 et 18 mètres de largeur de façade en moyenne et occupent une surface importante.

Dans l'hôtel Faucheux comme dans l'hôtel de Lamissart, on trouve au rez-de-chaussée les pièces de réception : deux salons dans le premier hôtel (d'une superficie de 42 m^2 et de 56 m^2), trois dans le second (d'une superficie de 39 m^2, 54 m^2 et 74 m^2), dans les deux cas une bibliothèque, et une salle à manger, en plus on peut remarquer l'importance de l'espace occupé par l'escalier dans les deux hôtels. Nous constatons donc, l'existence de trois à quatre pièces qui seraient réduites à une seule chez la plupart d'entre nous. Dans les communs le rez-de-chaussée servait d'écurie, l'étage, quand il existait, était occupé par la domesticité. Les hôtels particuliers du XVIII^{ème} ont une organisation différente. Il n'y a plus de bâtiments jouxtant la rue. La cour s'ouvre directement, elle, par une porte cochère. Les bâtiments n'ont souvent qu'un étage mais toujours un attique couronne la partie centrale du corps principal. Cette architecture qui est en général l'œuvre de Lequeux ou de ses élèves se trouve aux numéros 68-70, 107 et 131 rue Royale[92].

L'architecte Lequeux exerce une grande influence sur la construction des hôtels mais aussi des maisons bourgeoises : "*Ainsi la façade de la maison bourgeoise, dressée en bordure de la rue, se caractérise par la présence d'un seul pavillon d'angle avec porte cochère. Quand la façade est assez longue, un second pavillon paraît à l'autre angle de l'édifice.*"[93] Ces édifices qui marquent beaucoup moins le paysage urbain par rapport aux hôtels particuliers, se présentent essentiellement dans les rues Royale (ex : n^{os} 28-30), d'Angleterre (ex : n^{os} 67 à 71), Négrier, Voltaire et Princesse.

Bien que le quartier de la rue Royale se soit aménagé tout au cours du siècle, la conquête de Lille par Louis XIV a des conséquences immédiates sur l'architecture civile. En dehors des grands chantiers de Vauban et de l'idée de la construction d'un quartier d'hôtels, le style général pour les autres constructions vient aussi de Paris, et en même temps il se conforme aux nécessités locales.

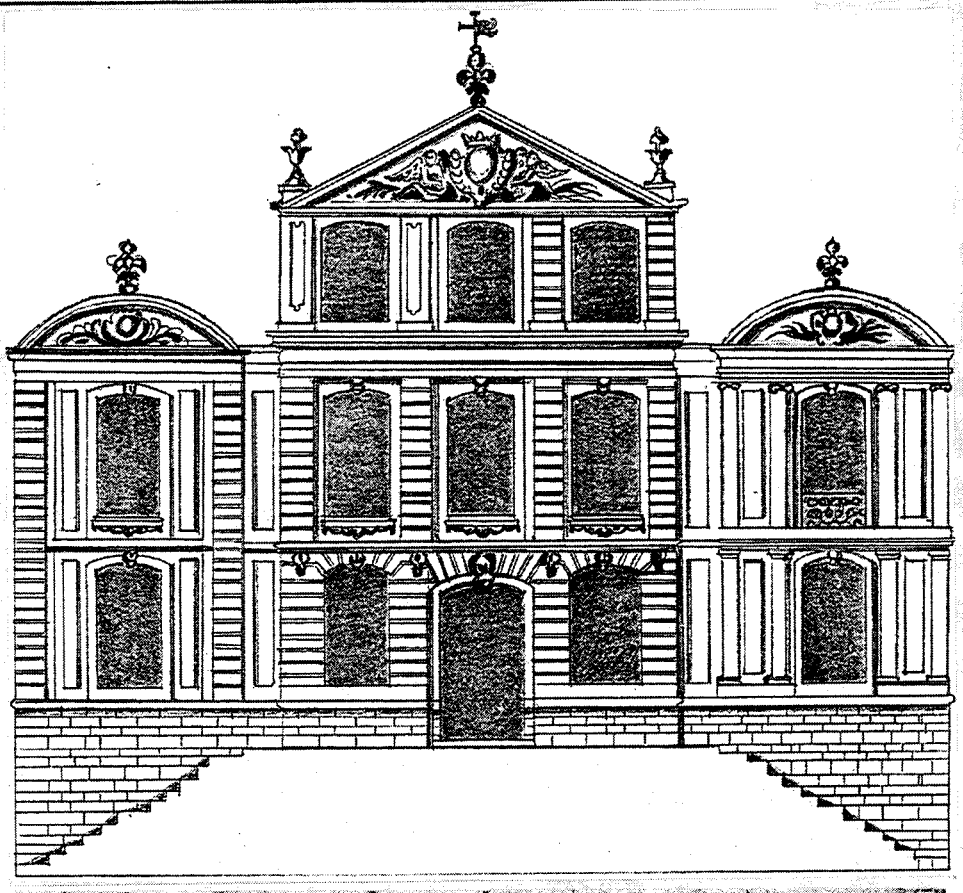
Pourtant, pendant plusieurs décennies au cours du XVIII^{ème} siècle, Lille reste à l'écart des courants les plus vivants de l'art français, car l'influence de Paris se présente de façon quasi empirique par des artistes locaux qui s'efforcent de suivre le goût parisien sans bien le comprendre ni, au fond, l'aimer[94]. On n'y voit donc pas la personnalité d'un créateur se dégager ; par conséquent, les architectes des hôtels de la rue Royale sont restés inconnus.

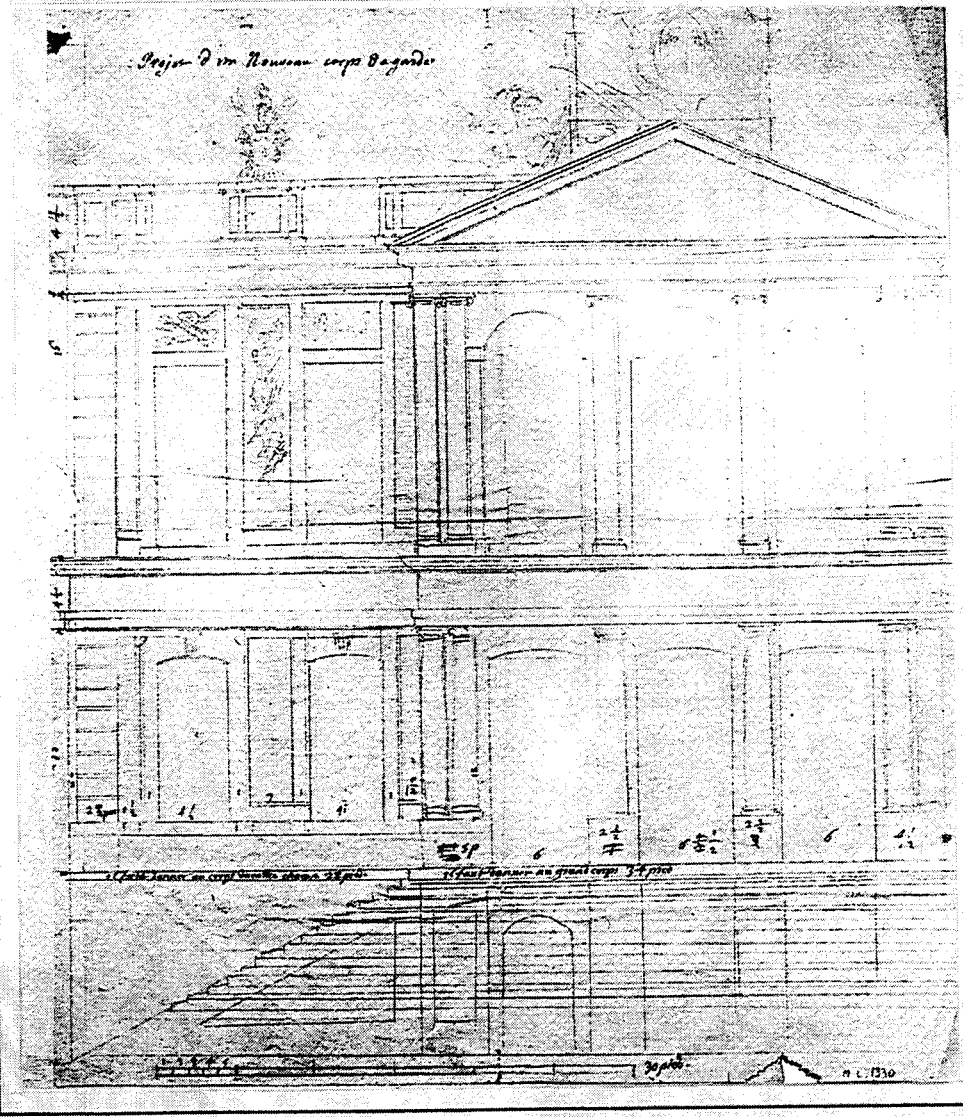
---

92 Dewailly X., "Op. Cit.", p. 52, et voir annexe 6 : Les hôtels particuliers de la rue Royale.

93 Ibid., p. 61.

94 Duthoy J.-J., 1991, "Le cadre urbain : survivances et nouveautés dans l'architecture", in "Histoire de Lille" (Louis Trénard), Tome 3, p. 13.





En haut, figure 12 : La Grand-Garde en 1717, donnant sur la Grand'Place (dessin de l'auteur). **En bas, figure 13 : La Grand-Garde en 1717, projet non retenu** (cliché Musée de l'Hospice Comtesse). *Source :* in Duthoy J.J., in "Histoire de Lille", Tome 3, 1991, p.18 et 17.

A partir des années 1760-1770, les contacts avec les milieux parisiens, par l'intermédiaire de Th.F.J. Gombert et surtout Michel Lequeux, sont renoués et on va assister à une floraison de belles œuvres et à une renaissance de l'architecture lilloise.

2.1 - L'œuvre de Gombert

Thomas-Joseph Gombert est l'un des architectes les plus connus du XVIIIème siècle. Mais il ne laisse pas de grandes traces dans l'architecture civile, ni de disciples qui reprendront son style. Nous verrons plus loin que Michel Lequeux dominera beaucoup plus le style lillois. Gombert et son neveu, François-Joseph, vont surtout laisser leur marque dans l'architecture publique. Ils ont très peu de commandes privées. Ils n'auront pas de disciplines non plus. Par conséquent, l'architecture civile ne porte pas leur trace.

Parmi leurs œuvres, nous avons choisi de commenter la façade de la Grand-Garde, située à la lisière sud mais hors et à proximité de la Vieille Bourse. Elle est pourtant importante parce qu'elle représente une période de transition vers le style de Lequeux.

Gombert est donc un architecte connu grâce à ses travaux pour l'administration. Il est essentiellement un entrepreneur actif, qui a travaillé aux plans des grands édifices publics.

Il devient ainsi le représentant d'une période où domine un courant plus sobre. La façade de la Grand-Garde a été élevée en 1717 par lui sur les plans d'un auteur inconnu.

"L'ordonnance sévère et toute militaire de ce bâtiment a, d'évidence, pour but d'imposer la présence française au cœur de la cité flamande. Parmi les habitations de style lillois, à proximité de la Bourse qu'elle domine, cette façade n'apparaît par contraste que plus classique[...] Géométrie rigoureuse des lignes, sobriété, équilibre de la composition fortement rythmée par les chaînages à refends, voilà pour l'essentiel."[95]

Les figures 12 et 13, fournis par Jean-Jacques Duthoy[96], représentent respectivement la Grand-Garde achevée et un projet assez proche de la réalisation finale.

L'aspect général du projet montre la sobriété du style plus que la réalité. On y voit très peu de motifs de décoration par rapport à l'architecture lilloise des deux derniers siècles.

L'immeuble construit est, en fin de compte, un peu plus décoré. D'abord, la partie centrale a été surélevée mais les pilastres ont été supprimés. Le grand fronton est ensuite rempli par un motif, les balconnets ont disparu et ont été remplacés par des arcs de cercles, surmontés d'une fleur de lys. Le premier étage est aussi orné au-dessus de la porte et des baies de divers motifs. On observe que l'aspect général devient plus vertical que dans le projet. L'escalier qu'on trouvait déjà dans ce dernier, et qui fait aussi partie du bâtiment terminé, constitue un élément original.

Son originalité, en fait classique, tient en quelque sorte à son individualité : aucun autre bâtiment à Lille n'offre en façade un tel escalier. Et même maintenant, à part le contraste

---

[95] Ibid., p. 16.
[96] Ibid., p. 17, 18.

du bâtiment lui-même avec la Bourse, que signale Jean-Jacques Duthoy, cet escalier frappe par sa présence sur la Grand'Place. La modification de la silhouette des parties supérieures, avec le rehaussement du corps central, les trois frontons, quelques ornements aujourd'hui supprimés, ont réduit l'austérité de l'ensemble et adapté ce dernier au goût local.

2.2 - L'œuvre de Lequeux

L'influence de Michel Lequeux, est très importante dans la décennie qui précède la révolution de 1789. Son œuvre semble d'ailleurs en opposition avec l'idée de pouvoir du peuple qui va s'exprimer juste après. Lequeux va en effet laisser une trace évidente dans la construction des hôtels particuliers de grand luxe.

Ainsi, il continue la tradition lancée par Vauban presque un siècle auparavant. Il réalise un nombre important des hôtels et le style lillois de ces années est en fait le sien. Il lui fallait pour cela d'autres talents que ceux d'architecte.

Lequeux naît en 1753 ; sa vie est très active, entièrement consacrée à sa profession et soudainement interrompue en pleine jeunesse et succès en 1786. Il apparaît comme un jeune personnage ambitieux, pas noble, brillant qui sait imposer à la ville de Lille son style. C'est aussi un homme d'affaires compétent :

Il revient à Lille en 1777, après un séjour de trois ans à Paris pour faire des études, et se fait des amitiés auprès des gens influents. Il ne refuse aucune commande et il ouvre des chantiers dans toute la ville. Cet architecte est aussi passionné d'affaires : à sa mort les personnes chargées de régler son testament, mettent en vente vingt-trois immeubles lui appartenant.[97]

Lequeux semble un personnage à double face : il annonce une révolution que l'on présente en général comme bourgeoise, étant en même temps très à l'aise avec l'ancien régime qu'il sert en construisant des hôtels pour les nobles.

Les bâtiments construits par Lequeux peuvent être répartis en deux groupes : d'une part les commandes privées, dont la plus importante dans le secteur sauvegardé est l'hôtel d'Avelin (1777, rue Saint-Jacques), et d'autre part les grands chantiers, comme l'hôtel de l'Intendance (1785, rue Royale, aujourd'hui évêché) dans ce secteur.

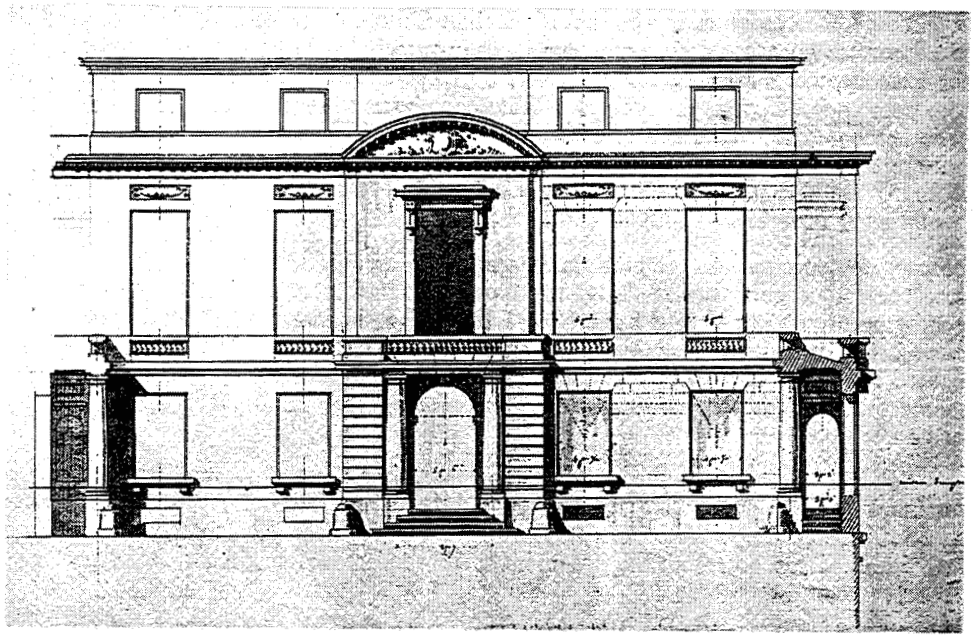
La figure 14 et la photo 11 montrent ses œuvres principales : l'hôtel d'Avelin représente le point de départ de la carrière de Lequeux : on se souvient qu'il est revenu à Lille, en 1777, date de construction de cet hôtel. La rénovation de celui de l'Intendance à la suite d'une commande publique constitue en quelque sorte l'apogée de la carrière.

Les œuvres de Lequeux, comme on le voit avec l'hôtel d'Avelin, sont sobres et géométriquement organisées.

Dans le bâtiment de Lequeux, par rapport à la Grand-Garde, la façade est constituée d'une seule partie, elle est aussi plus aérée : les baies sont plus longues et distantes les unes des autres et il y a une répartition équilibrée entre les pleins et les vides. En effet, la

---

[97] Duthoy J.-J., 1991, "Le renouveau de l'architecture à la veille de la révolution", in "Histoire de Lille"(Louis Trénard), Tome 3, p. 148.



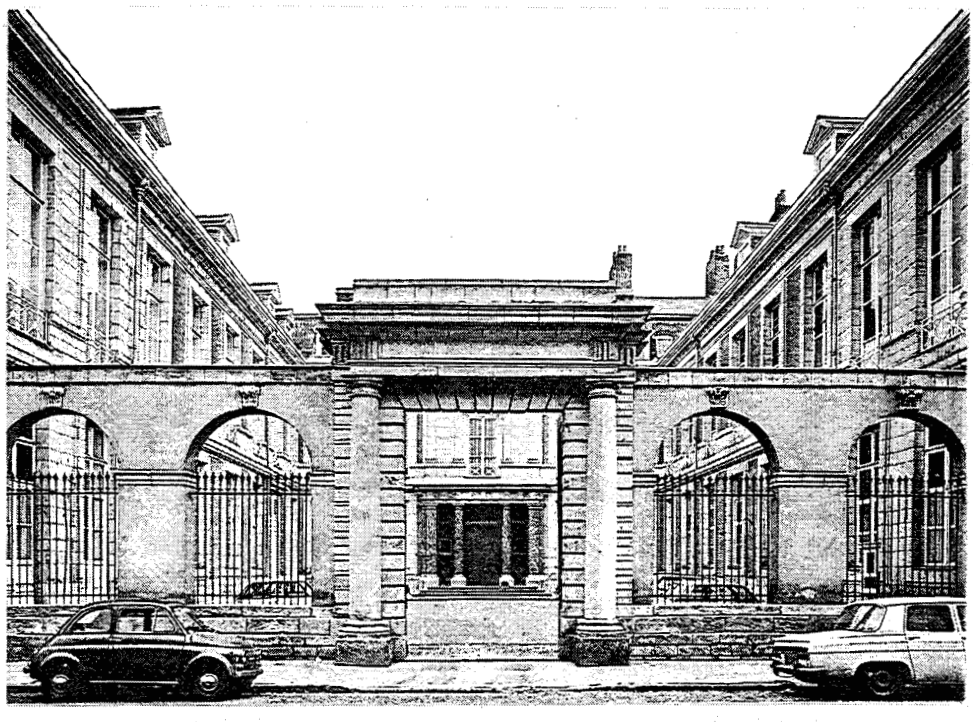


Figure 14 : L'Hôtel d'Avelin de 1777, rue S[t] Jacques (dessin de Lequeux M.). **Photo 11 : L'Hôtel de l'Intendance de 1785,** donnant sur la rue Royale, siège de l'évêché. *Source :* Arch. dép. du Nord (cliché Gérondal), in Duthoy J.J., in"Histoire de Lille",Tome 3, 1991, p.150 et 154.

façade est plus simple.

Le style est plus avancé et ouvert que celui des architectes précédents, influencés par l'ancien esprit lillois et la tradition des maisons modestes. Lequeux donne à son œuvre une monumentalité sans précédent parmi les hôtels lillois du XVIII^{ème}. L'horizontalité dominante, la discrétion des ornements et la simplicité évidente de son style évoquent les grands modèles parisiens.

On voit dans les œuvres de Lequeux,, qu'avec l'emploi d'un attique percé d'ouvertures à l'étage et d'un portique à colonnes à l'entrée (réservé jusque-là aux édifices plus importants), il va dans le sens des préoccupations néo-classiques et offre à ses créations un caractère de noblesse.

La restauration de l'hôtel de l'intendance va marier le style parisien à celui de Lequeux. On se souvient que l'intendance (ancien échevinage) était installée dans le palais Rihour. Mais ce dernier devenait inadapté et insuffisant pour les nouvelles contraintes de l'administration. On a donc décidé de donner aux intendants l'hôtel de Wambrechies édifié avant 1703.

Pour le remettre à neuf et réaménager, on a fait appelle aux architectes Romain-Joseph Leplus et Michel Lequeux. Ils ont apporté peu de changements au bâtiment construit ; la seule modification importante est donc le portail. Pour le reste, ils ont recouvert l'hôtel d'un enduit blanc, cachant la jolie polychromie brique et pierre cherchant à imiter le style classique tout en pierre ; ils ont aussi rajouté une aile, mais elle est une copie du bâtiment précédent.

L'hôtel de Wambrechies était une imitation du château de Versailles. Le contraste du bâtiment avec le portique montre l'originalité de Lequeux.

La photo 11 montre le portail de Lequeux ouvrant sur une cour intérieure dominée par un bâtiment d'honneur lui-même bordé par deux ailes symétriques. Une de ces ailes a été prolongée jusqu'au portail par souci de symétrie. De l'extérieur, nous voyons du portail surtout le portique et le premier étage le surmontant. L'ensemble s'observe dans une perspective de profondeur ; il est à la fois orienté vers lui-même et ouvert sur la rue.

L'hôtel de l'intendance représente, d'une certaine façon, l'apogée de l'ère classique à Lille. Le trait moderne de l'architecte de cette époque, se trouve dans une harmonieuse simplicité qui est d'ailleurs toujours présente dans les œuvres de Lequeux ; mais cet accent nouveau ne l'empêche pas de respecter une certaine tradition. Celle-ci *"survit dans la grâce des compositions, dans un air de charme qui coexiste avec la rigueur et la sobriété. C'est là, finalement, que réside l'originalité de Lequeux [...] : un subtil équilibre entre la modernité et la tradition."*[98]

Après Lequeux, ni la composition noble et raffinée de l'hôtel d'Avelin, ni la rigueur néo-classique du portail de l'Intendance ne se trouvent plus à Lille, et l'époque des grands hôtels particuliers de tradition classique, entre cour et jardin, s'achève.

---

[98] Ibid., p. 154.

En revanche on va construire, ou reconstruire, un grand nombre de maisons sur rue, destinées à une clientèle aisée, mais pas toujours aristocratiques, selon le type d'hôtel proposé par Lequeux : de dimensions relativement modestes et de simple apparence. Les numéros 11 et 22 rue Basse, 30 et 91 rue Royale constituent des exemples intéressants de ce modèle.

Conclusion

La fin du XVII^{ème} et le XVIII^{ème} siècle constituent donc une époque importante, sinon la plus importante, de l'histoire de l'architecture lilloise. Les évolutions, au départ, sont toutes politiques : la prise de Lille par Louis XIV et la position stratégique de la ville sont les éléments déterminants de ce renouveau urbain et architectural.

Personne ne sait comment l'architecture lilloise aurait évolué sans la conquête française. On constate, par contre, qu'une véritable révolution des traditions architecturales est née de cet événement. On a d'abord vu l'aspect urbain de la nouvelle ville et la formidable incitation imposée par l'administration centrale ; ensuite, nous avons examiné plus précisément la configuration du quartier de la rue Royale, et enfin, on a découvert l'œuvre de Vauban le grand administrateur de ce renouveau urbain.

Il faut remarquer que l'agrandissement qui reste longtemps le plus important de l'histoire de Lille était difficile à réaliser dans la situation politique de l'époque. Des travaux d'une telle envergure nécessitaient d'une part l'engagement de fonds importants que la ville ne pouvait pas fournir seule, et d'autre part l'imposition d'un point de vue global à la mesure des résultats attendus. C'est Vauban qui tient ce rôle et influence l'urbanisme jusqu'à la révolution française, voire au-delà.

On a vu, par contre, qu'il y avait une permanence des coutumes et des nécessités locales de construction, à cause des raisons financières, mais aussi pour attirer la collaboration des ouvriers, et, d'une manière générale, celle des gens du métier de la construction. On retrouve aussi ce double aspect des choses dans le renouveau architectural de la ville.

Au cours des pages consacrées à cette époque, on a vu clairement qu'il y avait une prédominance du style parisien, dès le départ, contraint par les traditions locales et se terminant finalement (avec Lequeux) par un style né et développé exclusivement à Lille.

On a constaté d'abord dans l'urbanisme l'apparition de ce style classique et tout à fait cartésien (des grandes lignes droites, des figures géométriques). Il s'est reporté ensuite sur les façades en les dotant d'une grande sobriété et simplicité ornementale.

A la fin du XVIII^{ème} siècle, la révolution arrive et les grands hôtels particuliers perdent peu à peu de leur noblesse. Enfin, plusieurs d'entre eux se transforment en bâtiments publics, ou encore en sièges de grandes entreprises, au cours de notre siècle.

BU LILLE I

IV : L'essor de la grande industrie

A côté de la splendeur des hôtels de la rue Royale qui ont mobilisé un effort architectural au XVIIIème siècle, l'implantation industrielle et la concentration urbaine présentent un paysage misérable au siècle suivant.

Au cours de cette période, le Vieux-Lille change d'apparence. Même si la révolution française influence le XIXème siècle, celle de l'industrie modifie plus profondément encore le mode de vie des Français. La tradition industrielle devient l'aspect le plus important de la ville au cours du XIXème siècle. L'Eglise devient moins présente et sa richesse va disparaître, ses moulins seront confisqués et puis vendus. On voit apparaître les courées, l'industrie va remplacer l'Eglise. Cette époque est donc caractérisée à Lille par la mise en place de la grande industrie. En tête des industries se place la puissante filature de coton. *"Modernisée 30 ans avant le tissage, la filature de coton, vite exigeante en capitaux, est une forme précoce de la centralisation industrielle [...], elle s'avère comme la plus représentative de l'ordre économique nouveau"*[99].

Les manufactures modernes se multiplient rapidement. Cette industrie connaît une mécanisation croissante. La filature de lin était également présente à Lille bien qu'elle ait un certain retard sur l'industrie cotonnière. La première filature de lin moderne à Lille a été montée rue de Jemmapes dans le Vieux-Lille.

La nature du travail dans l'activité textile et son organisation se sont profondément modifiées avec l'introduction des métiers à tisser.

Cette énorme industrie textile alimentait une autre branche de la grande industrie : la métallurgie, les fonderies (la plus importante se trouvait dans le Vieux-Lille avant de se délocaliser vers Ronchin), les entreprises de construction des machines à vapeur, de matériel de filature ont pris une importance considérable ; étouffant à l'intérieur des remparts, elles se sont développées souvent au-delà de la ville forte.

D'autres industries se sont installées dans le Vieux-Lille où la main-d'œuvre était importante : des industries agricoles, des brasseries, une manufacture de tabac, des industries de transformation des métaux...

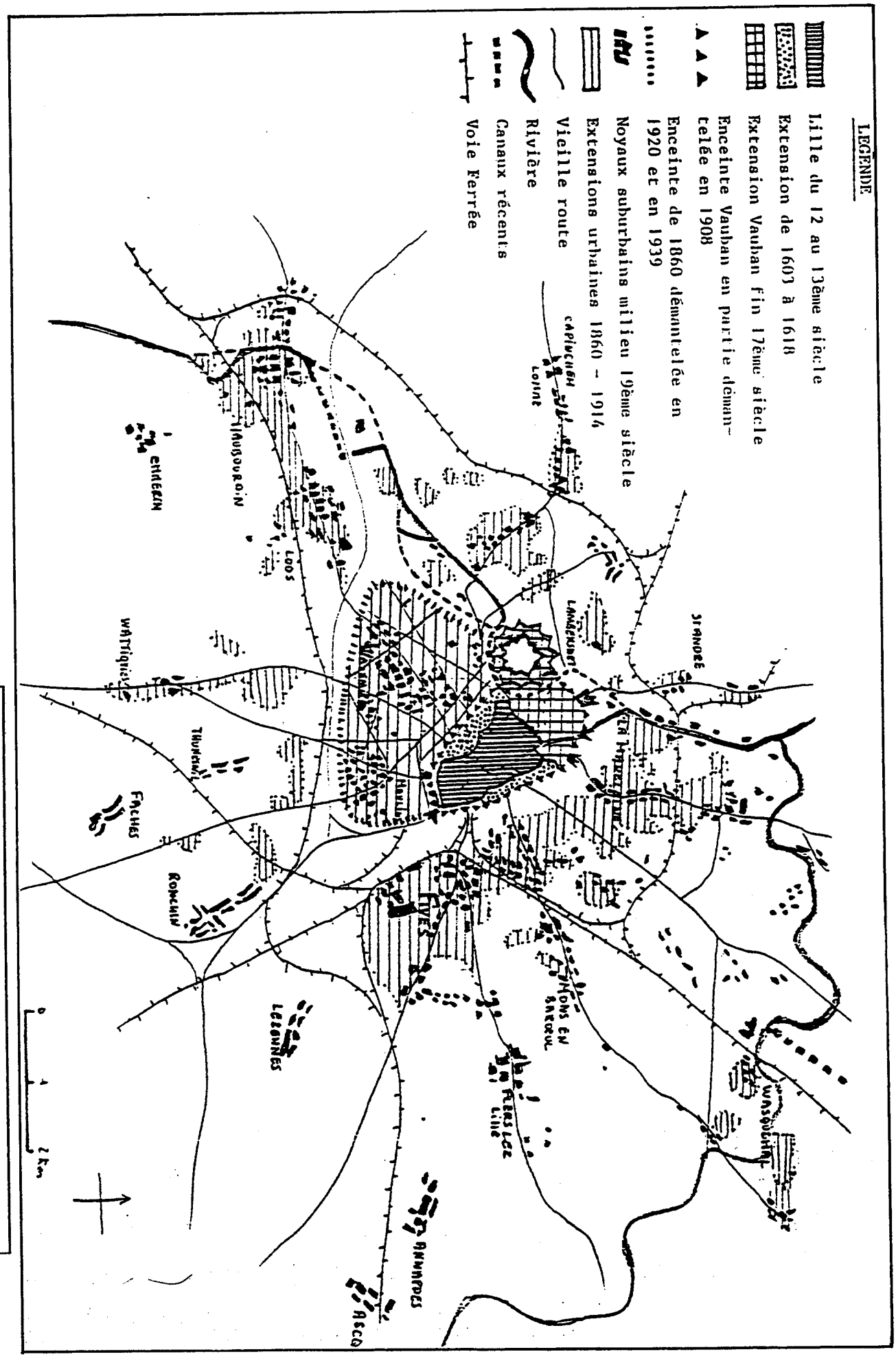
Dans ce quartier, l'industrie textile et ses dérivés (teinturerie, bourgetterie, sayetterie...) se sont surtout développées sur les terrains encore libres au cœur des îlots ou en remplacement de courées, en très mauvais état, datant du XVIème siècle.

Certaines industries urbaines ont connu un essor considérable à la fin du XIXème siècle ; comme par exemple la manufacture des tabacs, située alors au nord-est du secteur sauvegardé, rue du Pont Neuf. En 1880, 1300 personnes y étaient employées et en majorité des femmes. Certaines d'entre elles ont perduré dans le Vieux-Lille.

Ces entreprises ont gardé leur caractère traditionnel jusqu'aux années 50. Elles sont généralement de petites tailles et leur structure est familiale, enfin elles sont souvent

---

[99] Pierrard. P., "Op. Cit.", p. 103.



Carte 19 : Les étapes du développement spatial à Lille.
Source : Bruyelle P., "Lille et sa communauté urbaine", Notes et Etudes Documentaires n°s4297-4298-4299, Juin 1976, p.57.

marquées par un certain retard technique. La baisse des prix de la laine et du coton a entraîné de nombreuses difficultés dans le secteur textile à partir de 1950. Pour se rendre plus compétitives, ces entreprises doivent se moderniser et quitter le milieu urbain qui n'est plus aujourd'hui adapté aux nouveaux besoins de l'industrie, en ce qui concerne l'espace et l'accessibilité.

Il y a encore 25 ans, on pouvait déceler dans le Vieux-Lille et dans le secteur sauvegardé, la présence de plusieurs usines plus ou moins anciennes et des ateliers textiles. La crise du textile et les nouvelles conceptions industrielles ont entraîné leur disparition. De 1970 à 1990, le paysage urbain du Vieux-Lille, hérité de son passé industriel, s'est profondément transformé. Un bilan de ces changements du tissu industriel doit donc être dressé ainsi que celui des transformations de l'habitat lié aux activités industrielles.

Nous traiterons d'abord l'ampleur de la révolution industrielle, puis les modifications urbaines et architecturales du secteur sauvegardé.

A. Le contexte politique

En France, comme dans l'ensemble de l'Europe, la révolution industrielle s'étend et devient dominante lorsqu'elle s'accompagne, de la révolution politique. Le XIX^{ème} siècle n'est pas sans raison celui de l'apparition du socialisme ouvrier : il y avait en effet, dans toute l'Europe industrialisée, une exploitation de la main-d'œuvre qui a provoqué la naissance de mouvements de revendication (syndicats, grèves). L'idée industrielle, à vrai dire, n'est pas neuve. L'industrie commence à se constituer au cours du moyen âge, et nous avons insisté sur le fait que celle du textile était déjà présente à Lille depuis cette époque. De plus, l'environnement propre à l'industrie (quartiers ouvriers, courées, les endroits insalubres) existait depuis longtemps. Pourtant c'est le XIX^{ème} siècle qui est marqué à Lille par la mise en place de la grande industrie. En même temps la construction des hôtels particuliers continue.

La multiplication des manufactures et l'apparition de la machine à vapeur au début du XIX^{ème} siècle ont intensifié l'industrialisation de la ville.

Lille est donc devenue une grande cité industrielle dont les manufactures s'élevaient au hasard, occupant les bâtiments désaffectés (magasins, écoles, couvents) ou s'installant à l'emplacement d'anciennes maisons que l'on rasait. L'organisation économique et sociale était telle que les conditions de vie des ouvriers étaient totalement dominées par les exigences de la production.

Cédant à la pression démographique, Lille déborde au-delà des remparts de Vauban, au sud et à l'ouest et annexe Wazemmes, Moulins, Esquermes et Fives en 1858 ; la dernière enceinte de Lille est construite en 1860[100]. L'industrie s'installe ensuite sur les terrains libres des communes annexées.

---

[100] Voir carte 19 : Les étapes du développement spatial à Lille.

Le secteur aujourd'hui sauvegardé a donc moins de souvenirs de cette période car l'industrialisation s'est déroulée plutôt à sa périphérie. Il était surtout touché par l'augmentation de la population, la concentration du cœur d'îlots, l'insalubrité et la spéculation immobilière.

B. Le contexte urbain

1- Les modifications du paysage urbain

Excepté l'industrialisation, trois événements majeurs modifient le secteur pendant et après la Révolution : la destruction de la collégiale Saint-Pierre et l'église Saint-Etienne et la fin de la construction du canal de la Deûle qui contournait Lille et devait la protéger de l'humidité.

Mais les effets les plus importants sur le paysage urbain du quartier sauvegardé sont dus à l'industrialisation

Au cours de cette période, les ouvriers s'entassent dans le Vieux-Lille et leur habitat se dégrade considérablement. Il était fréquent de voir les courettes, les rues étroites *"Tout à coup masquées et comme enterrées par l'élévation d'une fabrique, ainsi la rue Doudin, la rue des Tanneurs."*[101] Selon Xavier Dewailly, dans le quartier de la rue Royale :

"L'implantation industrielle s'est intensifiée au cours du XIX^{ème} siècle. Elle reste néanmoins plus faible que dans un quartier industriel tout en étant plus forte que dans un quartier résidentiel ordinaire aussi proche du centre urbain. C'est un facteur de l'originalité de ce quartier et un symbole de sa dégradation."[102]

Le secteur est donc affecté, mais il n'est pas aussi industriel que Wazemmes ou Moulins.

Comme les grandes filatures se trouvent essentiellement au sud de la ville, on peut penser pour le secteur à des industries de moindre importance alimentant directement les premières ou le commerce en général.

Les populations ouvrières se concentrent, en particulier au sud du secteur mais aussi le long des rues Saint-André et Sainte Catherine, sans que les conditions d'hygiène ne s'améliorent.

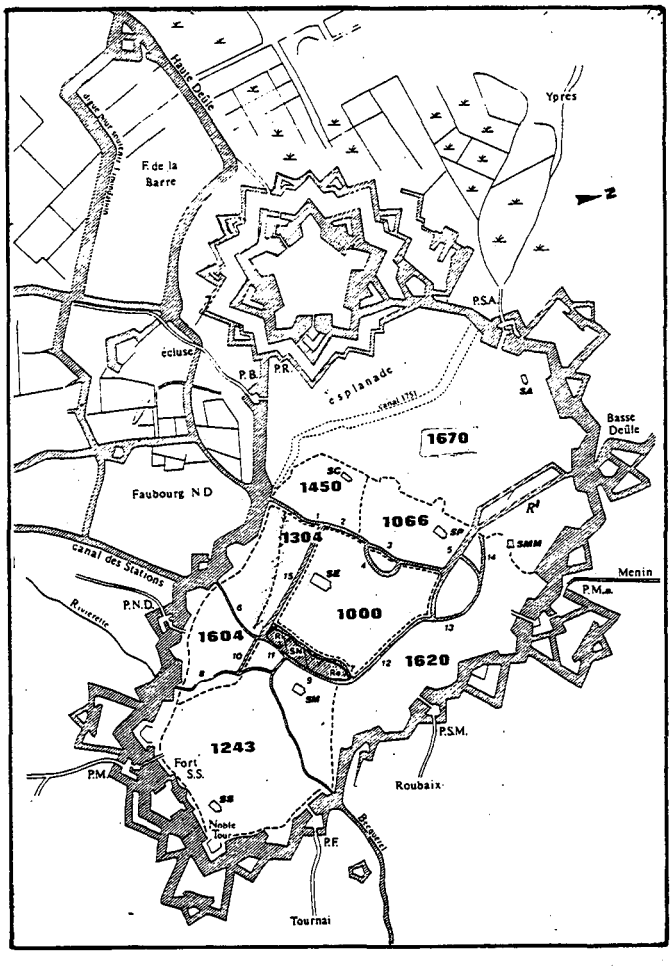
Les courées sont aménagées à l'intérieur même des anciennes maisons, là où il y avait des jardins et des cours d'agrément. De cette façon on assiste, selon Dominique Mons-Dilly, à un *"bourrage interne des îlots."*[103] En même temps, et dans le même sens, on rajoute des étages et on surélève les immeubles.

---

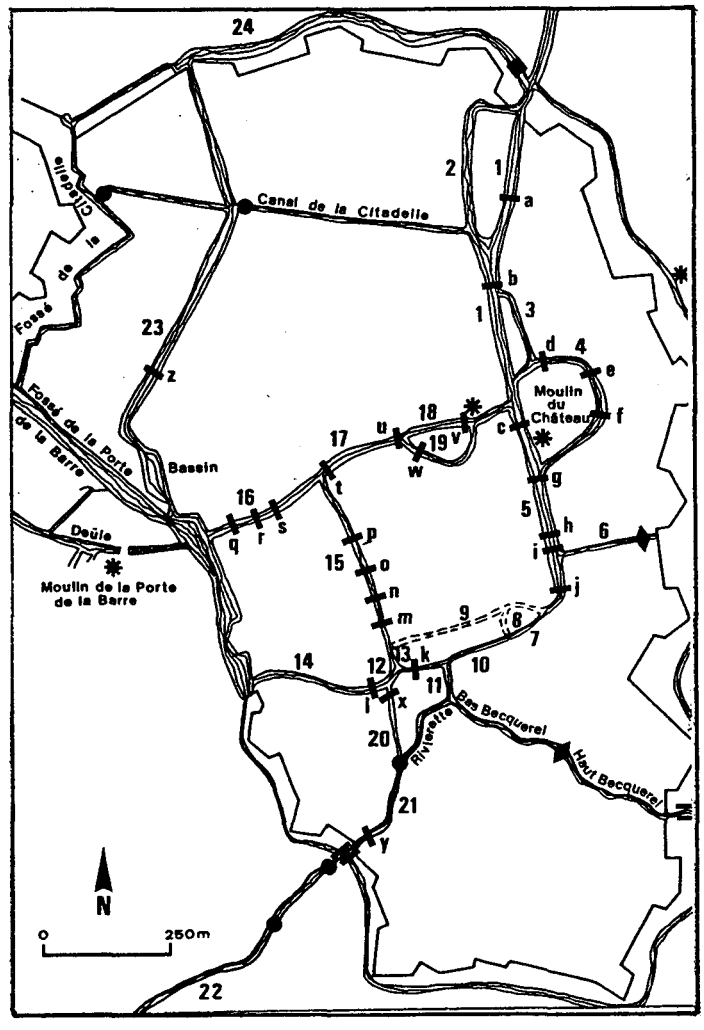
[101] Ibid., p. 99.

[102] Dewailly X., 1968, "Op. Cit.", p. 149.

[103] Mons-Dilly D., 1979, "Les mutations urbaines à Lille 1968/1978" Thèse pour le doctorat de 3ème cycle --- Université de Lille I, Institut de Géographie, p. 16.



A gauche, carte 20 : Les cours d'eau et les canaux de Lille au XVII[ème] et ses agrandissements successifs jusqu'en 1670. *Source* : in Trénard L., in "Histoire de Lille", Tome 2, 1981, p.339. **A droite carte 21 : Les canaux et ponts de la ville de Lille, vers 1830.** *Source :* in Trénard L., in "Histoire deLille", Tome 3, 1991, pp.438-439.



Plan de Monique Moralès. Dessin de Gabrielle Trenard d'après Th. Lestiboudois « Recherche sur les moyens d'assainir les canaux de la ville de Lille », *Mémoires de la société des Sciences de Lille*, 1831-1832, 2[e] partie.

Moulin

Canal disparu

Canal et pont

Sas de la Porte-Saint-André

Vanne

Pont aqueduc conduisant les eaux du Haut-Hybernois venues du canal des Stations (au-dessus de la cunette des remparts). Pont aqueduc sur le Becquerel.

Barrage séparant le Haut et le Bas Becquerel, rue du Vieux Marché aux Moutons. Le Becquerel, ou Chaude Rivière né à Lezennes, traversait Fives et entrait à Lille par un Pont aqueduc au-dessus de la cunette. Il recevait la Rivierette (ou Molinel), venu du faubourg des Postes.

Barrage du canal des Vieux-Hommes

Fossés de la citadelle.

1. Canal de la Basse-Deûle devenu le port, le Rivage : a) Pont des Bateliers ; b) Pont Neuf (1701) ; c) Pont d'Assistance ou Notre-Dame (1622) • 2. Canal du Magasin-aux-fourrages • 3. Canal des Célestines • 4. Canal du Pont-des-Flandres : d) Pont à Cocardes ; e) Pont des Flandres ; f) Pont de la Brasserie • 5. Canal des Sœurs-noires : g) Pont Saint-Jacques ; h) Pont des Fleurs ; i) Pont de la rue des Jardins ; j) Pont de la Porte-de-Roubaix • 6. Canal des Vieux-Hommes • 7. Canal de la rue de la Quenette • 8. Canal Saint-Clément (disparu en 1640) • 9. Canal des Boucheries (disparu en 1745) • 10. Canal des Ponts-de-Comines (couvert par des ponts de bois) • 11. Canal de la rue de Paris ; k) Pont de la rue Neuve • 12. Canal des Molfonds • 13. Canal de la Vieille-Comédie • 14. Canal des Jésuites • 15. Canal des Poissonceaux : l) Pont des Molfonds ; m) Pont de la rue de la Nef ; n) Pont de la rue de Tenremonde ; o) Pont de la rue Saint-Etienne ; p) Pont de la rue des Poissonceaux • 16. Canal de la Baignerie : q) Pont de la rue de l'Arc ; r) Pont de la rue de la Baignerie ; s) Pont des Bouchers ; t) Pont de Weppes ; u) Pont de Roubaix • 17. Canal du Pont-de-Weppes • 18. Canal de la Monnaie : v) Pont de la rue de la Monnaie • 19. Canal du Cirque : w) Pont de la Cour-Gilson • 20. Canal du Bas-Hybernois : x) Pont de la rue de Béthune • 21. Canal du Haut-Hybernois : y) Pont de la rue de la Vignette • 22. Canal des Stations • 23. Canal de navigation de l'Esplanade (1751), issu du Bassin ou Quai-du-Haut (quai du Wault) : z) Pont du Ramponneau • 24. Canal de navigation formant le fossé de la porte Saint-André (avec sas sur la Basse-Deûle). *Les canaux sont navigables (sauf le Becquerel) pour des bachots (grandes barques étroites à fond plat).*

L'agrandissement de Lille ne contribue pas, bien au contraire, à assainir les vieux quartiers. "*Hélas ! L'occasion unique fut bel et bien perdue et il faudra attendre nos jours pour qu'un plan d'assainissement du Vieux-Lille fut enfin appliqué [...]. L'agrandissement de Lille laissa intactes les rues tristes, pauvres, surpeuplées, les cours sordides, suintantes des quartiers Sainte-Madeleine et Sainte-Catherine.*"[104]

Le secteur sauvegardé est néanmoins situé au cœur historique de la ville. Par conséquent, on ne touche pas trop à son architecture et sa morphologie.

On comprend dans ces conditions, bien que le quartier ne soit pas directement très touché par l'industrialisation, il se trouve tout de même très affecté, peu entretenu et surpeuplé ; il devient un quartier sale et humide. Nous allons maintenant étudier plus précisément le manque d'hygiène et la concentration urbaine.

2- L'usage des eaux

Outre les pollutions des usines, l'eau est le facteur le plus important de l'insalubrité du quartier, comme l'écrit Pierre Pierrard[105] : "*L'exceptionnelle humidité de l'atmosphère à Lille (en 1878 encore elle provoqua 347 pneumonies mortelles) était provoquée par les innombrables bras de L'Arbonnoise [...] et surtout par les canaux qui sillonnaient la ville selon un tracé qui n'avait guère été modifié depuis le XVII*^{ème} *siècle.*" [106]

Ces cours d'eau, qui aggravent l'humidité du climat, concernent également le tout-à-l'égout. L'usage des égouts souterrains n'a commencé qu'après 1860 ; avant cette date les eaux de pluie, ménagères et industrielles s'écoulaient dans les canaux, et même si on a pensé en faire voûter 900 mètres, sous le second empire, la dépense était très élevée : le canal des Sœurs-noires (à la proximité sud-est du secteur) a été comblé en 1859 mais cela a coûté 305 francs le mètre et à peu près la moitié de cette dépense était à la charge des riverains. On a donc renoncé à couvrir les autres[107].

Les vieux canaux subsistent bien que l'hygiène publique dépende de leur recouvrement. Toutes les maladies, mais aussi la saleté accrue par les brouillards arrivent alors par leur biais. Tous convergent vers le Vieux-Lille et le traversent avant d 'atteindre la basse Deûle, contribuant à dégrader les maisons. Voici, selon Pierre Pierrard, ce qu'ils contenaient :

"*La Haute Deûle était corrompue par le déversement direct des vinasses non dépurées des distilleries de jus de betterave et de riz ; la moyenne Deûle recevait les eaux des teintureries et les eaux ménagères de Wazemmes et de Lille-Moulins ; quant à la basse Deûle,*

---

[104] Pierrard P., 1982, "Op. Cit.", p. 109.

[105] Voir carte 20 : Les cours d'eau et les canaux de Lille au XVII^{ème} et ses agrandissements successifs jusqu'en 1670 ; voir carte 21 : Les canaux et les ponts de la ville de Lille vers 1830.

[106] Idem, 1965, "La vie ouvrière à Lille sous le Second Empire", Brionne, p. 49.

[107] Pierrard P., 1965, "Op. Cit.", p. 50.

elle passait pour être "l'égout de Lille". [...] Dans la basse Deûle aboutissaient les lieux d'aisance privés et publics et aussi les débris de l'abattoir."[108]

La Deûle traverse toute la ville, de l'ouest vers le nord, se séparant en canaux qui traversent le secteur. Tous les déchets de la ville s'y retrouvent donc.

Ce quartier devient avec l'industrialisation encore plus insalubre. Les égouts ont été construits trop tard car le secteur était déjà sérieusement dégradé. Les quartiers qui étaient avant les plus beaux sont devenus insalubres ; le niveau de vie des habitants diminua car le centre ancien avait déjà commencé à accueillir les classes ouvrières. Mais on se souvient qu'au siècle précédent le quartier de la rue Royale était convoité.

C. Le contexte architectural

Au XIX^{ème} siècle les aménagements, plus que les constructions, vont marquer l'habitat traditionnel. Parallèlement au bourrage interne des îlots, les immeubles sur rue subissent aussi une densification par surélévation : un troisième et quelquefois un quatrième étage sont ajoutés aux maisons en brique et pierre (conçues dans les styles précédemment décrits). Ces constructions additives ne reproduisent pas le style d'origine et sont généralement en brique. Ainsi, l'harmonie des rangs de maisons est rompu ; c'est ce qu'on peut voir fréquemment dans le secteur sauvegardé, par exemple, dans les rues : au Péterinck, de la Monnaie, des Trois Molettes et J.J.Rousseau. D'ailleurs, on divise même les rez-de-chaussée en deux étages. Certaines soupentes n'ont, aujourd'hui encore, que 75 centimètres de haut. Actuellement, la restauration de tels rez-de-chaussée consiste à retrouver leur structure originelle, généralement en forme d'arcs en grès, dans laquelle il y avait des boutiques. A cette époque, face à l'accroissement considérable de la population ouvrière, les caves et entresols sont aussi aménagés au détriment des conditions de vie des habitants : *"Les caves ouvraient directement sur la rue ou la courette [...] Briques et pierres étaient délavées par les pluies, noircies par la fumée des usines [...] Le mortier des maisons, fait avec de la chaux et de l'argile, se transformait rapidement en nitrate de potasse qui, absorbant l'humidité de l'air et décomposant la brique, rendait l'habitation extrêmement insalubre."*[109]

A cause de ces détériorations les édifices se transforment par la suite. Pour en préserver les briques, on les recouvre d'un enduit de plâtre blanchi ou d'un revêtement de ciment (ce revêtement peut également être constitué de briquettes rouges ou jaunes accolées aux façades). Les façades sont aplanies, supprimant les sculptures de pierre. Les dates qui dans un cartouche ou sur une clef signalaient l'âge des constructions disparaissent presque toutes. Elles partent avec les gresseries des rez-de-chaussée, se cachent derrière les enseignes ou sont recouvertes par les enduits des restaurations successives.

Au cours du XIX^{ème} siècle, on construit aussi quelques hôtels particuliers, des immeubles en "maçonnerie enduite", des courées, et des maisons de brique et pierre dans les

---

[108] Ibid., p. 49-50.
[109] Ibid., p. 83-84.



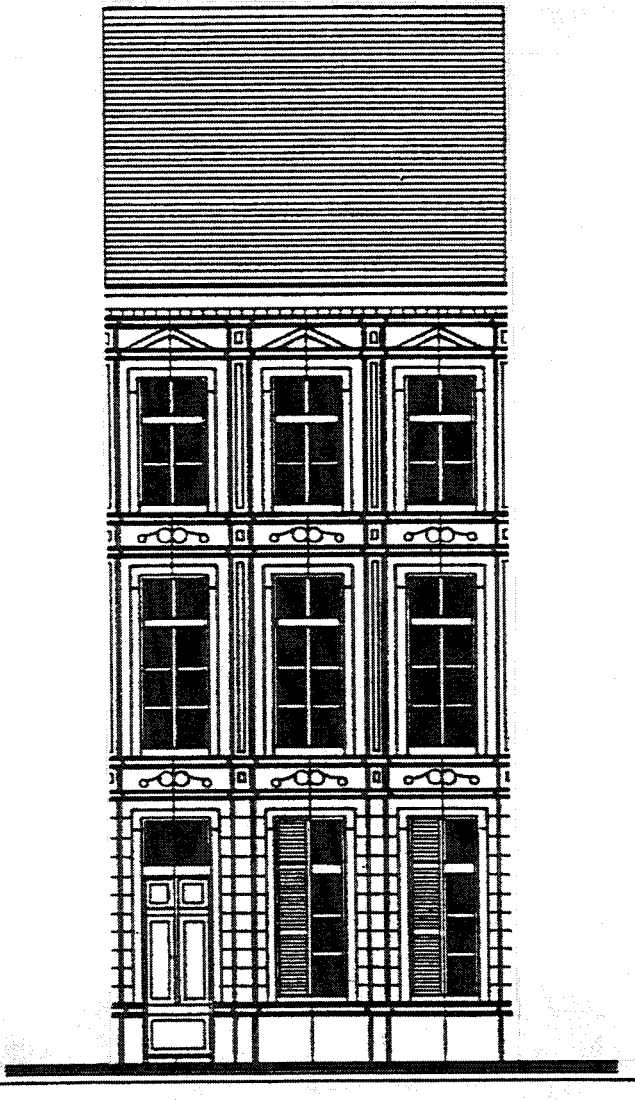


Photo 12 : Des façades "à maçonnerie enduite" aux n°s15b, 17, 17b, appartenant au rang de la rue du Cirque.
Source : cliché personnel.
Figure 15 : La façade "à maçonnerie enduite". *Source :* Sintive E., "Projet de modification du P.S.M.V.", Tome 1, Documents annexes, 1991, p.5/1.

styles présentés ci-dessus. On édifie la Halle au Sucre en 1847 à la lisière du secteur sauvegardé[110] et un nouveau Palais de justice de style néo-classique. Les monuments élevés par des architectes locaux semblent n'être qu'une pâle copie des chefs d'œuvre du passé.

Les hôtels particuliers de cette période sont généralement plus élevés que les précédents, et ne sont constitués que d'un seul corps de bâtiment ouvrant sur la rue par une porte cochère située au milieu ou sur l'un des côtés de la façade. Ils possèdent parfois une cour intérieure.[111] C'est le cas des hôtels sis 45 bis et 104 rue Royale.

Ces édifices subissent aussi des changements d'affectation au moment de l'industrialisation. Quelques-uns uns seront même occupés par des ateliers, des entrepôts ou parfois des usines grâce à leurs vastes dimensions. Comme numéros : 11 et 13 rue du Pont Neuf, 56-58 rue Ste Catherine, 23 rue St André. Parmi eux certains vont disparaître, d'autres seront réaménagés et quelques-uns uns sont encore à l'abandon.

A notre époque, plusieurs hôtels particuliers ont été transformés en sièges de sociétés privées ou en établissements publics, par exemple : la Banque de France, la caisse régionale d'assurances des travailleurs salariés du nord de la France. Par ailleurs certains ont été occupés par des institutions scolaires privées ou sont devenus des maisons de retraite. Enfin ils ont parfois conservé leur fonction résidentielle, divisés en plusieurs logements.

1- Le style "maçonnerie enduite"

A partir du début du XIX^{ème} siècle (entre 1830 et 1850) on observe une floraison d'opérations groupées de maisons "à maçonnerie enduite". Ce fait est lié au développement de l'industrie essentiellement dans les nouveaux quartiers d'extension de Lille, mais aussi dans le secteur sauvegardé : l'îlot Masurel.

Ce type d'immeubles est élevé en maçonnerie de brique recouvert d'un enduit et parfois de stuc au-dessus des baies[112]. Le fait que l'enduit se salisse et se dégrade plus encore que la brique pose donc un problème de restauration.

La continuité horizontale des bandeaux, de la corniche et l'alignement des baies, l'ordonnancement strict par travées, la décoration par la modénature de l'enduit ou des moulages de stuc, et enfin l'encadrement indépendant pour chaque baie constituent les caractéristiques principales de cette typologie[113].

Les immeubles de maçonnerie enduite ont en général deux étages et 3 ou 4 travées ; leur toiture est en tuile mécanique. On peut en trouver aux numéros : 17, 29, 41 à 45 rue d'Angleterre, 2 à 14 place Louise de Bettignies, 9, 11 rue des Chats Bossus, 18, 26 rue Basse, 19, 23 rue J.J.Rousseau.

---

110 Voir 3ème Partie, 1er Chapitre, "La reconversion de l'ancienne Halle aux Sucres en pôle d'équipements collectifs".

111 Dewailly X., 1968, "Op. Cit.", p. 52.

112 Voir photo 12 : Un rang de façades "à maçonnerie enduite".

113 Voir figure 15 : La façade "à maçonnerie enduite".

2- Les courées

Les courées du secteur sauvegardé sont issues de deux époques différentes. Il y a celles dont l'origine date du Moyen Age et qui accueillaient les ouvriers de l'industrie drapière. Elles se situent au sud du secteur : place aux Oignons (cour à Fiens), rue Coquerez (cour Carmin) et rue Doudin.

D'autres, par contre, sont issues de la révolution industrielle. Elles se trouvent le long des rues Sainte Catherine et Saint André[114]. Les emplacements sont significatifs aux deux limites du secteur. L'aménagement des courées, plus répandues au XIX^{ème} siècle, résultait donc d'une pratique plus ancienne. Il consistait à diviser le jardin ou la cour à l'arrière d'une grande maison en plusieurs parcelles et ensuite à y construire des petits logements. Donner à louer ces habitations constituait une affaire intéressante pour le propriétaire. Il n'y a donc pas de style, ni de spécificité architecturale pour les maisons de courée.

Les courées ne communiquent avec la rue que par une allée étroite, non pavée, ni éclairée, dont la largeur n'excède pas 1,5 m et la hauteur 2,5 m environ. Elles sont donc toujours des impasses composées d'une cour centrale très exiguë, comportant l'équipement sanitaire et un poste d'eau commun, étant bordée de logements réduits à l'essentiel. L'évacuation des eaux usées était à ciel ouvert. L'implantation des courées présente des situations variées mais on les comprend facilement car elles sont "enkystées" dans le tissu urbain.

L'aménagement des courées était évidemment plus répandu dans les quartiers industriels au sud du Vieux-Lille : Wazemmes, Moulins et Esquermes ; mais dans le secteur sauvegardé, il était moins fréquent.

Dans le quartier de la rue Royale, selon les divers recensements et les fiches du fonds Rolants déposés aux Archives Municipales, Dewailly énumère :

"--- *La plus ancienne est la cour Gilleson fondée en 1508 par le sieur Gilleson qui a acheté une maison et un terrain sis sur la Motte Madame, y ajoute des bâtiments et y fait de coûteuses améliorations.*

--- *Le recensement de 1677 en cite 7 dont 5 sont situées dans le vieux centre de Lille à proximité de la place aux Oignons.*

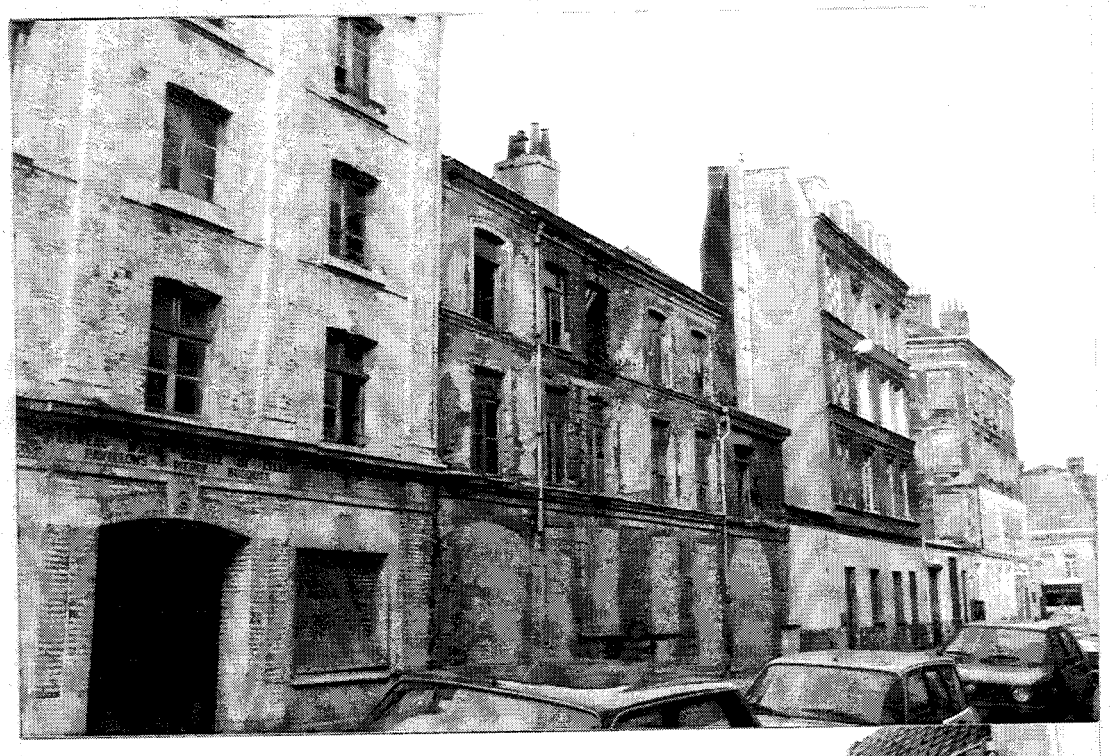
--- *Le recensement de 1745 cite 28 courées groupées dans le vieux centre et autour de la rue Sainte-Catherine.*

--- *Le recensement de 1820 en énumère 36 : les courées créées entre ces deux dates sont situées rue Sainte-Catherine mais surtout rue du Magasin, rue Saint-Sébastien, rue Princesse et rue de Jemmapes.*

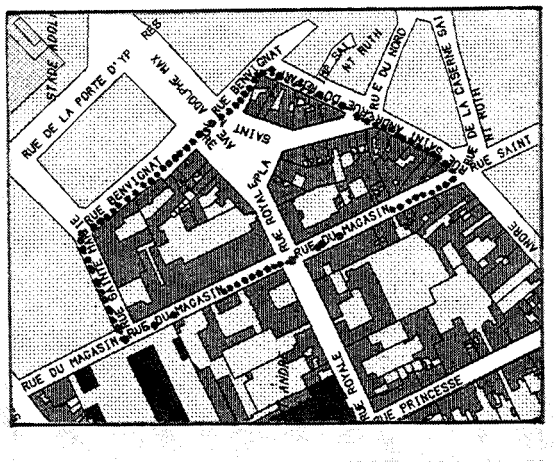
--- *Le fond Rollants énumère les 40 courées de 1901 et les 39 courées de 1911. Les nouvelles courées sont groupées dans les trois rues susnommées.*

---

[114] Voir annexe 33 : L'utilisation du sol du secteur sauvegardé en 1991.







Carte en bas : La zone de l'extrême nord du secteur sauvegardé, autour de la place S^t^ André. *Source :* C.U.D.L., Direction d'Urbanisme et d'Aménagement, échelle : 1/5000. **En haut, photo 13 : La rue du Magasin, avec des immeubles très dégradés et abandonnés.** Parmi les n°s2 à 22 (vus dans la photo), les trois immeubles en état de ruine (14, 16, 16bis) ont été reconstruits et l'ancien hospice (bureau d'aide sociale de Lille, n°s18/22) a été réhabilité en logements collectifs, en 1995. **En bas, photo 14 : La rue du Rempart, avec des maisons délabrées et délaissées.** Les n°s1 à 5bis, vus dans la photo, en témoignent. *Sources :* clichés personnels.

--- En 1946, il n'y avait plus que 26 courées. Les courées qui avaient disparu étaient situées dans les trois rues du nord de la ville.

--- En 1954 comme en 1968, il ne reste plus que 22 courées situées en majorité rue Sainte-Catherine.

Ainsi le nombre de maisons de courée a augmenté jusqu'en 1911 passant de 225 maisons en 1740 à 248 maisons en 1911 puis a décru depuis cette date passant à 208 maisons en 1946 et à 147 maisons en 1954. Cela est dû aux destructions causées par les deux guerres mondiales et à l'occupation de plusieurs de ces courées par des établissements industriels ou artisanaux."[115]

Dans le secteur sauvegardé, les courées se regroupent principalement au bord de la rue Sainte-Catherine (au nord de l'église du même nom). Cette zone est d'aspect triste. Les alentours des rues du Magasin et du Rempart, à l'extrême nord du secteur, sont aussi dégradés[116]. Les maisons abritent des gens aux revenus modestes, les façades sont souvent abîmées par le temps. Ces parties du secteur souffrent encore de leur ancienne insalubrité alors qu'elles faisaient partie du quartier créé par Vauban.

Voici la description de Dewailly des caractères généraux des habitats de courée :

"*--- Les maisons de courée sont des constructions modestes, de petite taille, qui occupent la totalité du terrain qui leur est imparti, bien souvent carré : de 3 à 4 mètres de largeur sur 4 à 5 mètres de profondeur, soit une superficie variant de 12 m^2[...] à 20 m^2[...]. Elles sont réduites au minimum habitable : pas de cave, 1 pièce au rez-de-chaussée, 1 pièce à l'étage. Ces pièces sont basses d'environ 2,5 m. Il n'y a souvent que 2 fenêtres, l'une au rez-de-chaussée, une autre, généralement une lucarne éclairant parcimonieusement l'étage mansardé. Les matériaux sont de faible qualité : briques, ciment..."*[117]

La pièce du rez-de-chaussée sert de salon, salle à manger et cuisine. Sur un côté, un escalier raide et étroit mène à la chambre à coucher où dort toute la famille.

"Une étude faite sur les courées en 1954 à l'aide des fiches de recensement montre que 50% des maisons des courées n'ont qu'un étage, 44% en ont deux, 4% aucun, 2% en ont 3. Dans 87% des cas, elles n'abritent qu'un seul logement d'habitation. 72% d'entre elles ont été construites avant 1850, 18% de 1850 à 1870, 10% de 1871 à 1914."[118]

Dans le Vieux-Lille, plusieurs courées ont été entretenues. Dans le secteur sauvegardé, en 1992, on observe quelques-unes unes qui ont été rénovées, certaines ont été abattues, ou encore transformées en passage, et certaines autres sont délabrées, voire abandonnées. La cour Soubespin (30 rue Sainte-Catherine)[119] est presque inoccupée : elle

---

115 Dewailly X., 1968 ,"Op. Cit.", p. 62-63.

116 Voir carte de la zone de l'extrême nord du secteur sauvegardé, autour de la place Saint André ; photo 13 : La rue du Magasin, avec des immeubles très dégradés et abandonnés et photo 14 : La rue du Rempart, avec des maisons délabrées et délaissées.

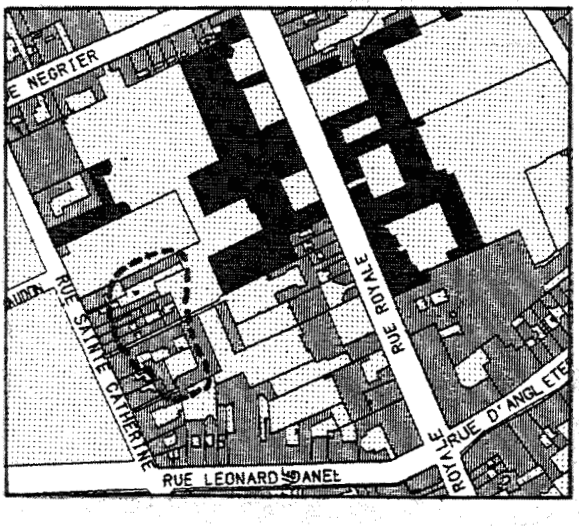
117 Dewailly X., 1968, "Op. Cit.", p. 66.

118 Ibid., p.66.

119 Voir carte de la situation des courées de la rue Sainte Catherine.







Carte en bas : La situation des courées de la rue S^te^-Catherine. *Source* : C.U.D.L., Echelle : 1/5000. **En haut, photo 15 : La cour Soubespin, 30 rue S^te^-Catherine, un immeuble "à conserver-à restaurer" en état de ruine. En bas, photo 16 : La cour Soubespin, dans un état désastreux ayant besoin d'interventions importantes**. *Sources :* clichés personnels.

comprend cinq immeubles dont quatre "à conserver – à restaurer" ; l'un est habité, trois autres sont vacants et en mauvais état, le cinquième est condamné. Elle n'est pas assainie[120]. Dans la cour de Notre-Dame (38 bis rue Sainte-Catherine) un bâtiment est en ruine et deux immeubles sur cinq ne sont pas occupés. Elle n'est pas assainie. Un grand mur aveugle a rendu l'entrée assez repoussante et sombre. Seule la cour de Pologne (48 rue Sainte Catherine) semble être en meilleur état, pourtant son entretien n'est pas complet et son état est assez médiocre. Elle comprend onze petits logements, tous "à conserver – à restaurer", dont deux sont vacants. Elle est assainie et le WC existe dans quelques logements[121].

La cour Blanquart (129, rue Saint-André) est en mauvais état : la maçonnerie est restée moyenne mais les autres éléments se sont dégradés. Cette courée présente trois corps de bâtiments : le premier donnant sur la rue est habitable et offre un commerce ; les deux autres sont à l'intérieur de la cour, l'un est vacant et l'autre n'a qu'un petit logement d'occupé. L'assainissement pour les eaux usées y semble correct, mais les WC qui sont à l'extérieur ne fonctionnent plus. Cette courée peut être classée en état de vétusté avancée[122].

La cour Carmin, située au n°1bis rue Coquerez au nord de la cathédrale de la Treille, est en ruine. Elle est murée et ses cinq immeubles sont délabrés. La cour à Fiens, au nord de la place aux Oignons (n°6), a été rénovée en 1992. Elle est en bon état et n'est plus une courée ; ses quatre immeubles au sud restaurés dans leur style d'origine communiquent directement avec la rue des Vieux-Murs, ayant conservé leur entrée sur la cour intérieure. Un immeuble reste toujours en mauvais état, deux autres plus petits au milieu de la cour ont été abattus et les trois derniers ont été reconstruits. Il y existe des logements et un cabinet d'architecture. La cour du Vacher (1 bis place des Patiniers) au sud de la Treille, n'a plus le caractère d'une courée mais elle est cour intérieure, complètement réhabilité par les différents propriétaires et utilisée à des fins professionnelles plus que d'habitation.

La courée sur la place Gilleson a été supprimée, elle est maintenant un passage (la cour à l'eau) pour les piétons, reliant la place aux Oignons au parvis de la cathédrale de la Treille. La cour du Lion d'or, au 18 bis de la place du Lion d'or, n'est plus une courée mais elle est devenue un passage entre cette place et la rue des Arts, bordant le Lycée Carnot. Elle est privée et sert également de parking pour quelques voitures. La cour Guiterne, au 18 de la Place Louise de Bettignies est également devenue un passage, reliant cette place à la rue Saint-Jacques, mais malheureusement les propriétaires l'ont interdit au public. La cour des trois Anguilles au 29 bis rue Voltaire[123].

---

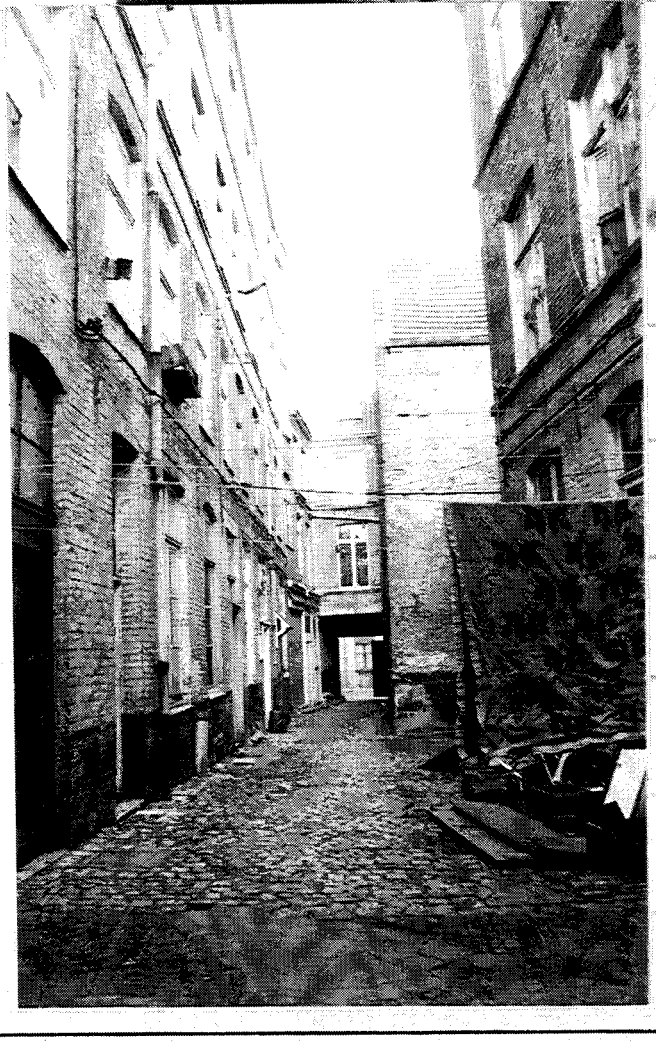
[120] Voir photo 15 : La cour Soubespin, 30 rue Sainte Catherine, immeuble "à conserver – à restaurer", en état de ruine et photo 16 : La cour Soubespin, dans un état désastreux ayant besoin d'interventions importantes.

[121] Voir photo 17 : La cour de Pologne (48, rue Sainte Catherine) aux immeubles "à conserver – à restaurer", entretenus partiellement.

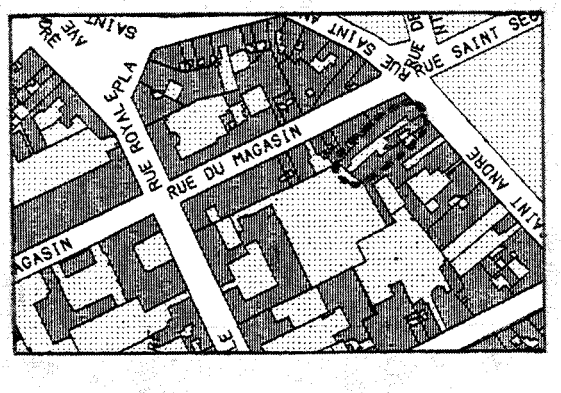
[122] Voir carte de la situation de la cour Blanquart et photo 18 : La cour Blanquart (129, rue Saint André) très dégradée et presque inoccupée (1992).

[123] Voir photo 19 : La cour des Trois Anguilles, 29bis rue Voltaire, devenue un long couloir entre cette rue et le rue Négrier.









En haut, photo 17 : La cour de Pologne (48, rue S^te^-Catherine) aux immeubles "à conserver-à restaurer" entretenus partiellement. Carte en bas : La situation de la cour Blanquart. *Source* : C.U.D.L., Echelle : 1/5000. **A gauche, photo 18 : La cour Blanquart (129, rue S^t^ André) très dégradée et presque inoccupée (1992). A droite, photo 19 : La cour des Trois Anguilles, 29bis rue Voltaire, devenue un long couloir** entre cette rue et la rue Négrier. *Sources :* clichés personnels.

La disparition d'un nombre important des courées a sans doute contribué à écarter du secteur une partie des populations très démunies qui les occupaient. On a pu quand même loger un certain nombre de ces personnes aux alentours du secteur dans des logements appartenant au CAL-PACT.

Au cours de ce chapitre, nous avons observé l'influence de l'industrialisation sur le secteur sauvegardé. L'afflux de la population ouvrière à la suite de la forte demande en main d'œuvre des usines, la dégradation du tissu urbain et la pollution résultant de la production sont les facteurs les plus importants de l'époque étudiée. Le secteur est surpeuplé et fortement pollué, va devenir rapidement un quartier misérable et peu sûr.

Cette situation, au début du XX^{ème} siècle, donnera au Vieux-Lille une mauvaise réputation. Nous avons maintenant peu de traces de cette période. Il ne reste plus de canaux, et une grande partie du secteur a retrouvé une bonne apparence, cependant quelques courées montrent encore la vie ouvrière de jadis.

Conclusion du 1er chapitre

On constate que le secteur sauvegardé résume à lui tout seul l'histoire urbaine et architecturale de Lille. Les quatre époques étudiées qui ont permis de suivre son histoire politique, urbaine et architecturale, sont présentes dans le tracé des rues et les constructions.

De la première période, aucun bâtiment n'a survécu, mais elle a dessiné une partie des rues du noyau ancien de Lille. Elle existe encore située autour du quartier de la Treille, qui constitue lui-même le centre initial de la ville. Son apparence générale et ses situations administratives et sociales offrent à Lille certains caractères qu'elle gardera longtemps. La charte de Baudoin V donne à cette ville une grande importance religieuse et administrative, mais elle avait déjà une activité marchande et manufacturière qu'avec sa nouvelle position entraîne un grand nombre d'ouvriers et centralise la production locale. D'autre part, son caractère frontalier attire les intérêts mais aboutit à des démolitions et des reconstructions successives. L'édification de grands bâtiments publics commence à cette époque. Nous connaissons l'existence du Château de la Salle et évidemment celle de l'hôpital Comtesse.

On observe ce phénomène plus concrètement dans la période suivante. Il nous reste la chapelle du palais Rihour, du début et la vieille Bourse de la fin de cette époque. De plus on comptait d'autres bâtiments administratifs car les souverains (le comte de Flandre, le duc de Bourgogne) et même le roi de France venaient fréquemment. Les édifices publics comme la plupart des constructions privées étaient utilitaires.

Au cours de cette époque la ville s'agrandit et englobe des quartiers en dehors du secteur sauvegardé. L'architecte est d'abord sommaire, mais prend ensuite de l'importance et présente des styles qui continueront plus tard avec l'utilisation de la brique et de la pierre. Les principaux vestiges de l'architecture flamande datent de la fin de cette époque ; sous l'occupation espagnole. Cela se présente d'une façon prépondérante au sud du secteur.

La troisième période commence pour la ville par une rupture brutale avec le passé flamand, en devenant française. Elle porte la marque de Vauban d'une façon importante. Jusqu'alors, les influences locales dominaient aussi bien l'urbanisme que l'architecture. Dans cette période le style parisien, apporté par Vauban mais aussi par l'air du temps, devient à la mode. Les travaux urbains et les constructions prennent de l'importance. Vauban définit tout l'urbanisme nouveau et les architectes, au début, rivalisent dans la construction d'hôtels à la Française. A la fin du XVIII^{ème} siècle Lequeux, l'architecte le plus connu de Lille, allie le style français, aux certaines traditions locales et ses idées propres pour aboutir à un style nouveau.

La période industrielle se présente de manière sombre à coté des précédentes ; sombre au point de vue social car les historiens et politiciens sont d'accord pour dénoncer la misère de la classe ouvrière, mais sombre aussi au point de vue architectural et urbain parce qu'elle contribue à dégrader le secteur aujourd'hui sauvegardé.

La décision de sauvegarde, qui arrive finalement en 1962, est motivée par trois aspects de l'histoire lilloise : d'une part, la valeur historique et architecturale réelle du secteur, d'autre part, la grande dégradation qui exigent des mesures plus importantes ainsi qu'une législation sévère et enfin, le mouvement de démolition, déjà entamé dans le quartier Saint-Sauveur, proche du secteur.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, préparé par Jean-Claude Bernard, atteste de ces facteurs : "*La valeur du patrimoine architectural est importante dans les îlots voisins de la cathédrale de la Treille, mais c'est aussi dans ces îlots que le patrimoine est le plus dégradé. [...]. A quelques pas au nord, le plan est régulier et orthogonal, deux grandes voies dominent l'ensemble : la rue Royale et la rue Saint-André. Le patrimoine architectural se situe essentiellement en bordure de la rue Royale. Il est constitué d'hôtels particuliers entre cour et jardin qui occupent de grandes parcelles. Ces hôtels sont dans un état médiocre et justifient une réhabilitation soignée.*"[124]

Les mesures de sauvegarde sont les moyens d'application de la loi Malraux du 4 août 1962. C'était la première fois qu'une loi de protection comprenait des mesures d'intervention aussi importantes. Jusque là on se contentait des mesures de protection interdisant toute intervention sauvage sur les bâtiments classés. En avril et en juin 67 on décide de tracer un périmètre de sauvegarde englobant les quartiers historiques de Lille.

Aujourd'hui le secteur sauvegardé tient une place importante dans la ville, différent des autres quartiers, du centre ville et de la récente création d'Euralille.

---

[124] Bernard J.-C., 1970, "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, rapport de présentation à la commission nationale des secteurs sauvegardés, p.4.

2ème CHAPITRE

LA SAUVEGARDE D'UN PATRIMOINE

La volonté de conservation du patrimoine ne commence pas avec la loi Malraux de 1962, elle se concrétise même dès le début du XXème siècle, par différentes lois s'attachant à la protection de l'aspect extérieur des bâtiments ou des monuments les plus dignes d'un intérêt esthétique, historique ou architectural.

Il convient de définir la notion de patrimoine bâti et tout d'abord celle de patrimoine historique : elle désigne un fonds transmis à une communauté élargie, destiné à sa jouissance et constitué par l'accumulation continue d'une diversité d'objets qui ont en commun leur appartenance au passé.[125]

Parmi ce fonds immense et hétérogène, nous nous intéresserons au patrimoine bâti, et plus particulièrement au mode réglementaire de sa protection.

Le patrimoine bâti a longtemps correspondu aux Monuments Historiques ; mais, compte tenu de l'accroissement de l'héritage, par l'annexion de types de biens et par l'élargissement du cadre chronologique et des aires géographiques à l'intérieur desquels ces biens s'inscrivent, ces deux expressions ne sont plus synonymes aujourd'hui.

Il faut aussi attirer l'attention sur la difficulté fondamentale à tracer la limite entre les deux types de patrimoine architectural et urbain, que ce soit à Lille ou dans d'autres cas de figures.

- le terme "patrimoine architectural" concerne en fait un nombre infini d'objets précis qui ont tous ceci en commun : ils sont délimités, déterminés, statiques en quelque sorte. Le mode de protection ne pose en théorie aucun problème majeur, une fois que le jugement de qualité est établi[126].

- le "patrimoine urbain" n'est pas seulement la somme des différentes composantes du patrimoine architectural, mais implique une dimension supplémentaire dynamique : la dimension du vécu. Le patrimoine urbain ne se résume pas seulement dans le tracé des rues,

---

[125] Battaglia D., 1993, " Modalités réglementaires de protection du patrimoine urbain", Institut d'Urbanisme de Grenoble, D.E.S.S. Grenoble, note de synthèse, p.1.

[126] La Cassagne A., Lassus J., sept.1988, "Le Centre Ancien de Bayonne - Réflexion sur la notion de patrimoine" in Revue de la Société des Sciences, Lettres et Arts de Bayonne, Bayonne, p.7.

mais sous-entend également le mode de formation des rues et îlots, et comporte ainsi l'idée d'un processus, en même temps qu'il implique les modes d'utilisation[127].

C'est ainsi que le mode de formation et de connexion entre le parcellaire et l'îlot est intéressant au sud du secteur sauvegardé de Lille. Ici, la notion d'îlot est bien différente de celle employée habituellement, car il est essentiellement constitué par une juxtaposition de parcelles.

On conçoit alors que le patrimoine urbain peut être en contradiction avec le patrimoine architectural. Le patrimoine urbain constitue ainsi une notion difficile dont il convient de déterminer les limites par rapport au patrimoine architectural.

Le concept de patrimoine bâti a connu une certaine évolution que Françoise Choay présente en distinguant trois époques : le moment mémorial où l'anglais John Ruskin milite, au milieu du XIX^{ème} siècle, pour préserver les cités européennes demeurées intactes, le moment historiciste où l'architecte et historien d'art Camillo Sitte crée le concept de ville historique, et le moment intégratif du début du XX^{ème} siècle où Gustave Giovannoni nomme pour la première fois le patrimoine urbain[128].

La protection du patrimoine architectural et urbain se concrétise dans le cadre d'une succession de législations. A ce titre, posons la question à laquelle nous allons chercher la réponse tout au long de ce chapitre : de la loi de 1913 à celle de 1943, puis à celle de 1962, le régime réglementaire relatif à la conservation du patrimoine bâti est-il un simple empilement de lois et décrets ? Ou au contraire, est-il inspiré par une certaine conception ? Est-il un ensemble désordonné de lois, imposé par la variation des courants historiques ? Ou au contraire est-il une évolution inspirée par une intention unique qui est le souci d'une protection de plus en plus étendue et complète ?

Pour répondre à ces interrogations, nous adoptons le plan suivant : après avoir présenté l'évolution de la législation en matière de sauvegarde ainsi que la création des secteurs sauvegardés, nous étudierons les plans de sauvegarde et de mise en valeur, leurs particularités, leur contenu aux dispositions spécifiques, plus particulièrement en ce qui concerne la P.S.M.V. de Lille.

I : L'évolution des idées en matière de sauvegarde et la constitution d'un secteur sauvegardé à Lille

Dans le cadre de la protection du patrimoine bâti, on peut constater une évolution sur deux plans : d'abord au point de vue de l'échelle, ensuite au point de vue des objectifs. Sur le plan de l'échelle, on passe d'une protection ponctuelle du monument historique à une

---

[127] Ibid.

[128] Cité par Chauveau H., 1992, "Les secteurs sauvegardés ont 30 ans", compte rendu sur le colloque de Dijon (23/24 Nov. 1992), COFHUAT, in Cahier n°3/92, Paris, p.2.

conservation étendue aux quartiers anciens, voire à des villes entières. Sur le plan des objectifs, on passe d'un souci de protection et de restauration à une préoccupation de réhabilitation et d'adaptation aux critères de la vie moderne. Cette dernière se concrétise par la création des secteurs dits sauvegardés et l'établissement des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

En ce qui concerne le secteur sauvegardé de la ville de Lille, il est loin d'être un îlot perdu dans la ville, participant au développement d'ensemble de la métropole. Comme nous le verrons, la fin des années 60 marque un bouleversement dans la manière de traiter l'espace ancien, le cas de la ville de Lille en témoigne bien. On peut se demander dans quel cadre juridique se sont opérées ces transformations ? Quelles sont les caractéristiques du secteur sauvegardé de Lille ? Quelles sont les particularités de ses composantes les plus importantes et de quelle façon ont-elles évolué depuis la mise au point du secteur sauvegardé à la fin des années 1960 ?

A. D'une protection ponctuelle à une sauvegarde planifiée d'ensembles urbains de qualité

La volonté de protection du patrimoine débute même avant le XX^{ème} siècle. Pensons en particulier que la Commission des Monuments Historiques a été créée dès 1837 et que, par ses travaux, elle a grandement influencé le législateur. Celui-ci met en place la loi du 30 Mars 1887, qui est le premier texte législatif en matière de protection des Monuments Historiques, protection fondée sur le critère de l'intérêt national[129]. Très vite, cette loi est oubliée car est définie la loi du 31 Décembre 1913 ; étant fondamentale, elle est la source de notre actuel droit des Monuments Historiques. Elle dépasse la loi de 1887 car elle est à la fois "*plus précise et plus contraignante*"[130]. Cette loi assure une protection centrée sur le monument en établissant divers modes de protection : classement et inscription à l'inventaire supplémentaire. Elle parvient donc à définir un cadre et un statut pour le Monument Historique. A la suite de celle-ci, et fortement inspirée par la démarche en termes de classement et inscription, le législateur prend conscience de la nécessité de protéger également certains sites et monuments naturels particulièrement beaux, rares et émouvants. Il institue alors la loi sur les sites du 2 Mai 1930, qui énonce la notion de zone de protection, périmètre de protection qui peut entourer le site classé ou inscrit, ainsi que les abords des Monuments Historiques, mais de façon systématique, dans la loi du 25 Février 1943, qui porte modification de la loi de 1913. Le législateur passe alors d'une protection ponctuelle du monument à une protection plus vaste de celui-ci et de ses abords en étendant les mesures

---

[129] Revue Administrative, sept-oct. 1985, "La protection du patrimoine culturel à travers les procédures de gestion des sols, de l'urbanisme et de l'architecture", Paris, n°227, p. 454.
[130] Ibid.

prévues par la loi de 1913 aux immeubles situés dans un rayon de 500 mètres et dans le champ de visibilité du monument.

Enfin, la loi du 4 Août 1962, dite "loi Malraux", cherche à protéger non seulement le monument et ses abords, mais un ensemble urbain, un quartier digne d'intérêt historique, architectural ou esthétique. Elle porte création des secteurs sauvegardés afin de conserver, protéger et réhabiliter ces derniers.

1 - Une préservation étendue aux édifices plus diversifiés

La loi de 1913, loi fondamentale de protection des Monuments Historiques, est la source de nombreuses législations : loi sur les sites de 1930, loi sur les abords de 1943, voire même loi sur les quartiers historiques de 1962.

Elle a étendu la protection à des édifices de toutes catégories et de toutes époques qui sont reconnus comme participant au patrimoine monumental. On trouvera alors non seulement le patrimoine historique traditionnel (châteaux, cathédrales, palais, abbayes), mais aussi des édifices du XX^{ème} siècle comme des bâtiments industriels, des gares, des cinémas, des hôtels[131] ...

Elle a ainsi élargi les conditions légales du classement en utilisant le concept d'intérêt public, "*terminologie excellente car le simple intérêt public permit de classer des maisons, églises, façades, modestes et cependant dignes d'être protégées*".

1.1 - La loi du 31 Décembre 1913

Elle est donc garante d'une protection des Monuments Historiques au nom de l'intérêt public, alors que la loi de 1887 soulignait la notion d'intérêt national. La notion d'intérêt public est plus vague et imprécise, de ce fait est accordée au législateur une plus grande liberté de protection. Alors les critères de sélection ne sont pas seulement esthétiques, ils sont aussi d'ordre technique, scientifique ou social, ce qui assure donc une protection élargie.[132]

L'article premier de la loi de 1913 stipule que "*les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés comme Monuments Historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre chargé des affaires culturelles*". Sont considérées également comme susceptible d'être classés ou inscrits, d'une façon générale, les immeubles nus ou bâtis situés dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement[133]. Dès que l'immeuble est classé, il ne peut être détruit,

---

[131] DAU-MELT, 1991, "Guide de la protection des espaces naturels et urbains", la Documentation Française, Paris, p. 155.

[132] Revue Administrative, sept-oct. 1985, "Op. Cit. ", p.456.

[133] Modification apportée par la loi du 25 Février 1943 dans l'article premier.

déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans le consentement du ministre chargé des affaires culturelles. Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance de l'Administration[134]. Le ministre peut toujours faire exécuter par les soins de son administration, avec le concours ou non des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés n'appartenant pas à l'Etat[135]. De même, un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, ne peut faire l'objet d'aucune démolition ou modification, tant de la part des propriétaires privés que de celle des collectivités et établissements publics, sans une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France[136].

1.2 - Une loi ouverte et active

La loi du 31 Décembre 1913 ne se limite pas à recenser ce qui est déjà du domaine public, elle fait aussi autorité sur des monuments appartenant à des particuliers. D'autre part, c'est une loi ouverte car la liste des monuments classés ou inscrits est remise à jour constamment, le concept de patrimoine évoluant en même temps que la culture. D'autre part, elle est active dans la mesure où elle ne se limite pas à protéger, intervenant aussi, par l'intermédiaire du ministre chargé des affaires culturelles, dans les travaux de réparation lorsque l'état de dégradation d'un immeuble est tel qu'il met en danger sa conservation[137].

Toute intervention susceptible de modifier l'état d'un immeuble historique, même de façon minime, n'est plus considérée du seul point de vue de la propriété privée. Les monuments historiques présentent un intérêt collectif qui, au niveau juridique, dépasse le régime de la propriété privée d'un bien matériel. Lors de la réalisation des travaux, le propriétaire peut bénéficier d'une aide de l'Etat équivalente à 50% du montant des dépenses. La conception de cette loi lui permet d'être toujours d'actualité.

1.3 - Les différents modes de protection des monuments historiques

La loi de 1913 a institué divers modes de protection, "*souvent identiques ou très proches*"[138], mais en tout cas complémentaires : le classement, l'inscription à l'inventaire supplémentaire et l'instance de classement.

---

[134] Article 9 de la loi du 31 Décembre 1913, J.O. du 4 Janvier 1914, 46e année, n°3, p.130.
[135] Ibid.
[136] Article 13bis de la loi du 31 Décembre 1913, J.O. du 4 Janvier 1914, 46e année, n°3, p.131.
[137] Article 9 de la loi du 31 Décembre 1913, Ibid., p.130.
[138] Durand F., 1980, "L'Amélioration de l'habitat existant, Rénovation, Restauration, Réhabilitation", Thèse de doctorat d'Etat, Université de Paris2 (de Droit, d'Economie et de Sciences Sociales), Paris, Tome 1, p.23.

1.3.1) Le classement

Il est une servitude d'utilité publique. La procédure de classement peut être demandée par le propriétaire du monument, ainsi que par toute personne physique (particulier) ou morale (collectivité, association, administration ...). L'instruction du projet est conduite sous l'autorité du préfet de la région après que la direction régionale des affaires culturelles ait établi le dossier du projet[139].

La servitude du classement est une procédure lourde, nécessitant soit un arrêté du ministre des affaires culturelles en cas d'accord du propriétaire, soit un décret du Conseil d'Etat en cas de désaccord du propriétaire[140].

Le classement assure une protection pleine et entière du monument. Pour être classé, un immeuble doit présenter des qualités historiques, artistiques, scientifiques ou techniques qui rendent sa protection d'intérêt public[141].

Comme nous l'avons déjà constaté, une fois le classement effectif, tout projet de modification, restauration ou démolition doit être autorisé expressément par le ministre des affaires culturelles. Par ailleurs, la loi du 31 Décembre 1913, prévoit que "*aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans autorisation spéciale du ministre chargé des affaires culturelles*"[142]. Ce dernier a la possibilité de réaliser l'expropriation d'un immeuble déjà classé, ou en voie de l'être, en raison de l'intérêt public qu'il présente. Il peut également procéder à l'expropriation si les travaux n'ont pas été réalisés par le propriétaire après sa mise en demeure[143]. Le classement permet au propriétaire d'un immeuble classé de bénéficier de diverses possibilités de déduction fiscale de charges liées à sa propriété.

1.3.2) L'inscription à l'Inventaire Supplémentaire de Monuments Historiques

La procédure d'inscription peut être demandée par le propriétaire d'un monument ainsi que par toute personne physique ou morale. L'inscription à l'inventaire est une mesure plus simple que le classement, elle concerne les édifices de moindre intérêt historique, architectural ou technique qui ne justifient ni la procédure lourde de classement, ni la protection maximale. La décision d'inscription est établie par un arrêté du Préfet de région, elle ne réclame pas le consentement du propriétaire. En cas de modification, restauration ou démolition d'un immeuble inscrit, même de façon partielle, il faut déposer une déclaration auprès de la direction régionale des affaires culturelles dans un délai de quatre mois avant les travaux.

---

[139] Articles 2 et 5 du décret du 18 Mars 1924.

[140] Articles 3,4 et 5 de la loi du 31 Décembre 1913, Ibid., p130 et article 5 du décret du 18 Mars 1924.

[141] Vradi P., Drjijski Ch., "Le patrimoine, mode d'emploi", Ministère de la Culture - Direction du patrimoine, La Documentation Française, plaquette, Paris, p. 8.

[142] Article 12 de la loi du 31 Décembre 1913, J.O. du 4 Janvier 1914, 46^{e} année, n°3, p.130.

[143] Article 9 de la loi du 31 Décembre 1913, Ibid.

Si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble inscrit, le ministre chargé des affaires culturelles peut s'y opposer en engageant une instance de classement. Cependant, s'il s'agit de travaux destinés au morcellement ou dépeçage de l'immeuble dans le but de le vendre, en totalité ou en partie, le ministre peut surseoir aux travaux. Ce sursis peut durer 5 ans jusqu'au classement de.l'édifice[144].

Enfin, les propriétaires d'immeubles inscrits peuvent bénéficier de subventions et de déductions fiscales, mais ces aides sont moins élevées que pour des immeubles classés.

1.3.3) L'instance de classement

La procédure d'instance de classement, prévue par la loi de 1913 est liée à l'urgence d'une situation, intervenant lorsqu'un immeuble est menacé de destruction ou d'altération par son propriétaire ou un tiers[145]. Le ministre chargé des affaires culturelles ouvre alors cette procédure qui, le temps de faire aboutir la procédure de classement, applique à l'immeuble concerné tous les effets de classement. Il s'agit d'une procédure d'urgence et de prévention pouvant se transformer en véritable mesure de classement dans le délai d'un an[146].

2 - L'intégration de la protection des sites

Les œuvres de la nature où l'homme n'est point intervenu, et quel qu'en soit le caractère esthétique, ne sont logiquement pas protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques. Telle protection sera l'objet de la loi du 2 Mai 1930, ayant pour effet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de qualité.

2.1 - La loi du 2 Mai 1930

Avec cette loi, le législateur a pris conscience de protéger également les sites "*dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général*"[147]. Cette procédure est quasiment décalquée sur celle des Monuments Historiques. Les sites classés sont les plus surveillés, l'inscription est en quelque sorte l'antichambre du classement. "*Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale du ministre des affaires culturelles*"[148].

Les deux particularités, qui sont aussi des nouveautés, de cette loi sont que la protection est élargie aux sites d'une part et est établie la notion de zone de protection d'autre part. Selon les articles 17 et 28 de cette loi, la zone de protection peut être instituée autour du

---

[144] Article 2 de la loi du 31 Décembre 1913, Ibid., p.130 et décret du 18 Mars 1924, article 12.
[145] Revue Administrative, sept-oct. 1985, "Op. Cit. ", p.457.
[146] DAU-MELT, 1991, "Op. Cit.", p. 158.
[147] Article 4, alinéa 1, de la loi du 2 Mai 1930, J.O. du 4 Mai 1930, 62e année, n°107, p.5003.
[148] Article 12 de la loi du 2 Mai 1930, Ibid., p.5004, modifié par la loi du 28 Décembre 1967.

site classé ou inscrit ainsi qu'autour d'un monument historique classé, elle a une valeur à la fois protectrice et prescriptive dans la mesure où l'article 17 stipule : "*indication des prescriptions à imposer pour assurer cette protection*". La notion de zone de protection créée par la loi de 1930 est symétrique de celle des abords d'un monument historique qui figure dans la loi de 1913 (art. 13 et 13bis) modifiée par la loi du 25 Février 1943[149].

On constate alors une évolution dans la conception même de la protection du patrimoine : ainsi, il ne s'agit plus seulement de protéger ponctuellement un monument, mais de protéger tout autant la zone qui l'entoure. Cette évolution de conception préfigure la loi de 1943, celle-ci va consacrer dans les textes, la préoccupation d'une protection élargie.

Il existait environ 70 zones de protection lorsque cette procédure a été supprimée en 1983 et remplacée par les Z.P.P.A.U. Les zones de protection existantes continuent à produire leurs effets, jusqu'à leur suppression ou leur remplacement[150].

2.2 - La notion de site et son évolution

La notion de site, et particulièrement celle de site urbain, est tellement complexe que le législateur lui-même a renoncé à la définir. Comme pour le patrimoine architectural, il n'existe donc pas de définition légale des sites. En dépit de cette absence de définition légale, "*un site peut être défini comme un ensemble de paysages dans lequel on ressent une certaine homogénéité esthétique*"[151].

Au moment du vote de la loi de 1930, la notion de site était uniquement liée à des facteurs naturels de taille limitée tels que cascades et torrents, rochers, arbres monumentaux, sources,..., paysages restreints à caractère pittoresque. Ensuite, l'intérêt porté aux paysages s'est étendu à de vastes espaces formant un ensemble cohérent sur le plan paysager : villages, forêts, vallées, ... La notion même de "naturel" n'est plus exclusive et l'on voit cette procédure s'étendre au milieu urbain soit pour protéger des parcs, jardins et autres enclaves végétales (sites classés), soit même pour surveiller les cœurs historiques des villes peu ou mal protégés (sites inscrits). La notion de site s'est donc peu à peu élargie à des sites urbains anciens, la protection du monument a intégré la protection du site.

Un site classé réclame une conservation en l'état, tandis qu'un site inscrit, bien que présentant une valeur certaine ou une fragilité reconnue, ne bénéficie pas de cette conservation totale. Dans le cadre du site inscrit, les autorisations de travaux sont instruites localement par l'Architecte des Bâtiments de France. Son avis est indispensable mais n'est que consultatif, sauf s'il s'agit d'une démolition, auquel cas son avis s'impose à tous[152]. Autant dire que le site inscrit est plus un mode de surveillance qu'un mode de stricte conservation.

---

[149] Loi n° 43-92 du 25 Février 1943, J.O. du 4 Mars 1943, 75e année, n°54, p.610.
[150] DAU-MELT, 1991, "Op. Cit.", p. 81.
[151] Planel-Marchand A., 1981, "La protection des sites", P.U.F., Collection "Que sais-je ?", Paris, n° 1921, p.4.
[152] DAU-MELT, 1991, "Op. Cit.", p. 80.



Carte 22 : Les sites inscrits du secteur sauvegardé de Lille.
Source : Locoge P., Gohier J.M., 1986, "Fichier, atlas des sites et espaces protégés", Région Nord-Pas-de-Calais, p.56.

Dans le cadre du site classé, tout aménagement ou modification de l'état du site nécessite l'accord du ministre chargé des sites, ou l'accord du préfet s'il s'agit de travaux de faible importance[153]. On est bien là dans une logique de conservation. Pourtant, il existe une considérable différence dans le mode de gestion et de surveillance de ces deux procédures.

Ajoutons que dans le secteur sauvegardé de la ville de Lille, il existe deux sites inscrits [154] : celui de la Rue Royale délimité par une bande de 60 mètres de profondeur à compter de l'alignement de chaque côté de la rue Royale, depuis la place Saint-André jusqu'à la rue Esquermoise, et le site inscrit "Comtesse - Grand'Place" délimité par le périmètre suivant : au nord la place du Concert, avec les maisons qui la bordent, la rue des Prisons, la rue Comtesse, l'avenue du Peuple Belge, la place Louise de Bettignies avec les maisons la bordant depuis la rue de la Rapine jusqu'à la place du Lion d'or, la place des Patiniers ; à l'est : la rue de la Clef, avec les maisons qui la bordent, le boulevard Carnot, la place du Théâtre ; au sud la rue des Manneliers, la place du Général de Gaulle, la rue des Débris Saint-Etienne, la rue Lepelletier avec les maisons qui la bordent, la rue Basse, la rue du Cirque, la rue des trois Molettes ; à l'ouest la rue d'Angleterre, les maisons qui la bordent entre la rue Pharaon de Winter et la rue de la Collégiale[155].

3 - La protection systématique des abords des monuments historiques

La conservation du patrimoine monumental est assurée depuis 1913 par la loi sur les Monuments Historiques. Mais il faudra attendre 1943 pour qu'apparaisse légalement une notion nouvelle : celle des "abords" des Monuments Historiques. Avant 1943, il n'existait pratiquement aucune protection relative aux environs des Monuments Historiques, à l'exception du parvis de quelques cathédrales illustres, ou de quelques perspectives monumentales majeures[156]. La protection systématique des "écrins de monuments" fut instituée par la loi du 25 Février 1943 sur les abords des Monuments Historiques.

3.1 - La loi du 25 Février 1943

Cette loi fait franchir un stade supplémentaire à la législation de protection du patrimoine historique. A la suite de la notion de zone de protection prévue par la loi de 1930, et depuis la loi de 1943 portant modification de la loi de 1913, tous les travaux prévus à moins de 500 mètres d'un monument historique sont examinés par l'Architecte des Bâtiments de

---

153 Article 12 de la loi du 2 Mai 1930, J.O. du 4 Mai 1930, p.5004 et article 2 du décret du 15 Décembre 1988.
154 Voir carte 22 : "Les sites inscrits du secteur sauvegardé de Lille".
155 D.R.A.E., 1986, "Fichier Atlas des Sites", Région Nord-Pas-de-Calais, Lille, 59-SI-n°9.
156 DAU-MELT, 1991, "Op. Cit.", p. 91.

France. Il veille à ce qu'il n'y ait aucune atteinte visuelle ou grave au monument, à son écrin urbain ou végétal, aux perspectives qui s'ouvrent vers lui ou depuis lui. Cette loi donne à l'administration chargée des Monuments Historiques un droit de regard sur tous les projets susceptibles d'affecter le périmètre du monument historique en question.

De la loi de 1913 à la loi de 1943, la législation évolue d'une protection ponctuelle à une protection élargie du patrimoine, d'une préservation limitée aux Monuments Historiques à une préservation étendue aux immeubles historiques et à leurs abords.

3.2 - La notion d'abords et son évolution

La notion d'abords apparaît dès la loi de 1913 (articles 13bis et 13ter) mais elle est devenue réellement opérationnelle quand la loi du 25 Février 1943 lui a adjoint la notion de "champ de visibilité".

La servitude d'abords est une obligation de recueillir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France avant tout travail susceptible de modifier l'état des immeubles situés aux environs d'un monument classé ou inscrit. En elle-même, étant une servitude difficilement applicable sur le terrain, elle avait donc besoin d'un concept essentiellement orienté vers l'application : le concept de "champ de visibilité". La servitude d'abord s'énonce donc ainsi : "*Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités ou établissements publics, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable*"[157]. Le statut de celui qui veut engager les travaux s'efface donc devant la protection du patrimoine, et les abords sont délimités par le concept de champ de visibilité.

"*Est considéré comme étant dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble nu ou bâti visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres*"[158]. Le champ de visibilité se décompose donc en deux éléments : un élément géométrique et spatial qu'est le périmètre de 500 mètres et une appréciation fondée sur une vision d'ensemble du monument à protéger et de l'immeuble à transformer : la covisibilité.

Apparemment simple, ce concept s'est révélé très ambigu en pratique. Ainsi, le "périmètre" est très vite devenu "rayon", obtenu en traçant un cercle ayant pour centre le monument, par conséquent, une différence notable de superficie en résulte[159].

---

[157] Code de l'Urbanisme, article L 421-6, Chap.1er, "Régime général.", Titre II (Permis de construire).

[158] Article premier de la loi de 1913 modifiée par les lois du 25 Février 1943, J.O. du 4 Mars 1943, p.610 et du 21 Juillet 1962, J.O. du 22 Juillet 1962, 94^{e} année, n°172, p.7228.

[159] Revue Administrative, sept-oct. 1985, "Op. Cit.", p.460.

Se pose cependant la question de l'importance relative des deux critères : quel est le plus important, le plus significatif dans la pratique ? Selon Dublanchy, "*si c'est le critère de visibilité qui fonde l'extension de la mesure de protection aux abords, celui-ci se trouve assujetti au périmètre de 500 mètres, et, dans la pratique tout du moins, s'efface souvent au profit d'une idée de distance*"[160].

Même si les deux critères se complétaient, formant une unité d'évaluation des abords, le critère de distance était le plus opérationnel.

Les Z.P.P.A.U. avec leur structure à "géométrie variable" se substituent désormais à la servitude d'abords, essentiellement parce que la surface protégée ne correspondait que très rarement à l'étendue réelle du patrimoine à protéger.

4 - La sauvegarde étendue aux quartiers anciens, un mode de traitement global

L'évolution de la législation témoignait donc d'un souci d'une protection de plus en plus élargie, mais malgré ces progrès incontestables, il demeurait une nécessité d'étendre le champ d'application des mesures de sauvegarde. Il fallut donc attendre le XX^{ème} siècle, et plus précisément les années 60, pour qu'en France on se décide à recourir à une approche et à un mode de sauvegarde du patrimoine entièrement nouveaux, substituant à la notion de protection ponctuelle, celle de sauvegarde planifiée. C'est à l'initiative d'André Malraux, premier ministre de la Culture de la V^{ème} République, que fut adoptée le 4 Août 1962 "la législation sur les secteurs sauvegardés"[161].

Ces secteurs sauvegardés concernent "*tout ou partie d'un ensemble d'immeubles présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur*"[162]. La loi de 1962 prend donc en compte la protection d'une entité plus vaste encore que le monument historique et ses abords, il s'agit de la préservation de tout un quartier présentant certaines valeurs. Une autre rénovation de cette loi est l'idée de réhabiliter et de mettre en valeur ces quartiers anciens. "*Si par leur définition, les secteurs sauvegardés s'apparentaient aux modes de protection ponctuelle, l'innovation avait résulté moins dans la nature des zones englobées que du type même de protection qui y était défini*"[163].

Dans les secteurs sauvegardés sont en effet établis des "plans de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V.)", qui constituent le premier essai réel de planification et

---

[160] Dublanchy P., 1978, "La protection des Monuments Historiques", in Revue Métropolis, Paris, p. 56.

[161] Loi n°62-903 du 4 Août 1962, dite loi Malraux, J.O. du 7 Août 1962, 94^{e} année, n°185, pp.7813-7815.

[162] Article premier de la loi du 4 Août 1962, Ibid., p.7813, devenu article L.313-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 1.

[163] Gervois G., 1990, "Les secteurs sauvegardés en France - Bilan et perspectives", in Lévy J.P., "La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant", C.I.E.U., Presses Universitaires du Mirail, Toulouse, p. 116.

d'envergure en matière de sauvegarde du patrimoine architectural urbain. L'intérêt des secteurs sauvegardés résulte en partie de cette planification.

4.1 - Le contexte historique de la loi de 1962

La loi du 4 Août 1962 a été conçue et promulguée dans un contexte historique bien précis. Au début des années 60, la France voit s'achever avec lenteur, la reconstruction des villes détruites ou endommagées par la seconde guerre mondiale. C'est une période marquée majoritairement par l'industrialisation et la standardisation de la construction et par un affrontement entre innovation (charte d'Athènes) et conservatisme en matière d'urbanisme et d'architecture.

Depuis la fin de la seconde guerre mondiale jusqu'au début des années 60, un changement d'échelle du phénomène urbain apparaît, si important que l'on peut parler de "changement de nature". La population des villes (auparavant considérée comme stable) est en croissance brutale. Les cités nouvelles, des Z.U.P., grands ensembles périphériques et villes nouvelles se multiplient. Le taux de motorisation croît rapidement ; circulation et stationnement deviennent vite des problèmes et des enjeux majeurs. L'économie se transforme. L'industrialisation, y compris celle du secteur de la construction, passe au premier plan des préoccupations. La consommation s'accroît. Le tertiaire explose.

A la périphérie des villes, le long des axes d'entrée, les grandes surfaces commerciales dotées de vastes aires de stationnement font leur apparition.

Un dépérissement relatif des centres villes s'amorce : flux des habitants vers la périphérie nouvelle, création (de fait) d'îlots peu confortables peuplés par une population défavorisée (immigrés, personnes âgées, etc.).

En réponse à ce vieillissement des centres villes, le principal outil urbanistique mis en place par l'Etat est, depuis le 31 Décembre 1958, le décret 58.1465 relatif à la rénovation urbaine, complété le 27 Mars 1961 et, plus tard, par des textes dont la plupart disparaissent ou se modifie en 1976.

Cette expression opérationnelle des réflexions hygiénistes et architecturales, poursuivie depuis les années 1930, (mouvements des CIAM, Charte d'Athènes, loi de 1948 sur les loyers, etc....), vise à remplacer les zones déclassées et dégradées de la ville ancienne (îlots insalubres) en délimitant un périmètre à l'intérieur duquel les habitants et les activités seront expulsés, les propriétaires expropriés, les sols libérés et équipés, la reconstruction proprement dite étant généralement disjointe.

Pour réaliser ce programme, l'Etat, maître d'ouvrage principal, apporte une subvention d'équilibre, comblant le déficit du budget prévisionnel de l'opération.

Or, très vite, un défaut apparaît dans cet instrument d'intervention. Comment préserver les immeubles ou les îlots intéressants, dont la destruction semble regrettable, au sein même des aires de rénovation ?

Comment, d'autre part, rendre compatible ce souci de rénovation avec le décret-loi de 1943 sur les abords, complétant la loi de 1913 ?

Au cours de la même période, en même temps que se développait cette politique de table rase suivie d'une rénovation, s'approfondissait et s'étendait, au sein même de l'administration (et ce dans toute l'Europe), l'idée de la protection des quartiers anciens de qualité.

Dès novembre 1959, une instruction générale, sur la rénovation des villes, de M. Pierre Sudreau évoquera : *"les îlots du centre des villes, dont l'intérêt historique et esthétique est une richesse à préserver"*, ainsi que la nécessaire *"collaboration étroite entre les Services Départementaux de la Construction (D.D.E. en 1967), les Services des Monuments Historiques et les autorités locales"*.

Il reste cependant vrai que c'est au sein du Secrétariat d'Etat chargé des Monuments Historiques, des Sites et des Abords que s'est développée, entre 1958 et 1962, une volonté cohérente de protéger, par une législation nouvelle, "les ensembles urbains de qualité".

Le prestige personnel d'André Malraux, alors Ministre de la Culture, donnera à cette nouvelle loi du 4 Août 1962 une très forte connotation culturelle.

A Lille, nous observons aussi le même processus de dégradation des quartiers anciens et de rénovation urbaine par la suite.

A partir du début du siècle, s'opèrent à Lille d'importantes mutations spatiales ; plusieurs facteurs en sont à l'origine :

- le Vieux-Lille était le quartier où étaient concentrés les lieux du pouvoir (Hospice Comtesse, Hôtel de Wambrechies, Centrale des Œuvres). Il perd en moins d'un siècle son caractère de centre politique et administratif par le départ de la Mairie et de la Préfecture.

- la stagnation de la construction depuis les années 30, puis la poussée démographique et la fixation des immigrants accentuent la crise du logement. Les vieux quartiers se dégradent fortement, une partie de la population migre vers les nouveaux quartiers construits en périphérie de la ville.

Afin de pallier le besoin de logements à Lille, l'opération de rénovation du quartier Saint-Sauveur, à l'est de Lille et à la proximité sud est du secteur sauvegardé, est entreprise en 1959 et s'achève en 1965[164]. Il s'agissait d'un quartier ancien particulièrement dégradé et insalubre. Après acquisition foncière, les immeubles ont été détruits puis remplacés par des immeubles collectifs, des commerces et bureaux.

Mais une partie de la population, la plus insolvable, s'est trouvée évincée du quartier et s'est réfugiée soit en périphérie, soit dans les autres quartiers de Lille, aggravant les problèmes sociaux et d'insalubrité dans ces quartiers.

---

[164] Cette opération sera définie (en détail) dans le 2ème chapitre de la 2ème partie concernant la politique locale.

On ne peut alors qu'apprécier l'importance de la décision que prend le conseil municipal en 1965 en adoptant le projet du secteur sauvegardé. En faisant le choix d'un mode de traitement global du centre ancien à une échelle fine, la municipalité montre sa volonté d'aller à l'encontre des pratiques de "rénovation bulldozer" des années 60.

Le contexte historique de la loi de 1962 souligne deux éléments importants : la loi du 1er Septembre 1948 et la politique de rénovation urbaine.

4.1.1) La loi du 1er Septembre 1948

Un pas décisif a été franchi avec la mise en œuvre de cette loi, relative à la modification de la législation sur les loyers mise en place après une période de blocage qui durait depuis 1914[165]. Cette loi s'applique aux locaux construits avant 1948. Elle fixe un certain nombre de règles relatives aux rapports entre propriétaires et locataires, tout en garantissant le droit au maintien dans les lieux du locataire qui paye normalement son loyer et la limitation du prix du loyer.

Cette loi permet le maintien dans le domicile de toute une partie de la population au revenu modeste, en créant l'allocation de logement. A caractère social, cette loi-allocation s'inscrit dans le cadre de la réforme des loyers prévue par cette loi.

La loi de 1948 s'articule autour de deux thèmes :

- Le droit au maintien dans les lieux : le locataire bénéficie d'une garantie de séjourner dans les locaux, le propriétaire ne pouvant le déchoir de son droit que dans des conditions précises liées à l'insuffisance de temps d'occupation ou lorsque le locataire dispose de plusieurs logements ...
- La réglementation en matière de loyer et de charges : les loyers sont plafonnés par la loi. Tout loyer est calculé en fonction de la surface corrigée du local dont l'indice est fixé chaque 1er Juillet, la correction est effectuée à partir de la dimension et de l'entretien des pièces, de la situation du local et de son ensoleillement, de l'existence d'installation sanitaire et, de la qualité des matériaux et équipements. De plus, une classification en 6 catégories de logement, allant du logement luxueux au logement insalubre, est mise en place. Ces derniers doivent posséder certaines conditions de confort.

Par ailleurs, le propriétaire peut reprendre son logement pour l'habiter ou y installer ses proches selon trois conditions difficiles à remplir : mettre à disposition du locataire un autre logement, ne pas avoir d'autre habitation correspondant à ses besoins que

---

[165] La loi L48-1360 du 1er Septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, J.O. du 2 Sept. 1948, 80e année, n°208, pp.8659-8668.

l'appartement loué (qui doit être acheté depuis plus de 10 ans). Le propriétaire peut également reprendre son logement pour y faire des travaux qui rendent le logement loué inhabitable ; le propriétaire est tenu de délivrer un préavis de 6 mois à son locataire, tout en organisant le relogement provisoire de celui-ci[166].

Si les travaux rendent le logement inhabitable, le propriétaire est tenu de proposer un logement de remplacement équivalent pour la période des travaux. Si les travaux durent plus de 40 jours, il y aura diminution du loyer en fonction de la gêne causée[167]. Dans le secteur sauvegardé, où les pressions financières sont importantes, il devenait intéressant pour un certain nombre de propriétaires de se soustraire du champ d'application de cette loi par un retour au droit commun, et de libérer ainsi leurs loyers.

En fait, la limitation des loyers par la loi de 1948 était un moyen pour inciter les propriétaires à investir dans le neuf. La limitation des revenus découlant de cette loi aurait dû inciter les propriétaires ou particuliers à investir en plus grand nombre dans le neuf. Mais l'effet incitatif que l'on attendait n'a pas été aussi important que souhaité[168]. La loi de 1948 n'a pas résolu le problème de l'amélioration de l'habitat ancien par les propriétaires, la situation s'est même aggravée[169]. En effet, le réajustement des loyers n'a pas suivi l'augmentation du coût de la vie et y est même toujours demeuré inférieur. Cette situation a conduit au problème que la loi de 1948 cherchait justement à combattre : le mouvement d'entretien du parc ancien par les propriétaires n'a pas été suffisamment amorcé.

4.1.2) La rénovation urbaine

A partir du milieu des années 50, l'action de l'Etat s'oriente vers une politique de rénovation urbaine (article 41 de la loi du 7 Août 1957) faisant suite à la politique de construction de grands ensembles périphériques. La politique de rénovation urbaine débute à la suite d'une constatation du dépeuplement des quartiers centraux et péricentraux qui se transforment en taudis par manque d'entretien et par l'arrivée d'une population défavorisée sur des terrains qui sont amenés à prendre de la valeur. La procédure de rénovation urbaine a été instituée par le décret du 31 Décembre 1958[170] ; elle constituait l'instrument principal de la politique de rénovation urbaine. Le plus souvent, cette dernière se concrétisait en forme de reconstruction d'ensembles dans les quartiers préalablement rasés où ces nouvelles constructions ont été établies sans référence aux anciennes et avec une conception presque toujours différente, "*elle cherche à faire du neuf en supprimant l'ancien*"[171].

---

[166] Demorge V., 1993, "Elle court, elle court la loi de 1948", in Revue Le Particulier, n°848, p. 24.

[167] Le canard du Vieux-Lille, été 1989, "Loi de 48, loi Quilliot : des garanties", Lille, n°12.

[168] Vassas P., 1986, "La politique du logement en France (1945-1986)", Thèse de Doctorat de 3ème cycle, Université de Rouen, Fac. de Droit de Rouen, p. 16.

[169] Staerck I., 1990, "L'évolution des politiques d'intervention sur l'habitat ancien", Institut d'Urbanisme de Grenoble, note de synthèse - DESS, Grenoble, p. 6.

[170] Décret n°58-1465 du 31 Décembre 1958, J.O. du 4 Janvier 1959, 91e année, n°3, pp.269-270.

[171] Hatem J., 1986, "Construction, rénovation, réhabilitation", Revue Hérodote, Paris, n°43, p. 155.

Les opérations entreprises à cette fin comportaient plusieurs phases ; elles comprenaient d'abord l'acquisition des bâtiments et des terrains compris dans le périmètre à rénover, puis les démolitions et la mise en état du sol, et enfin la cession des terrains aux constructeurs et à la commune, et la réinstallation temporaire ou définitive des habitants.

Les dix années qui suivent l'application du décret de 1958 enregistrent l'apparition de nombreuses opérations d'envergure de rénovation urbaine, des quartiers entiers sont complètement rasés avant d'être reconstruits. Cette période est marquée aussi par l'intervention massive de grands groupes financiers.

C'est dans un tel contexte que se posait la question de la conciliation des opérations radicales de rénovation urbaine et des actions fines de restauration et de réhabilitation ? De plus, il subsistait dans les villes le problème esthétique de l'intégration de ces nouveaux quartiers dans le tissu urbain environnement, ainsi que la conservation de certains bâtiments de valeur historique ou architecturale faisant pourtant partie des quartiers touchés par la rénovation urbaine. La place de sauvegarde et de restauration est en effet tout à fait marginale dans le processus de rénovation urbaine, et ce n'est qu'au début des années 60 que des voix s'élèvent pour réclamer un plus grand respect architectural, et même une intégration économique et sociale des bâtiments anciens dans le nouveau tissu urbain. Comme l'écrit Max Querrien : "*Hier, protéger le site c'était s'en écarter, aujourd'hui c'est composer avec lui*"[172]. Ce nouvel état d'esprit, en rupture avec la politique parfois aveugle de rénovation urbaine, va contribuer à la mise en place de la loi Malraux de 1962.

a. La place de la conservation et de la restauration dans le processus de rénovation urbaine

Les opérations de rénovation urbaine étaient des interventions lourdes puisqu'elles consistaient à démolir un cadre existant puis à en bâtir un nouveau. Or, de telles interventions semblaient ne pas tenir compte de la présence de certains bâtiments à valeur historique et architecturale. L'action de restauration a donc une place tout à fait secondaire dans le cadre de la rénovation urbaine. C'est d'ailleurs en partie pour préciser un cadre juridique flou qu'est promulguée la loi du 4 Août 1962 sur la protection du patrimoine historique et qui devient le texte fondamental en matière de conservation et de restauration des quartiers anciens.

Comme l'écrit Françoise Durand : "*Dans le processus de rénovation urbaine, la place faite à la protection et à la restauration des bâtiments anciens est réelle mais mineure au regard de celle accordée à la démolition*"[173].

Il est pourtant possible de délimiter des périmètres de restauration immobilière à l'intérieur des périmètres de rénovation urbaine[174].

---

[172] Cité par : Bernard J. Cl., 1970, "Ville de Lille, secteur à sauvegarder", Rapport Général d'Etude, Paris, p. 78.
[173] Durand F., 1980, "Op. Cit.", p. 21.

L'institution des opérations de restauration immobilière fut, en quelque sorte, destinée à compléter les opérations de rénovation urbaine en permettant de conserver dans chaque îlot urbain ou quartier la plupart des immeubles après leur remise en état.

En suivant Castells et Godard, on peut définir le processus de rénovation urbaine comme "*une intervention de l'appareil d'Etat sur la structure urbaine visant à changer l'occupation d'un espace déjà constitué, ses fonctions et/ou son contenu social*"[175].

Contrairement aux opérations de restauration, la rénovation urbaine consistait à substituer un cadre urbain neuf à un cadre existant, et donc à ce titre, se posait la véritable problématique qui est celle du "*monument protégé dans l'espace urbain environnant*"[176]. Cette problématique se présentait comme un défi : comment concilier deux approches à priori incompatibles ? Ce défi est relevé par la loi de 1962, il s'agissait de résoudre un "paradoxe"[177] entre deux tendances : la préservation du patrimoine et la nécessité de la rénovation urbaine (production de grands ensembles, lutte contre la dégradation des quartiers anciens).

Bref, notons que dans le processus de rénovation urbaine la place accordée à la conservation et à la restauration est mineure. En sera-t-il de même après la loi de 1962 ?

b. La pratique de rénovation n'est-elle pas maintenue ?

"*L'étude des textes préparatoires et des débats qui accompagnèrent le vote de la loi [...], tend cependant à prouver que la loi Malraux s'inscrivait en complément, plus qu'en réaction, à la rénovation urbaine*"[178].

Par la suite, et jusqu'à la fin des années 60, fut accordée une grande importance à la rénovation urbaine tandis que la restauration prévue par la loi Malraux restait une procédure limitée à un petit nombre de villes. Puis, cette procédure a traversé bien des vicissitudes.

La politique de rénovation urbaine menée dans les années 60 a été globalement et officiellement stoppée (la procédure concernée a été réglementairement supprimée en 1985). Toutefois, dans certains secteurs des centres anciens, ou plus globalement dans des quartiers anciens moins investis, des pratiques d'intervention qui relèvent d'une logique de rénovation continuent à être menées par le biais essentiellement de deux procédures : les ZAC et la RHI, contribuant alors à affaiblir la portée des mesures entreprises depuis la loi de 1962 pour les quartiers anciens.

- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure instituée en 1967 par la loi d'orientation foncière. A son origine, elle est destinée à gérer

---

[174] Article R.312-1 in fine du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret n°77-737 du 7 Juillet 1977.
[175] Cité par Lévy J.P., 1987, "Les centres villes en mutation", Editions du C.N.R.S., Paris, p. 146.
[176] Dublanchy P., 1978, "Op. Cit.", p. 56.
[177] Gervois G., 1990, "Op. Cit.", p. 116.
[178] Ibid.

l'extension urbaine, mais dans les quartiers anciens, elle sert en général à la mise en place de politiques locales de rénovation.

Elle pourrait cependant être utilisée de façon beaucoup plus subtile au traitement de certains secteurs nécessitant à la fois la réhabilitation et la démolition des immeubles existants.

Qualifiée de polyvalente, la ZAC peut être utilisée pour toutes les opérations d'aménagement d'une certaine importance, notamment pour celles de restructuration urbaine. Par son caractère global, cette procédure permet à la collectivité locale de définir un projet d'aménagement d'ensemble complexe, intégrant les différentes fonctions urbaines (résidentielles, activités, équipements publics, stationnement,...) et d'avoir une mise en œuvre coordonnée et cohérente de ce projet[179].

La ZAC est difficilement conciliable avec la réalité des secteurs sauvegardés, ce qui fait écrire à Patrick Hocretier que pareille situation est une "*coexistence problématique*"[180].

- La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) est une procédure définie par la loi Vivien du 10 Juillet 1970. Comme la ZAC, la résorption de l'habitat insalubre a souvent joué le rôle d'opération de rénovation urbaine, alors qu'elle peut associer sur un même site reconstruction et réhabilitation. La RHI vise à lutter contre les conséquences néfastes, pour la santé publique, du vieillissement des immeubles. En effet, en raison de ses objectifs clairement sociaux, "*supprimer sur un site donné l'habitat insalubre en veillant au relogement des habitants sur place ou à proximité*", elle est le seul type d'opération dont l'Etat à continuer à financer le déficit (jusque 70%, voire 80%). La mise en œuvre de cette procédure relève à la fois de l'aménagement urbain "lourd" (acquisition des immeubles, programmation de logements et d'équipements, restructuration complète des immeubles voire d'un îlot entier) et d'une politique sociale du logement, ce qui fait la complexité d'utilisation de la RHI.

4.2 – Les objectifs et le cadre juridique de la loi du 4 Août 1962

La loi de 1962, dite "loi Malraux", avait à l'origine pour but de conserver l'architecture d'accompagnement ainsi que de protéger strictement l'architecture monumentale de valeur historique. Elle vise donc avant tout à la sauvegarde des quartiers anciens à l'intérêt historique et esthétique, ainsi qu'à leur mise en valeur, en prévoyant dans son article premier la création de secteurs sauvegardés. Dans un deuxième temps, la loi propose la mise en place de financements destinés à aider la restauration des secteurs sauvegardés.

Cette loi sert un double objectif : assurer la conservation d'un patrimoine à l'échelle d'un quartier et concilier ce souci de protection avec celui de restauration et

---

[179] DAU-FNC PACT-ARIM, 1993, "Le programme de référence en quartier ancien, enjeux-stratégie-projet", Paris, p. 14.

[180] Hocretier P. (dir.), Janvier 1995, "Urbanisme et les collectivités locales", Tome III, fasc. 4/10, Titre III, Chap. III "La restauration immobilière", Paris, non paginé .

réhabilitation. Selon André Malraux lui-même : "*La restauration concilie deux impératifs qui pouvaient paraître jusque-là opposés : conserver notre patrimoine architectural et historique et améliorer les conditions de vie et de travail des Français*"[181].

Pour parvenir à ce but, est mis en place un cadre juridique, composé du texte du 4 Août 1962 et de trois décrets principaux, qui permet la réalisation des opérations de restauration immobilière au cœur des secteurs sauvegardés. Malgré l'appellation usuelle de la loi Malraux, le texte du 4 Août 1962, référencé L 313-1 à 15 au Code de l'Urbanisme est un document à finalité opérationnelle. Son but est d'encadrer les travaux publics et privés, en les légitimant, en fixant les règles de leur déroulement et en assurant leur financement (avantages fiscaux ...). Le P.S.M.V. est évoqué, mais l'essentiel du texte est consacré aux opérations publiques et privées.

Selon l'article 18, une ligne commune de la rénovation urbaine, gérée par l'Equipement, doit financer les îlots de restauration. Il est intéressant d'autre part, de noter qu'en ce qui concerne les aspects sociaux de cette loi du 4 Août 1962, le parallèle avec la stricte rénovation urbaine est tentant.

Au fil des articles qui traitent des droits et devoirs respectifs des locataires, propriétaires, commerçants et industriels se dessine en filigrane la mutation des activités, le départ définitif des commerces et de certains métiers obsolètes. Cette transformation est prévue et organisée, une réadaptation fonctionnelle se développe. Quant à la reconquête sociale, elle se traduit par la substitution des habitants âgés et/ou insolvables et des immigrés par de nouveaux venus aisés (issus en partie des périphéries) "*convenant mieux aux quartiers restaurés*".

Les trois décrets en question sont : le décret du 13 Juillet 1963 relatif au P.S.M.V. (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), à l'importance de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, au pouvoir de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) et aux quelques dispositions diverses (une disposition tire la conséquence logique de l'absence de financement spécifique aux secteurs sauvegardés) ; le second décret est de 1964, il est relatif aux procédures de restauration immobilière (PRI) ; enfin, le décret de 1965 modifie le mécanisme de la rénovation urbaine et accorde une place clef à la restauration immobilière dans les procédures publiques. C'est grâce à ce cadre juridique complet que la loi de 1962 résout le "paradoxe", puisqu'elle relève de deux logiques différentes : logique de conservation et de protection, logique de restauration et de mise en valeur.

Quant à la question d'apprécier la portée véritable de la loi Malraux, il faut souligner que même si cette loi a créé un cadre juridique sans toutefois mettre en place un dispositif financier spécifique pour les opérations de restauration, elle parvient à concilier les deux logiques, ce qui est en soi une nouveauté et une force.

Une autre innovation était "*le partage de compétences que la loi Malraux établit entre le ministre des affaires culturelles et le ministre chargé de l'urbanisme*"[182].

---

[181] Schaack L., 1992, "Comment la loi Malraux a changé la ville", in Revue Urbanisme, Paris, n°258, p. 10.

Cette loi est un *"instrument de conservation, adapté aux exigences du temps"*. Il s'agit, pour André Malraux, de préserver l'extérieur des immeubles et d'en moderniser l'intérieur *"et pas nécessairement au bénéfice du luxe"*[183].

4.3 - Les caractéristiques des secteurs sauvegardés

La loi de 1962 porte création des secteurs sauvegardés, entités urbaines de valeur historique, architecturale et esthétique. Il ne s'agit pas du tout d'une réalité légale, mais plutôt d'une réalité de faits, une restauration immobilière concrète qui va rendre opératoires les mesures prévues par la loi de 1962.

Il faut souligner le caractère appliqué qui ressort de cette loi, sa nature opératoire. On trouve d'ailleurs l'expression "d'outil" appliquée au secteur sauvegardé : le secteur sauvegardé est un double outil de conservation du patrimoine d'une part, un outil des réhabilitations des centres anciens d'autre part.

Par ailleurs, en ce qui concerne la réhabilitation des quartiers anciens, la loi de 1962 porte création des plans de sauvegarde et de mise en valeur, qui sont devenus de véritables documents d'urbanisme, organisant et orientant l'aménagement urbain, comme la restauration immobilière, au sein des secteurs sauvegardés. Il y a substitution au plan d'occupation des sols.

Le projet de création du secteur sauvegardé s'établit par une délibération du conseil municipal[184], mais la procédure de création est du ressort du Ministère chargé de l'architecture et de l'urbanisme, après avis de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés. Le conseil municipal donne son avis, favorable ou défavorable, à la proposition de la Commission Nationale.

Si son avis est favorable, la création et la délimitation du secteur sauvegardé sont prononcées par arrêté ministériel. S'il est défavorable, ce qui n'est jamais arrivé, la création serait alors prononcée par un décret en Conseil d'Etat[185].

L'arrêté ou le décret de création entraîne la prescription de l'établissement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et, par-là même, mise en révision du P.O.S.[186]

A la suite de la création et de la délimitation d'un secteur sauvegardé, l'Architecte des Bâtiments de France devient souverain dans ce quartier et obtenir son autorisation devient obligatoire pour tout projet de travaux susceptible de modifier l'état des immeubles, nus ou bâtis, situés à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé[187]. D'ailleurs, pendant la période

---

[182] Lucas L., 1984, "La protection des sites urbains", in Revue Droit et Ville, n°18, cité par Bergel J.L. (Lamy - droit immobilier, 1995), Paris, p. 313

[183] Départements et communes, oct. 1990, "Restaurer en secteurs sauvegardés", Paris, n°67, p.45.

[184] Articles R.313.1 et R.313.2 du Code de l'Urbanisme, Section I "Secteurs Sauvegardés", Chap. III, Titre I (opérations d'aménagement), Livre III^{ème}, in Moderne Franck, Charles Hubert (dir.), éd. Dalloz, p.594.

[185] Article R.313.1 du Code de l'Urbanisme, Ibid.

[186] Article R.313.4 du Code de l'Urbanisme, Ibid., p.595.

[187] Articles R.313.2 et R.313.13 du Code de l'Urbanisme, Ibid., p.595 et 598.

d'élaboration du plan de sauvegarde, et jusqu'à sa publication, est exigé l'accord du même Architecte des Bâtiments de France pour toute modification d'état d'un immeuble, nu ou bâti, situé à l'intérieur du secteur sauvegardé. Ce qui fait alors écrire à Fernand Bouyssou que "*l'Architecte des Bâtiments de France est tout puissant*" dans le secteur sauvegardé, et que ce dernier passe sous la tutelle administrative de l'Architecte des Bâtiments de France[188].

Conclusion

Derrière l'évolution de la législation concernant la protection du patrimoine, on trouve en réalité une évolution des idées en matière de conception du patrimoine, une évolution culturelle. La notion de patrimoine, entendu comme les entités délimitées à valeur architecturale, historique ou esthétique, s'élargit comprenant aussi les entités urbaines de qualité, espaces de vie et de quotidienneté.

Notre question de base était de savoir si les diverses lois de protection du patrimoine constituent un simple empilement où les unes s'ajoutent aux autres sans véritable principe directeur ou si elles sont inspirées par une conception unique, en l'occurrence le souci d'une protection de plus en plus étendue et même réglementaire. A cette interrogation, notre réponse est claire : la législation suit une démarche progressive, les lois antérieures n'étaient pas révolues, elles servaient de point d'appui et de source d'inspiration aux lois postérieures. Il apparaît donc une véritable évolution de l'appareil légal qui, dans le cadre d'une protection de plus en plus élargie, enregistre une amélioration continue de la qualité de la conservation.

Toutes ces lois reposent sur un principe commun : le patrimoine est le bien de tous que la collectivité, au sens le plus large, a le devoir de préserver et de transmettre aux générations futures. L'Etat est donc, au nom de tous, responsable. A lui de surveiller ces espaces de qualité, d'autoriser ce qui s'y construit ou s'y détruit, d'interdire s'il le faut. Un fonctionnaire de l'Etat est en première ligne pour jouer ce rôle : c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui, dans la gestion de chacun de ces espaces protégés, dispose d'un pouvoir d'avis qui sera conforme à une exception près (les sites inscrits), c'est-à-dire qu'il s'imposera à tous.

L'analyse précise de ces quatre lois de protection, à la fois diverses et spécifiques, échelonnées sur un demi-siècle, montre une évolution essentielle : progressivement, on est passé d'une protection de périmètre à une protection de contenu, d'un régime d'autorisations ponctuelles à l'application de règlements formels ou, si l'on préfère, d'une logique de "sanctuaire" à une logique d'urbanisme.

La loi de 1930 sur les sites repose sur une notion initiale de "monument naturel" calquée sur celle de "monument historique" : l'Etat identifie et délimite avec soin ces espaces, s'emploie à convaincre élus et propriétaires de l'utilité de les protéger, et enfin "classe" au titre des sites, ce qui suppose a priori leur maintien en l'état.

---

[188] Bouyssou F., 1985, "Quartiers anciens et documents d'urbanisme", in Revue Droit et Ville, Paris, n°19, p.89.

Logique de périmètre également en ce qui concerne les "abords" des monuments historiques (loi de 1943 modifiant la loi de 1913), avec en plus, ici, la schématisation géométrique du fameux "rayon de cinq cents mètres" autour de chaque monument. Là, pas de priorité pour le maintien en l'état des lieux, mais un régime d'autorisation au cas par cas, en fonction des enjeux de préservation et de mise en valeur du monument.

La loi de 1962, protège à la fois le patrimoine architectural et le patrimoine urbain. Dans le cadre de cette législation, il ne s'agit plus seulement de conserver les ensembles urbains de valeur, mais aussi d'assurer leur mise en valeur grâce au P.S.M.V. Ce dernier n'est pas seulement un document de protection, c'est aussi le plan d'occupation des sols des quartiers anciens concernés.

On voit que les procédures découlant de ces lois reposent sur des logiques assez sensiblement différentes. L'ensemble n'en forme pas moins un tout cohérent, chacune d'entre elles trouvant sa place propre par rapport aux autres : aux sites inscrits le rôle de surveillance d'espaces appelés à évoluer ; aux plans de sauvegarde celui de déterminer le devenir des quartiers historiques ; aux sites classés la tâche de préserver autant que possible les espaces les plus précieux, généralement naturels ; aux rayons de cinq cents mètres enfin, celle de conserver une certaine qualité d'insertion des monuments dans leur milieu environnant.

Ce régime actuel semble pourtant pour les administrés un véritable casse-tête. De la multiplicité des textes, il résulte, selon les situations, que l'on utilise l'un ou l'autre instrument sans qu'un critère juridique préétabli ne vienne justifier le choix, les différentes procédures pouvant se superposer dans une même zone. Comme c'est le cas pour le centre ancien de Lille, couvert à la fois par une servitude d'inscription de site et un plan de secteur sauvegardé.

Paradoxalement, malgré cette abondance, la législation ne permettait pas de prendre en considération certains ensembles architecturaux très cohérents dans lesquels aucun immeuble ne méritait à lui seul une protection au titre de la loi de 1913, et dans lesquels l'inscription au titre de la loi de 1930 était insuffisante et le secteur sauvegardé inapplicable.

Cette situation a justifié la création de ZPPAU dans le cadre de la décentralisation.

Malgré ses défauts, "*le système mis en place par la loi de 1913 et les lois postérieures a permis dans une certaine mesure une protection du patrimoine architectural et urbain efficace*"[189].

B. La création et la présentation du secteur sauvegardé de la ville de Lille

Au cours des pages qui suivent, nous cherchons à savoir pourquoi un secteur sauvegardé a été créé à Lille.

---

[189] Revue de Droit public et de Science politique, janv-fév. 1983, "Les protections résultant des règles d'urbanisme", Paris, n°1, p. 789.

Ce secteur se particularise-t-il morphologiquement ? Quelles sont les caractéristiques de son parcellaire, de son tracé de voirie et de son paysage urbain ? Peut-on par ailleurs distinguer différentes catégories d'îlots ? Existe-t-il des zones contrastées, tant par la structure de la trame, la typologie du patrimoine que par la qualité du cadre bâti ?

Certaines composantes de ce paysage méritent d'être étudiées de façon plus approfondie, soit parce qu'elles occupent une place importante, soit parce qu'elles se distinguent dans le tissu urbain, ou encore qu'elles ont une fonction renforçant l'identité du quartier et contribuant à sa connaissance, tels les bâtiments industriels ou les équipements urbains. Quelles sont donc les caractéristiques de ces éléments, de quelle façon se répartissent-ils dans le secteur sauvegardé et comment ont-ils évolué depuis la fin des années 1960, c'est-à-dire depuis la création d'un secteur sauvegardé et ensuite l'application d'un P.S.M.V., et surtout pendant les années 1980 ? L'instauration du secteur sauvegardé de Lille imposa des restrictions sur la transformation du cadre bâti. Comme nous l'avons déjà constaté, à la suite de la délimitation d'un secteur sauvegardé, tout travail modifiant l'état des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur de son périmètre est soumis à l'accord de l'A.B.F[190].

1 – La constitution du secteur sauvegardé de Lille

La création d'un secteur sauvegardé à Lille répond à plusieurs objectifs. Le secteur sauvegardé a été créé pour conserver les témoins de l'architecture des siècles passés que cela soit de simples maisons, des églises, des ouvrages militaires... Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été institué pour inciter les propriétaires à restaurer ou réhabiliter leur patrimoine, le tout sous la surveillance de l'Architecte des Bâtiments de France.

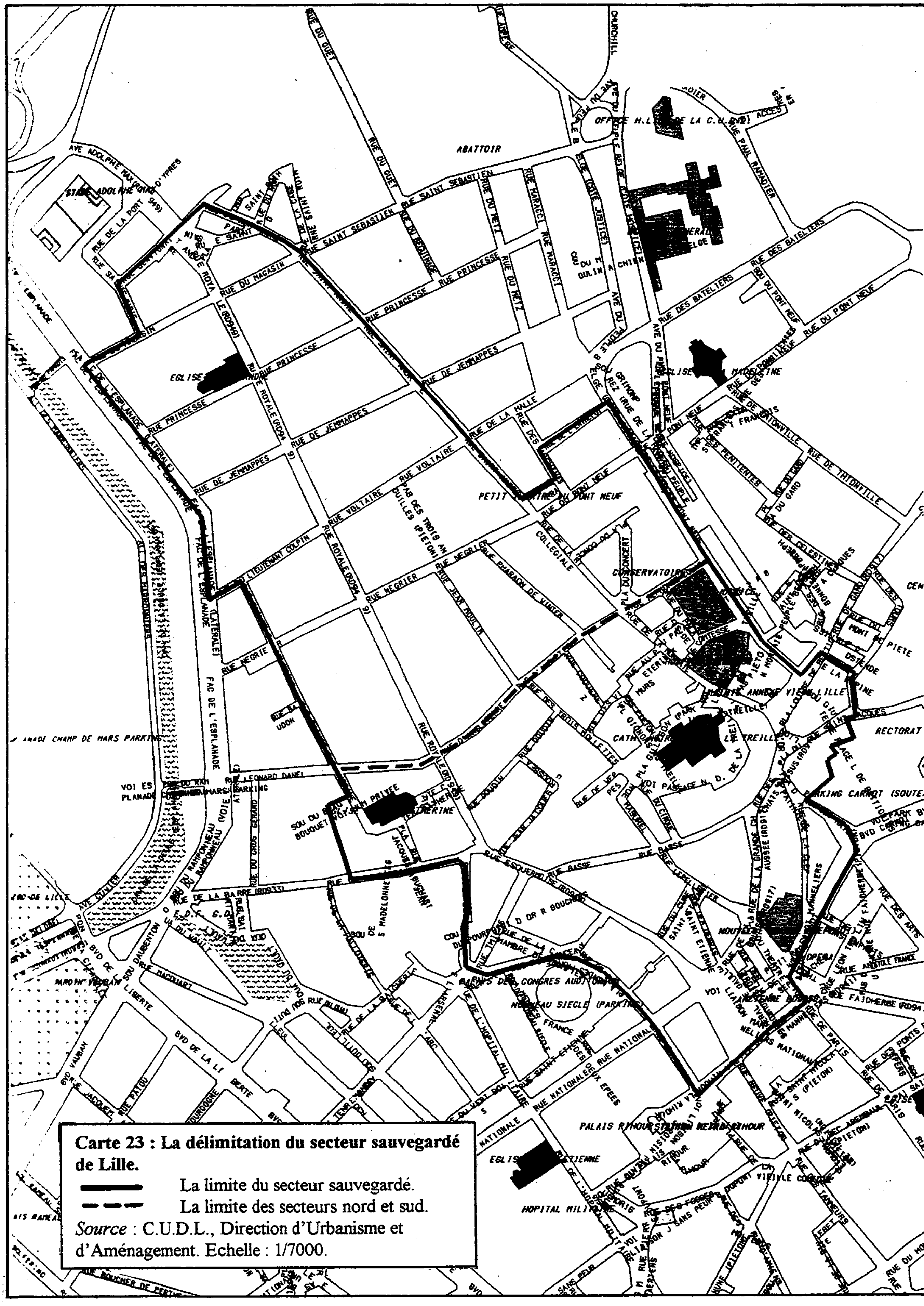
Le quartier ancien doit s'intégrer dans une perspective d'ensemble du développement de la métropole toute entière. Une brochure d'informations municipales l'associe étroitement à l'aménagement du contour de la ville : "*Indépendamment de ses mutations propres, le développement du quartier de la Treille et de la vieille ville en général est lié au processus de rénovation du centre et, par-là même, à la création du centre directionnel. Il apparaît que si l'on veut conserver au centre de Lille son potentiel d'animation et une organisation éclectique, la composition doit être le résultat d'un dosage harmonieux du passé et du présent*"[191]. La mise en valeur de l'architecture du secteur sauvegardé, remarquable pour sa qualité et son originalité, reste liée à l'attractivité commerciale et touristique de ce dernier.

Alors qu'à Lyon, le secteur sauvegardé est séparé du Centre des Affaires et du Commerce par la Saône, le secteur lillois comprend à la fois le cœur historique, le quartier de

---

[190] Article R.313.2 et R.313.13 du Code de l'Urbanisme, Section I, "Secteurs sauvegardés", Chap. III, Titre I (opérations d'aménagement), Livre 3e, in Moderne Fr., Charles H. (dir.), p.595 et 598.

[191] Arch. Mun. de Lille, "Le secteur sauvegardé dans la ville", 1965, 2R 13/35.



Carte 23 : La délimitation du secteur sauvegardé de Lille.

La limite du secteur sauvegardé.

La limite des secteurs nord et sud.

Source : C.U.D.L., Direction d'Urbanisme et d'Aménagement. Echelle : 1/7000.

la Bourse, et le centre commercial traditionnel de la cité, la place du Général de Gaulle. Le Sud du secteur est directement concerné par les difficultés entraînées par l'adaptation des centres anciens aux exigences nouvelles de l'activité humaine définis en termes d'attractivité, d'accessibilité et de capacité d'accueil. Jean-Claude Bernard souligne que la survie du centre de la ville dépend de l'équilibre de ces termes : "*Il apparaît probable en effet qu'une dégénérescence d'une partie du corps urbain risque d'entraîner, à terme, une dégénérescence du centre ville tout entier. Or, la qualité des espaces définis par dix siècles d'activité humaine et leur unicité dans la Métropole Nord, l'originalité de l'ambiance et des paysages urbains seront un atout important dans le processus de réhabilitation de la cité* "[192]. Les lillois espèrent ainsi que leur ville ressemblera aux villes belges, si proches, qui mènent déjà cette politique depuis longtemps.

Quant à la création du secteur sauvegardé, Me. Six Thiriez, présidente de la section départementale des vieilles maisons françaises et fondatrice de l'Association "Renaissance du Lille Ancien", entreprend les démarches pour convaincre Paris de la nécessité d'un secteur sauvegardé à Lille. L'A.R.L.A., ainsi, adresse au Ministère des Affaires culturelles le dossier demandant la création d'un secteur sauvegardé. Celui-ci comprend trois rapports : géographique (par André Gamblin), esthétique (par Michel Marcs) historique (par Louis Trénard). Des plans dressés par Guy Jourdain accompagnent également ces rapports. La Commission de Recensement de l'A.R.L.A. présente, par ailleurs en mars 1965, une série de propositions[193]pour sauvegarder :

1- Le centre historique de la cité, comprenant la rue de la Monnaie et l'îlot de l'Hospice Comtesse ; dans cette zone, on doit chercher à promouvoir la réhabilitation de l'habitat ancien par curetage des centres d'îlots, avec restauration des façades, et par création d'équipements urbains modernes adaptés à un quartier ancien.

2- L'ensemble urbain de l'époque Vauban et du XVIII^{ème} siècle, c'est-à-dire la zone axée sur la rue Royale où les façades doivent être ravalées.

3- Quatre zones de moindre étendue groupant des édifices publics et des hôtels particuliers.

4- La Citadelle avec ses abords aménagés et l'Esplanade. Cette protection minimale semblerait indispensable à l'équilibre de vie des Lillois et précieuse pour un tourisme culturel.

De son côté, Me. Martin, président de la commission juridique de l'A.R.L.A. rédige en Octobre 1966 un rapport sous le titre "Il faut sauver les secteurs Comtesse et Royale" dans le but de pouvoir réaliser une opération esthétique et en même temps sociale (afin de réaliser des logements décents et confortables).

---

[192] Bernard J.C., "Op. Cit.", p.73.

[193] Trénard L., 1988, "Du Lille ancien au Lille renaissant", in Revue du Nord, Histoire et archéologie du nord de la France, Lille, avril-juin, vol.70, n°277, p.411.

S'inspirant de ces documents, la ville de Lille, le 26 novembre 1965, adopte un premier périmètre d'application de la loi Malraux couvrant 7,5 hectares, compris entre la rue d'Angleterre et la Vieille Bourse. Par délibération du conseil municipal, le périmètre primitif est complété par le quartier de la rue Royale, le 26 Avril 1967. Le nouveau périmètre, d'une superficie de 56 hectares, est définitivement adopté par l'arrêté ministériel du 17 Août 1967.

2 - La présentation du secteur sauvegardé de Lille

Le secteur sauvegardé est délimité : au nord, par la pl. Saint-André ; à l'est, par la rue Saint-André, la pl. des Archives, la rue de l'Entrepôt, l'ave. du Peuple Belge, la rue des Tours, la rue des Arts ; au sud, par le bd. Carnot, la pl. du Gal. de Gaulle, la rue J. Roisin, la rue de Pas, la rue des Poissonceaux ; à l'ouest, par la rue des Bouchers, la rue de la Barre, la rue Sainte-Catherine et la Façade de l'Esplanade[194].

Il est placé dans un environnement urbain où les quartiers centraux s'étalent du sud-ouest au sud-est (Nouveau Siècle, pl. Rihour, rues piétonnes, Gare) mais l'urbanisation du secteur est limitée au nord-ouest par la Façade de l'Esplanade.

Le choix des limites pour le secteur apparaît arbitraire, comme l'écrit Jean-Claude Bernard dans son rapport général d'études sur le secteur sauvegardé. *"Il n'existe pas, sauf sur la Façade de l'Esplanade à l'Ouest, une limite naturelle à ce secteur"*. Intégrer les parcelles le long de la rue Royale obligeait à englober la totalité de vastes îlots hétérogènes. Car dès que l'on s'éloigne de la rue Royale, le style des immeubles change, les hôtels particuliers se font plus rares, le parcellaire devient plus morcelé. Par contre, alors que d'un point de vue architectural, les deux côtés de la rue Saint-André sont homogènes, seul le côté impair de la voie est inclus dans le périmètre protégé. De même, le côté sud de la Grand'Place ne fait pas partie du secteur sauvegardé : donc les limites apparaissent quelques peu contestables.

A travers l'étude du paysage urbain nous tenterons de définir, dans ce chapitre, les principaux caractères du secteur sauvegardé.

L'ancienneté de l'occupation humaine du secteur sauvegardé a contribué à produire un paysage urbain particulier. Il présente, en effet, une multitude d'édifices très variés. Les plus célèbres et les plus typiques sont, sans doute, à prendre parmi les édifices civils.

Quelques grands ensembles architecturaux remarquables s'affirment : la Vieille Bourse, le Beauregard dominent de très nombreux bâtiments qui agrémentent les vieilles rues.

En plus de ses édifices majeurs, le secteur sauvegardé de Lille abrite une grande variété de bâtiments correspondant à différentes époques et aussi à différents types d'expression sociale. L'analyse des espaces libres, qu'ils soient rues, places ou jardins, montre qu'ils sont d'une variété difficile à recréer actuellement. Leur succession ménage, en effet, au promeneur des découvertes et des contrastes étonnants :

- ouverture de l'espace intime de l'îlot Comtesse sur l'avenue du Peuple Belge,

---

[194] Voir carte 23 : La délimitation du secteur sauvegardé de Lille.

- juxtaposition de l'historique et du contemporain (Hospice Comtesse, Palais de Justice), du temporel et du spirituel (Hospice Comtesse, Notre Dame de la Treille).

Les espaces ouverts, fermés, ruelles, placettes créent pour l'usager de la ville des perceptions et des perspectives visuelles variées. Les principales caractéristiques du secteur sauvegardé sont la richesse de ses ensembles et l'hétérogénéité de son paysage urbain. Les différentes catégories architecturales, depuis la simple maison de ville jusqu'au grand hôtel particulier entre cour et jardin, offrent des possibilités réelles de réintégration dans une économie urbaine contemporaine. Au cours des pages qui suivent, nous nous demandons, tout d'abord, quels sont les éléments les plus imposants du paysage urbain du secteur (notamment les bâtiments industriels et les différents équipements urbains) et comment ils ont évolué depuis la fin des années 1960, c'est-à-dire depuis la mise au point d'un secteur sauvegardé, et plus particulièrement au cours des années 1980.

2.1 - La morphologie du tissu urbain

C'est par une analyse des différents tissus urbains constitutifs du secteur que nous soulignerons son originalité.

En quoi la partie ancienne se distingue-t-elle morphologiquement de la masse urbaine de l'ensemble de la ville ?

L'évolution historique conduit à distinguer deux trames urbaines à l'intérieur du secteur, qui correspondent à une utilisation du sol différente.

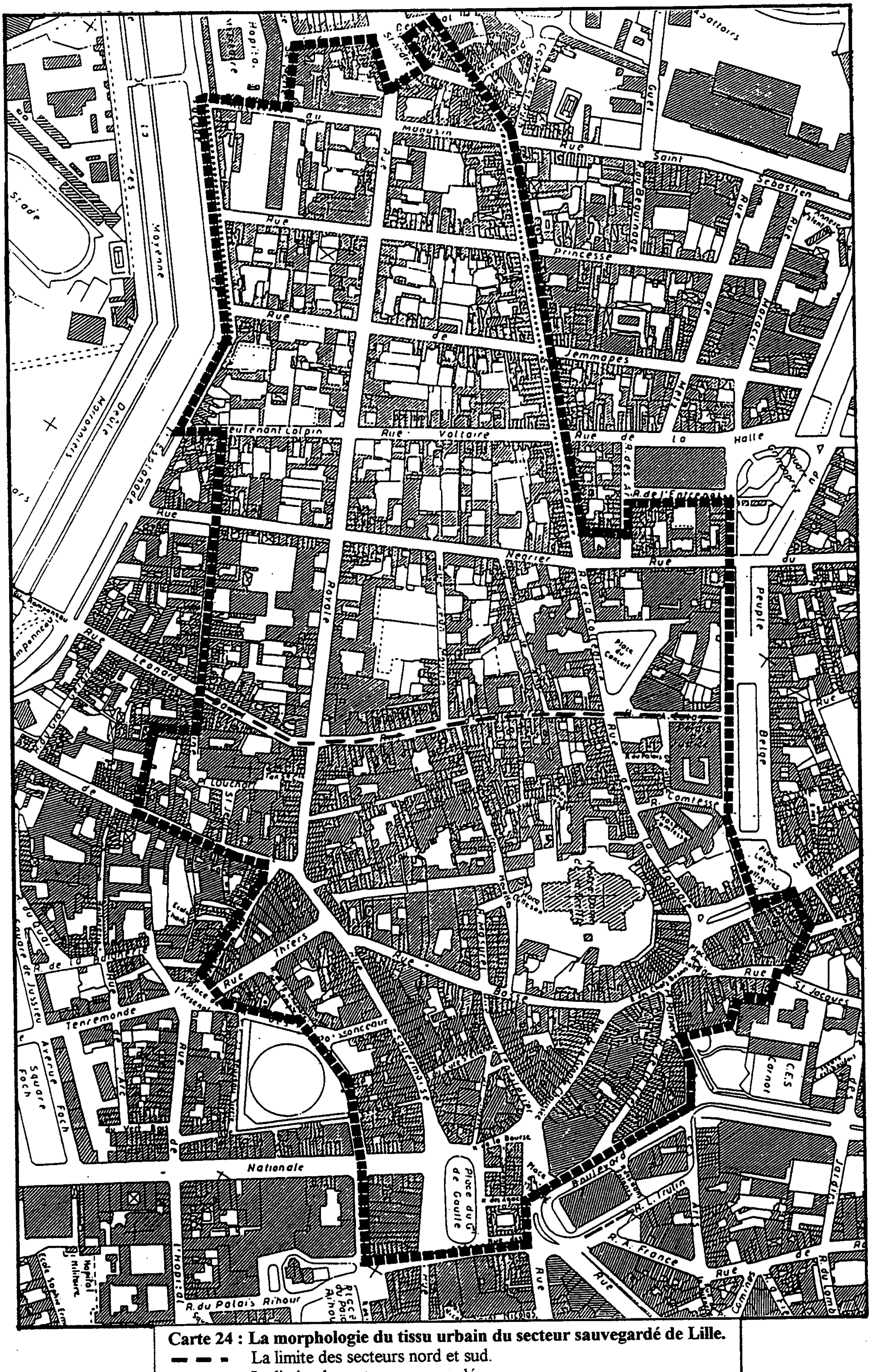
La partie nord du secteur sauvegardé s'étend de la rue d'Angleterre au sud, à la rue Benvignat au nord et de la Façade de l'Esplanade à l'ouest à la rue Saint-André à l'est[195]. Cette zone est de structure géométrique, comme nous l'avons déjà observé, ce nouveau quartier a été conçu à l'époque de Louis XIV et selon un plan d'urbanisme quadrillé qui contraste avec les rues sinueuses et étroites de la ville médiévale. Les deux axes principaux sont les rues Royale et Saint-André, larges et droites. Les rues Saint-André et Sainte-Catherine, parallèles à la rue Royale, sont plus populaires et commerçantes (un seul côté de ces voies est en secteur sauvegardé).

La partie sud du secteur sauvegardé, plus ancienne, était corsetée à l'intérieur de l'enceinte médiévale construite le long de la rue d'Angleterre. La rareté du sol et le caractère marécageux de celui-ci ont contribué à façonner un parcellaire étroit sur lequel sont édifiées des constructions de petite taille[196]. Ce parcellaire médiéval, établi de manière spontanée, témoigne d'une densification du mode d'occupation des sols. Il a d'ailleurs absorbé une grande partie de la population à l'époque de la révolution industrielle. Comme nous l'avons déjà remarqué, ce tracé correspond également à des contraintes physiques particulières comme la présence de canaux jusqu'au XIX^{ème} siècle ou à des événements de réalisation urbaine

---

[195] Voir la carte 23 : La délimitation du secteur sauvegardé de Lille.

[196] Voir carte 24 : La morphologie du tissu urbain du secteur sauvegardé.



Carte 24 : La morphologie du tissu urbain du secteur sauvegardé de Lille.

▬ ▬ ▬ La limite des secteurs nord et sud.

■■■■■■ La limite du secteur sauvegardé.

Source : . La ville de Lille. Echelle : 1/5500.

(présence des fortifications). Inversement, le parcellaire régulier du quartier de la rue Royale, témoigne de l'application d'un plan d'urbanisme préalablement conçu.

Le secteur sauvegardé a conservé la trame originale de sa fondation. Toutefois, les cours d'eau ont disparu, certains ont été remplacés par des rues suivant leur tracé. L'exemple de l'îlot comprenant la Cathédrale de la Treille est significatif : "*le parcellaire rayonnant entre un arc intérieur représenté par une boucle du canal de la Monnaie et un arc extérieur formé par la rue des Chats Bossus et la rue de la Monnaie a survécu au comblement du canal (canal du Cirque). Le centre de l'îlot, quant à lui, connaissait bien des péripéties*"[197]. La butte, également appelée "Motte Madame", qui se trouvait à l'intérieur du cercle, fut rasée en 1848 pour y implanter la future cathédrale Notre Dame de la Treille.

La place du Concert actuelle hérite sa forme triangulaire de l'ancien cloître de la Collégiale Saint-Pierre, foyer intellectuel et religieux de la ville au XI^{ème} siècle.

La parcellaire montre donc une surprenante longévité des trames anciennes. Le tracé des rues, dans cette partie du secteur sauvegardé est médiéval, comme nous l'avons déjà observé dans le chapitre précédent. La pérennité des structures de voirie et de parcellaire ainsi que des modes d'occupation du sol depuis la fin du XVII^{ème} siècle sont des facteurs qui ont justifié les différentes mesures de sauvegarde. Les projets d'alignement compris dans les différents plans du XIX^{ème} siècle n'ont pas changé les caractéristiques principales des rues.

La zone sud englobe également des rues qui, aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, étaient animées par le commerce et l'artisanat (rue au Péterynck, rue Esquermoise, rue Grande Chaussée). Le tracé et l'appellation de la voie dite "Grande Chaussée", reliant la première agglomération à la place du marché, existent encore de nos jours. De même, la Grand'Place, sous le nom "place du Général de Gaulle", représente aujourd'hui le centre de la ville.

2.2 - Les caractéristiques du paysage urbain

Sur la base du tracé de la voirie, la composition des îlots crée l'homogénéité ou l'hétérogénéité du paysage urbain.

Si la disposition des îlots s'est faite de manière plus organique dans la partie sud du secteur sauvegardé impliquant un chevauchement de ruelles et de passages étroits, elle présente tout de même une certaine continuité. La maison est ici l'élément dominant du paysage. Le tissu urbain simple et dense, à travers un habitat peu élevé, se compose en dehors de rares ensembles monumentaux (cathédrale, église, hospice, casernes, usines).

Cet habitat ne présente pas toujours les mêmes particularités. Des facteurs politiques, économiques, sociaux et culturels ont contribué à produire des formes diversifiées

---

[197] Bernard J.-Cl., "Op. Cit.", p.35.

d'urbanisation[198]. On peut trouver dans un même îlot différents types de bâtiments comme un hôtel particulier, une courée, une maison bourgeoise, une résidence de construction récente, etc.

Le secteur sauvegardé comprend donc des zones très différentes tant par la trame urbaine que par les constructions et la qualité du cadre bâti. On peut distinguer plusieurs catégories d'îlots à travers la morphologie du patrimoine bâti et ses transformations liées à nombre d'opérations réalisées dans le quartier.

En premier lieu, le quartier "Grande Chaussée - Monnaie" est composé d'îlots situés entre la place du Général de Gaulle, la rue Esquermoise, l'avenue du Peuple Belge et la rue d'Angleterre.

Ces îlots ont conservé leur configuration originale datant des époques les plus reculées de la ville. Dans les îlots bordant la rue Esquermoise, les immeubles d'intérêt architectural sont plus dispersés mais l'échelle générale de la ville médiévale est toujours présente.

La partie sud de ce quartier jusqu'à la rue Basse correspond à une zone d'extension du centre ville où sont localisées les commerces et les restaurants. La vie du tissu urbain est garantie par la présence d'une structure commerciale et tertiaire importante et un grand nombre d'opérations de restauration - réhabilitation du cadre bâti.

En second lieu, on constate dans le secteur de la rue Royale, les éléments qui caractérisent une zone résidentielle. L'habitat ancien y est de bonne qualité et en général bien entretenu. Le paysage urbain est relativement homogène ; les bâtiments étant principalement à usage d'habitation avec parfois des bureaux au rez-de-chaussée. Ces locaux peuvent servir aux professions libérales. En outre, on aperçoit quelques administrations (Banque de France) ou équipements (Evêché, écoles privées) placés dans les hôtels particuliers et les immeubles de qualité.

Les secteurs situés à l'est et à l'ouest de l'axe rue Royale - place du Général de Gaulle sont plus populaires et constitués d'une part d'îlots peu ou pas entretenus, d'autre part d'un tissu urbain mixte composé de maisons de villes unifamiliales et de collectifs très denses (les collectifs ont parfois été construits sur l'emplacement d'anciens entrepôts et d'équipements privés comme une école ou une institution). Quelques îlots sont en cours de restructuration : par exemple, l'îlot délimité par les rues Royale, d'Angleterre, des Trois Mollettes et Jean-Jacques Rousseau où de nombreuses opérations ont été réalisées.

En dernier lieu, il existe des îlots mixtes à forte densité, définis par un habitat ancien dense, le plus souvent dégradé et sous-occupé.

---

[198] Lefebvre B., Vervaeke M., 1980, "Op. Cit. ", p.67.

Ils sont représentés par les quartiers Saint-André, et Sainte-Catherine[199]. L'absence d'activité commerciale majeure (sauf dans la rue Saint-André), la cessation d'activités d'un certain nombre de commerces et d'entreprises ou l'abandon de bâtiments industriels ont contribué à l'accélération de la dégradation du paysage urbain et des conditions de vie[200]. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Sainte-Catherine (1987-1991) a été mise en œuvre afin de redynamiser ce quartier.

3 - La présentation, l'implantation et les évolutions des activités industrielles et artisanales

Au cours des pages qui vont suivre, nous allons dans un premier temps analyser les structures des activités industrielles et artisanales du secteur, leurs caractéristiques et la façon dont elles y étaient implantées vers la fin des années 60, c'est-à-dire au moment de la création du secteur sauvegardé et avant le départ des industries. Nous étudierons ensuite la structure et l'emplacement de ces activités 10 et 20 ans plus tard. Nous observerons ainsi leur évolution, par ailleurs influencée par l'application du P.S.M.V., et analyserons enfin les mutations de ces activités dans une période récente (entre 1981 et 1991). Ainsi, nous verrons que de nombreuses industries ont disparu sans avoir été remplacées par de nouvelles ; ce qui confirme que les quartiers anciens tendent bien à se désindustrialiser et que les usines se replient vers la périphérie. L'étude de l'évolution de ces activités nous aidera à mieux comprendre les mutations socio-démographiques et les transformations du cadre bâti qui ont touché le secteur sauvegardé. Le déclin des activités industrielles a accentué le dépeuplement du Vieux-Lille dans les années 60 et davantage dans les années 70. Par la suite, ce phénomène a entraîné l'abandon et la dégradation du quartier.

3.1 - La présentation et la localisation des établissements industriels et artisanaux anciennement installés

L'analyse des caractéristiques des activités industrielles et artisanales avant leur départ, c'est-à-dire à la fin des années 1960, a été spécialement effectuée grâce aux travaux de Dewailly réalisés en 1968 sur le quartier de la rue Royale. Ce dernier couvre tout le secteur sauvegardé, à l'exception de sa partie extrême sud (s'intégrant à l'hypercentre de Lille). La carte réalisée par Jean-Claude Bernard sur les activités industrielles et artisanales à la même époque[201] illustre globalement les industries et les ateliers artisanaux présents dans cette zone.

Aucune source ne nous fournit des statistiques complètes concernant ces activités à l'époque. Cela nous empêche de présenter un bilan précis de leurs évolutions depuis la mise

---

[199] Une partie seulement de ces quartiers est située à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé.

[200] Ce sont donc des zones dont le tissu urbain dépérit en l'absence de phénomènes générateurs d'un renouveau de ces îlots.

[201] Bernard J. Cl., 1970, "Ville de Lille, secteur à sauvegarder", Rapport Général d'Etude, Ministère des Affaires Culturelles, Paris, p.1-41.

en œuvre du P.S.M.V. La comparaison entre la carte des activités économiques établie par Dewailly en 1968 et notre carte de l'utilisation du sol en 1991 peut nous donner une idée générale de ces mutations.

3.1.1) Les établissements industriels

Au cours de la 2ème moitié du XIX ème siècle et du début du XX ème : "*Ce sont les vieux quartiers relativement proches du centre où les industries, souvent issues d'un artisanat ancien occupaient des bâtiments non fonctionnels.* "[202]

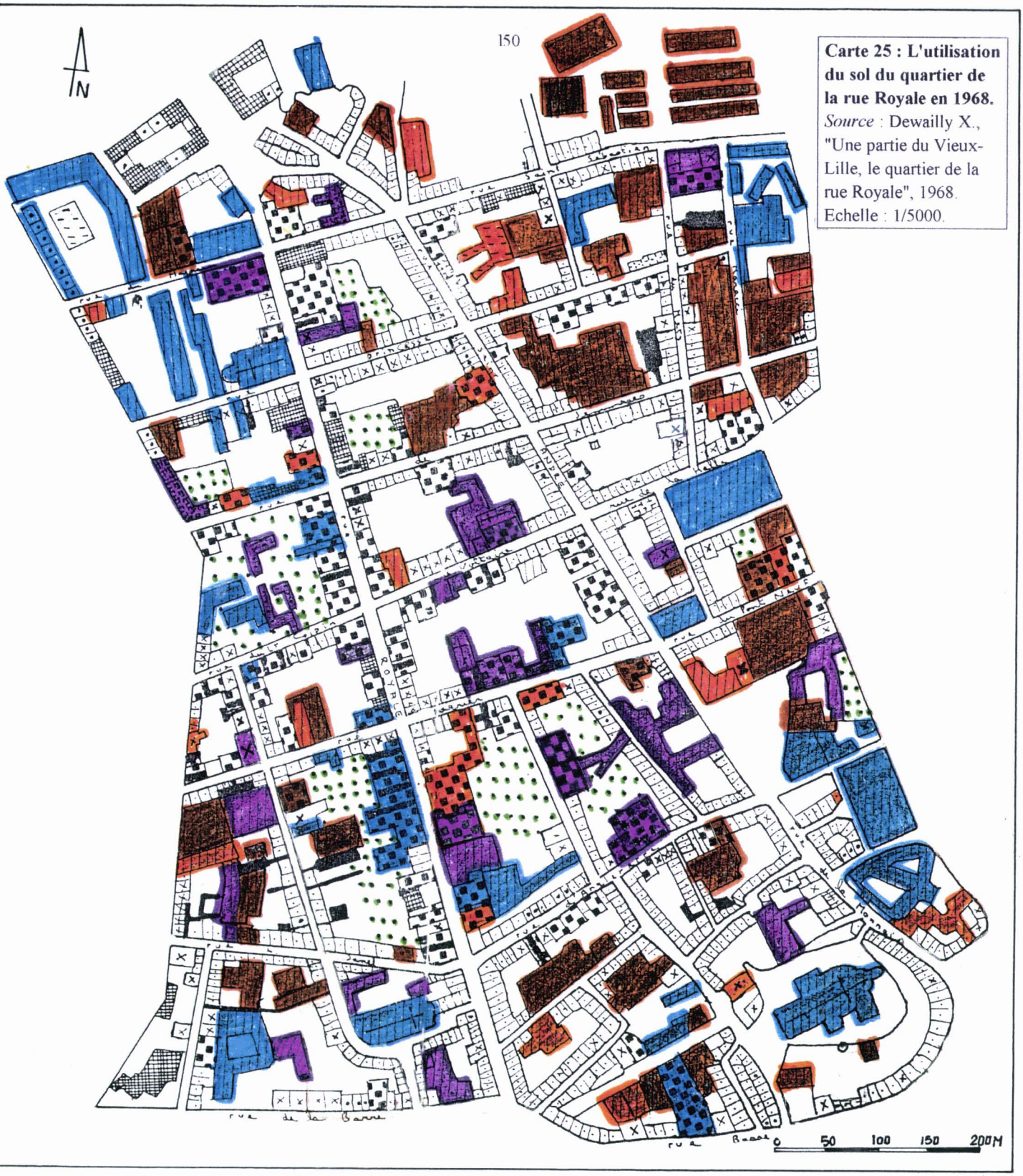
Dans le Vieux-Lille également subsistait ce type de localisation : les filatures Veron-Vrau qui, au XIXème siècle, occupaient les locaux de l'ancienne manufacture Royale des tabacs ; le journal "la Croix du Nord", dont les ateliers de typographie investissaient d'anciens immeubles d'habitation et leurs dépendances. "*Il s'agit en fait ici de tout le bourrage interne de l'ancienne ville que nous avions évoqué plus haut. Ces localisations ont subi de gros remaniements depuis déjà une vingtaine d'années du fait de la vétusté et de l'étroitesse des locaux plus encore que du déclin des entreprises elles-mêmes.*"[203]

En 1968, X. Dewailly recensait dans le quartier de la rue Royale, 45 usines d'importance variable. Selon la carte d'utilisation du sol qu'il a élaborée, on observe qu'à peu près deux tiers de ces industries étaient implantées dans le secteur sauvegardé (la moitié de la zone sud de ce dernier, le sud des rues des Bouchers, Basse, des places du Lion d'or et Louise de Bettignies, est exclue de l'analyse de Dewailly, mais elle ne présentait qu'une seule industrie)[204].

A cette époque, les manufactures textiles, très affaiblies et en phase "terminale", étaient encore en petit nombre dans le secteur sauvegardé[205]. Dans le noyau ancien, il s'agissait de l'usine de fabrication de linge de table (Etablissements Bell-Sueur), 11 à 33 rue Doudin, et de l'ancienne manufacture de casquettes, 33 rue des Trois Molettes et de l'usine de confection de vêtements masculins, usine de taille plus petite, installée en 1965, 19 rue Masurel. Un peu plus au nord, on voit la fabrique Vrau et compagnie, usine de production de fils à coudre, implantée sur deux îlots bordant la rue du Pont Neuf, dont une partie occupait un ancien hôtel particulier (l'hôtel Féron, n° 11 rue du Pont Neuf) ; l'usine Vrau est l'une des entreprises textiles qui s'est maintenue le plus longtemps au sein du secteur (jusqu'au début des années 80). Elle a été en son temps un exemple pour l'industrie textile grâce à l'esprit de paternalisme catholique et l'ambiance familiale qui y régnaient.

---

[202] Mons-Dilly D., 1979, "Op. Cit.", p. 79.
[203] Ibid.
[204] Voir carte 25 : "Utilisation du sol" du quartier de la rue Royale en 1968.
[205] Voir carte 26 : Equipements et Activités économiques du quartier de la rue Royale (en 1968).



Carte 25 : L'utilisation du sol du quartier de la rue Royale en 1968.
Source : Dewailly X., "Une partie du Vieux-Lille, le quartier de la rue Royale", 1968.
Echelle : 1/5000.

LEGENDE

1 Hotels particuliers du XVII-XVIII
2 Hotels particuliers du XIX
3 Maisons bourgeoises du XVII-XVIII
4 Maisons bourgeoises du XIX
5 Maisons individuelles du XVII-XVIII
6 Maisons individuelles du XIX-XX
7 Maisons de Courée
8 Immeubles collectifs antérieurs à 1940
9 Immeubles collectifs créés après 1940
10 Batiments qui ont été créés pour un autre but que l'habitat
11 Constructions légères de quelque importance
12 Espaces verts plantés
13 Espaces libres et dépendances en arrière des maisons, au centre des îlots
14 Activités industrielles et artisanales
15 Activités diverses
16 Batiments publics
17 Batiments privés d'intérêt public.

N.B. : Etant donnée l'échelle, les signes désignant les maisons individuelles traduisent la présence d'une série de maisons de ce type

Dans le quartier Royal (hors secteur sauvegardé) se trouvaient l'usine de confection Ghevart-Vanhove, située à l'ouest du secteur, au n° 24 façade de l'Esplanade, et qui employait 124 ouvriers en 1968. Au nord-est du secteur sauvegardé là où des industries métallurgiques s'étaient regroupées, en raison de la non-occupation des terrains au moment de l'industrialisation du quartier au XIX^{ème} siècle, était implantée la filature Harding-Cocker. Elle est encore en activité au 13 rue Jemmapes sur l'emplacement d'une courée. On connaît d'autre part, dans le Vieux-Lille, l'existence d'une vaste usine textile, Descamps-Lainé, en déclin à cette époque (du moins pour son activité dans le quartier), située rue des Célestins.

Dans le secteur sauvegardé, on note également la présence d'industries de métallurgie, de chimie, d'ameublement, d'alimentation, de bâtiment, d'imprimerie industrielle et de quelques usines de fabrications diverses mais les plus nombreuses étaient les industries textiles. En revanche dans le quartier Royal les usines métallurgiques étaient en nombre plus important.

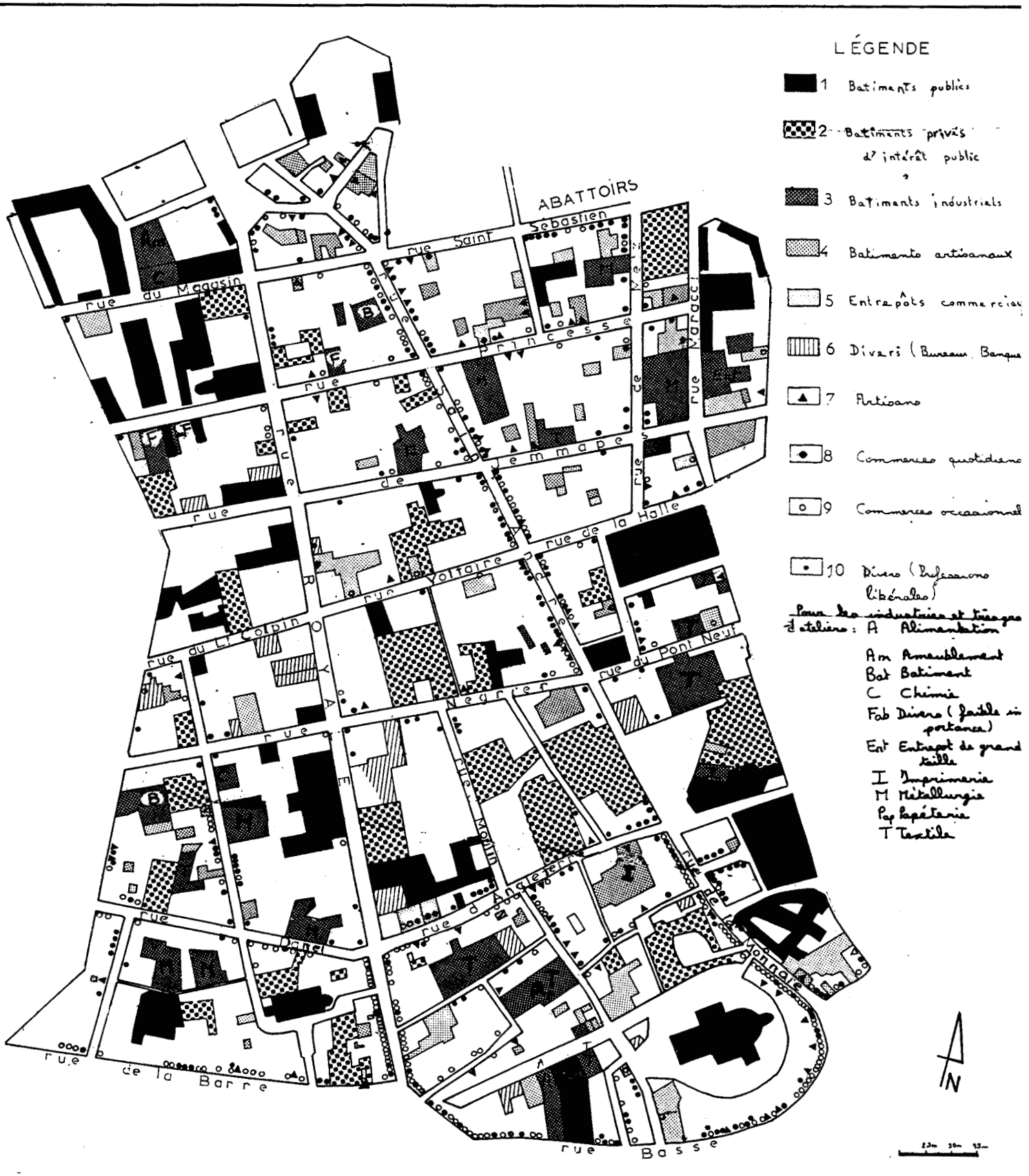
Selon la carte d'utilisation du sol de Dewailly, on constate qu'il y avait une grande concentration industrielle dans le noyau ancien. Les autres localisations dans le secteur sauvegardé étaient nettement moins groupées : elles étaient surtout situées dans l'îlot KW02[206] bordant la rue Ste Catherine à l'ouest, dans le secteur de la rue du Pont Neuf à l'est et dans l'îlot EZ06 à l'extrême nord.

Aucune usine n'était située le long de la rue Royale. Leur localisation s'explique par les grandes superficies disponibles à faible prix. La présence d'industries comme celle des ateliers artisanaux, que nous verrons par la suite, est donc un symbole de dégradation. De ce fait, les îlots qui regroupaient de nombreuses usines avaient des habitations vétustes et une population essentiellement ouvrière.

Dans le quartier de la rue Royale, Dewailly a fait la constatation suivante : 11 usines textiles sur les 45 industries présentes en 1968 étaient des industries spécialisées nécessitant relativement peu de place et une main d'oeuvre spécialisée, elles étaient ainsi nombreuses dans le quartier et 6 d'entre elles étaient destinées à la confection. Il a ensuite remarqué qu'il existait 8 entreprises de métallurgie de transformation : par exemple la fabrique Richer-Huyge, au n°12 rue de Jemmapes, spécialisée dans la production de lits métalliques et de meubles de bureaux. Il a constaté par ailleurs qu'étaient implantées 6 usines alimentaires (par exemple la biscuiterie Lilloise, 40 rue J.J. Rousseau, employait 17 ouvriers en 1968 ainsi que 3 entreprises d'abattage du bétail situées près des abattoirs). Enfin, il affirmait qu'il restait 6 usines chimiques fabriquant des insecticides et produits pharmaceutiques. Il faut ajouter à ces industries : 5 entreprises de bâtiment, 3 fabriques d'ameublement et 2 imprimeries industrielles (par exemple de l'imprimerie de la Croix du Nord, rue Coquerez).

---

206 Voir annexe 34 : Le découpage des îlots du secteur sauvegardé.



Carte 26 : Equipements et activités économiques du quartier de la rue Royale en 1968.
Source : Dewailly X., "Une partie du Vieux-Lille, le quartier de la rue Royale", 1968.

Dans ce quartier, ces industries étaient surtout groupées dans le secteur compris entre la rue St André et l'avenue du Peuple Belge, au sud des abattoirs et au nord de la rue de Jemmapes. Il y avait en effet dans cette zone plus d'une vingtaine d'entreprises, soit près de la moitié des usines du quartier. On observe une autre concentration dans les îlots du vieux centre, bordant la rue Ste Catherine. La présence de nombreuses industries dans la partie est de ce quartier est liée aussi à une vieille tradition artisanale et industrielle due à la proximité de la Basse Deûle aujourd'hui asséchée et transformée en Avenue du Peuple Belge[207].

Les problèmes conjoncturels de certains secteurs industriels ont rejailli sur les industries du secteur sauvegardé et du Vieux-Lille et surtout dans le textile. Beaucoup ont été obligées de quitter la ville en raison d'un manque d'accessibilité et d'espace pour une extension éventuelle et se moderniser. Elles se sont donc déplacées vers la périphérie, trouvant ainsi des surfaces plus grandes, moins chères et mieux desservies.

Les bâtiments désaffectés étaient souvent réutilisés comme dépôts ou autres et étaient ensuite abandonnés. L'usine Descamps par exemple, rue des Célestines dans le Vieux-Lille, a été un temps le cadre d'un dépôt-vente, ainsi que l'usine Bel Sueur, rue Doudin, dans le secteur sauvegardé qui a été transformée en entrepôt, puis en centre d'apprentissage avant d'être abattue en 1980. Ce site était même devenu pendant quelques années un parking sauvage. Les activités industrielles réapparaissaient rarement et les bâtiments abandonnés restaient parfois longtemps en friche.

Selon Mons-Dilly, de 1968 à 1978, "*entre l'Esplanade et la rue Royale des petites unités industrielles sont démolies en même temps que les courées sans pour autant que l'espace soit de nouveau investi*"[208]. Dans la cour du Beau Bouquet à la lisière du secteur sauvegardé, des entrepôts industriels ainsi qu'une courée ont été démolis. Ce vaste emplacement était resté presque 10 ans vacant, ce qui était également le cas pour la friche de l'usine Descamps précédemment citée.

La plupart des usines présentes dans les années 1970 n'existent plus aujourd'hui[209]. La disparition des bâtiments et la réutilisation des espaces étaient alors des sources de mutations profondes pour le secteur sauvegardé.

3.1.2) Les ateliers artisanaux

Ils représentaient une part importante des activités économiques du Vieux-Lille. Dewailly en recensait 120 en 1968 dans le quartier de la rue Royale. Ces derniers étaient généralement installés dans les îlots à fonction mixte (production et habitation) pour être à

---

[207] Voir carte 25 : Utilisation du sol du quartier de la rue Royale en 1968.

[208] Mons-Dilly D., 1979, "Op. Cit.", p. 39.

[209] Voir annexe 33 : Utilisation du sol du secteur sauvegardé en 1991.

proximité de la clientèle urbaine et pour profiter du bon marché des locaux, soit parce que les logements étaient en mauvais état, soit parce que les espaces abandonnés étaient nombreux. Leur présence était donc un symbole de dégradation.

Selon la carte des activités économiques de 1968, élaborée par Dewailly, ils étaient groupés dans 3 secteurs du quartier de la rue Royale : d'abord au nord-est du quartier, au sud des abattoirs et à l'est de la rue Saint-André, ensuite dans le noyau ancien et enfin à l'ouest de la rue Sainte-Catherine. Comme nous l'avons déjà observé, ces 3 secteurs présentaient aussi des zones de concentration industrielle et ils offraient également des immeubles avec cour qui étaient facilement utilisables pour l'activité artisanale et aux loyers peu élevés. Les localisations des activités artisanales profitaient d'un esprit de quartier, des commerces de proximité et des petits cafés dont la clientèle était formée de vieux habitués.

Dans le secteur sauvegardé il existait donc une concentration des ateliers artisanaux dans l'ancien noyau, de part et d'autre de la rue des Trois Molettes. Ilot EZ05 à l'extrême nord du secteur présentait aussi plusieurs ateliers d'artisans et enfin selon la carte de J. Cl. Bernard relative aux activités commerciales et industrielles du secteur sauvegardé, les activités artisanales se regroupaient aussi dans le sud du secteur s'approchant ainsi du centre ville, dans les îlots bordant les rues Basse, de la Clef et St. Jacques[210].

3.2 - Les mutations des activités industrielles et artisanales

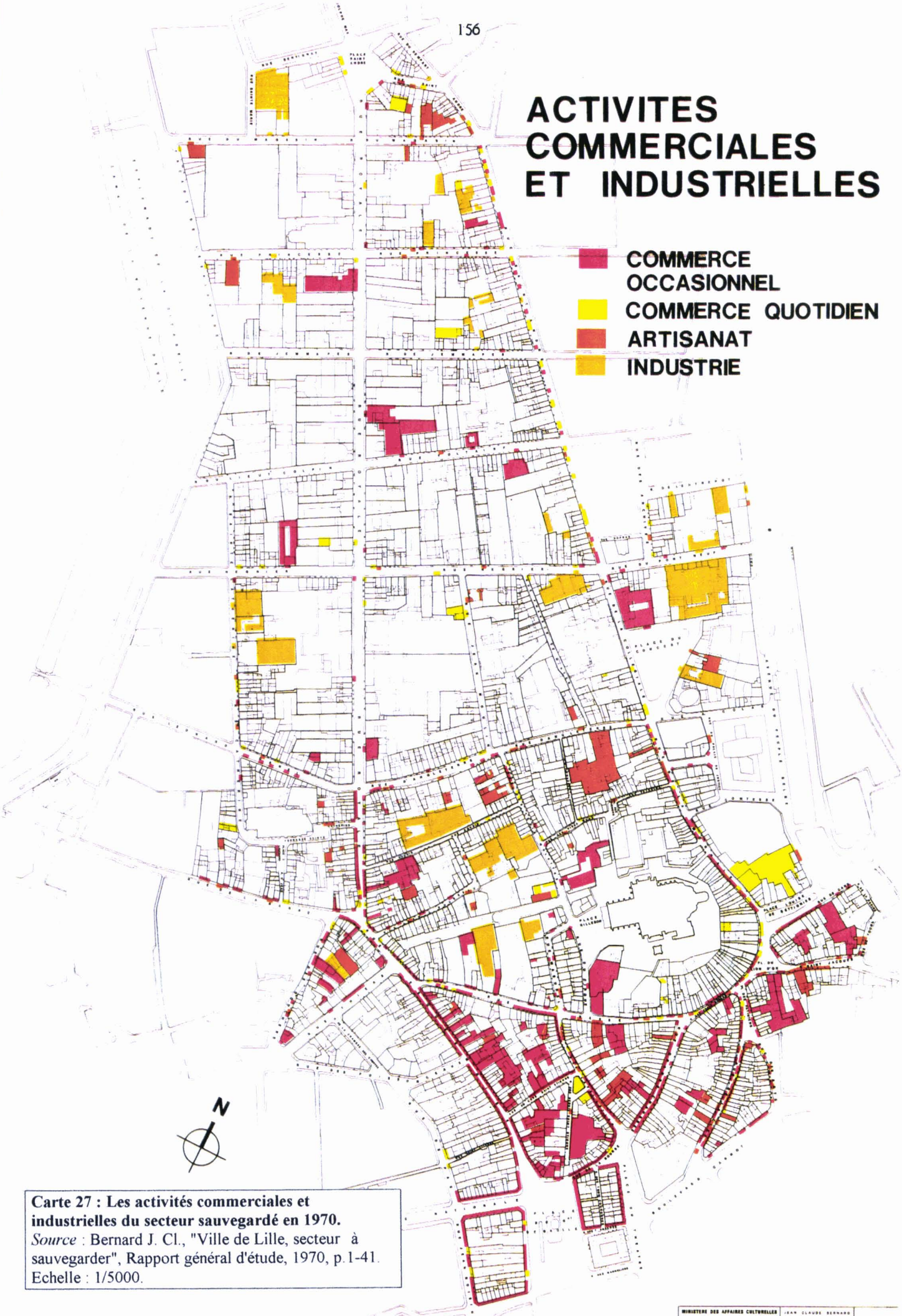
Au cours des pages suivantes, nous allons tout d'abord mettre en évidence les caractéristiques des activités industrielles et artisanales du secteur en 1991 (l'année de nos enquêtes et de l'observation de terrain) et en 1981 (date du fichier le plus complet de la C.C.I.). Ces années délimitent d'ailleurs la période au cours de laquelle plusieurs opérations de construction neuve sur le site des anciennes industries du secteur ont été effectuées, de même que quelques réhabilitations – restaurations des anciennes usines. Nous allons ensuite analyser les évolutions des activités industrielles et artisanales.

Afin d'étudier ces activités en 1991, nous avons procédé à un relevé sur terrain en complément de notre lecture du fichier des activités économiques de la C.C.I. de 1991. Ce dernier étant très incomplet quant aux activités artisanales, il a été enrichi par notre observation de terrain.

La comparaison et l'analyse des évolutions entre 1981 et 1991 sont devenues possibles en utilisant le fichier des activités économiques de la C.C.I. de 1981, complété par les données de l'annuaire Ravet-Anceau de la même année.

---

210 Voir carte 27 : "Activités commerciales et industrielles" du secteur sauvegardé en 1970.



Carte 27 : Les activités commerciales et industrielles du secteur sauvegardé en 1970.
Source : Bernard J. Cl., "Ville de Lille, secteur à sauvegarder", Rapport général d'étude, 1970, p.1-41.
Echelle : 1/5000.

3.2.1) Les activités industrielles

Après la mise en œuvre du P.S.M.V. qui encourage le départ des industries polluantes du secteur selon les orientations du S.D.A.U.[211] de Lille, la plupart des activités industrielles ont aujourd'hui disparu ; les autres sont en voie de disparition dans le secteur sauvegardé comme dans le Vieux-Lille.

Ainsi, le nombre des industries dans le secteur sauvegardé en 1991 ne s'élève plus qu'à 12. Elles ne sont pas de grande taille et parfois, les distinguer des activités artisanales s'avère difficile bien que le nombre d'ouvriers s'élève à plus de dix personnes.

Parmi elles, 58,3% sont des entreprises de plus de 20 salariés comme la confection "Martin et Compagnie" au 19 rue Masurel, installée depuis 1965, qui emploie plus de 50 personnes, et la société Propriex avec 265 salariés. Cette société de nettoyage industriel (qui peut également être classée dans la catégorie des services aux entreprises mais présente un caractère "industriel"), se situait auparavant à proximité de N.D de la Treille, sur l'îlot Fauvarque. Elle s'est installée depuis 1985 au n°s56-58 rue Ste Catherine.

Les imprimeries industrielles représentant 33,3% des industries du secteur sont les plus nombreuses ; elles ont toutes les quatre moins de 50 salariés. L'imprimerie de la "Croix du Nord", autrefois logée dans un grand bâtiment rue Coquerez, dans le noyau ancien, occupe aujourd'hui un bâtiment plus modeste au n°33 rue Négrier. Elle emploie 18 salariés. Une autre entreprise de presse, "Presse et Publicité" au n°17 rue du Cirque, emploie 48 salariés. Les deux autres sociétés : Bisman Graveur, 27 place du Théâtre, et Morel-Corduant, 11 rue des Bouchers, se sont spécialisées en gravure. Les autres industries du secteur se sont spécialisées dans des types divers : textile (1 usine), habillement (1), fabrique de papier (1), ameublement (1), fabrication de crèmes glacées (1), façonnage de verre et miroir (1), bâtiment (1) et fabrique de matériel de traitement de l'information (1)[212].

On observe une concentration des activités industrielles entre la rue Princesse et la place Saint-André qui concerne 41,7% des entreprises, mais les autres ont été localisées de façon dispersée. Le nord du secteur sauvegardé regroupe 58,3% du total des industries[213]. En 1981, le secteur comptait 18 activités industrielles dont 10 se maintiennent en 1991. Les catégories textile-habillement, bâtiment, industries diverses ont perdu chacune 2 entreprises, celle de l'imprimerie en a perdu une. Le secteur a donc connu une baisse de 33% entre 1981 et 1991.

Parmi les industries présentes en 1981, 61,1% étaient installées au nord du secteur et 27,8% dans le noyau ancien.

Entre la rue de Jemmapes et la place Saint-André, il existait aussi une concentration des industries en 1981 qui correspondait à 38,9% du total des entreprises. Ces

---

211 Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

212 Voir tableau 1: les activités industrielles dans le secteur sauvegardé en 1981 et 1991.

213 Voir annexe 33 : L'utilisation du sol du secteur sauvegardé en 1991.

dernières étaient localisées à la proximité de la zone anciennement industrialisée du Vieux-Lille. Trois industries de ce groupement se trouvaient sur la rue Saint-André et deux à l'extrême nord.

En 1991, mis à part les industries de cette zone de concentration (dont 5 sur 7 ont été maintenues), les autres entreprises implantées au nord du secteur ont disparu. Dans le noyau ancien, il n'en reste que 2 (sur 5 présentes en 1981). L'imprimerie de la rue des Bouchers et Bisman Graveur continuent leurs activités.

Tableau 1 : Les activités industrielles dans le secteur sauvegardé en 1981 et 1991

Type d'industries	Textile	Habil-lement	Ameu-blement	Impri-merie	Bâtiment	Agro Alim.	Papier Carton	Céram. Verre	Infor-matique	Divers	Total
1991	1	1	1	4	1	1	1	1	1	—	12
1981	2	2	1	5	3	1	1	1	—	2	18

Sources : relevé personnel réalisé en 1991 et C.C.I-L.R.T.1991-1981 et Ravet Anceau 1981

3.2.2) Les activités artisanales

En 1991, le secteur sauvegardé enregistre 53 activités artisanales de production appartenant à des domaines divers. Dans la dernière partie de notre étude, où nous allons représenter les commerces et les services à caractère commercial, nous prendrons en compte les artisans de service avec les services personnels et les artisans professionnels avec les services à caractère commercial (par exemple les imprimeries, les photographes, les réparations diverses ...). Les artisans du secteur "alimentation", comme les boulangers, les pâtissiers, les bouchers ont été regroupés dans la catégorie de commerce alimentaire, (sauf certains d'entre eux qui présentent une activité artisanale plus affirmée). Si l'affectation commerciale des autres artisans se révèle dominante, ces derniers seront classés avec les secteurs commerciaux concernés. Ensuite, nous verrons comment s'est constituée la structure artisanale du secteur sauvegardé en 1991.

La catégorie "Ameublement" se trouve en première position avec 13 artisans soit 24,5 % du total des artisans[214]. Les artisans de cette catégorie travaillent dans la fabrication de meubles et de siège et dans les activités annexes à l'industrie de l'ameublement. Ils sont tous localisés dans le sud du secteur.

La deuxième catégorie englobe 10 artisans appartenant à des domaines divers (soit 18.9 %). Il s'agit de : cuir, bois, bijouterie, laboratoire photo et fabricants d'articles divers.

---

[214] Voir tableau 2. : L'évolution des activités artisanales dans le secteur sauvegardé entre 1981 et 1991.

La catégorie "Habillement" arrive ensuite avec 9 artisans, soit 17 % du total. Elle rassemble en grande partie les artisans de la confection (55,6 %), les tailleurs-couturiers et les fabricants de fourrures en constituent 22,2 %.

Le secteur du "Bâtiment" se présente en 4ème place avec 6 artisans, soit 11,3 % du total en 1991. Il concerne certains domaines dans le secteur sauvegardé : aménagement de parcs et jardins (fleurs), menuiserie, couverture, finition, installation électrique.

Les adresses présentées dans le listing de la C.C.I. concernant les artisans de cette catégorie sont beaucoup plus nombreuses et ne correspondent pas en général à la structure de la production ou au type d'activité (code A.P.E.), mais essentiellement au domicile de l'artisan et parfois au siège de l'entreprise ou à l'activité tertiaire de la société. Etant donné que les activités artisanales s'exercent ailleurs, ces localisations ne peuvent pas être prises en compte dans notre enquête.

Les deux catégories concernant la fabrication des produits en céramique et verre et celle relative à la création des instruments de musique se présentent en 5ème position avec 4 artisans, soit 7,5 % du total pour chacun.

En sixième position, on trouve le secteur "Agro-alimentaire" qui s'élève à 5,7 % du total. Il rassemble 3 artisans, 2 en chocolaterie-confiserie fine et un fabricant de pâtes alimentaires.

Enfin, arrivent les deux catégories "Textile" et "Métaux" avec 3,8 % du total pour chacune.

Tableau 2 : L'évolution des activités artisanales dans le secteur sauvegardé entre 1981 et 1991.

Type d'artisanat Nombre artisanats	Textile	Habille- ment	Ameuble -ment	Bâtiment	Agro alimen.	Céram. Verre	Métaux	Pharma -ceutique	Instru. Musique	Divers	Total
%	3,8	17	24,5	11,3	5,7	7,5	3,8	—	7,5	18,9	100
1991	2	9	13	6	3	4	2	—	4	10	53
Crées*	1	7	9	1	2	2	1	—	3	7	33
Maintenus*	1	2	4	5	1	2	1	—	1	3	20
Supprimés*	1	12	7	1	1	2	2	2	—	6	34
1981	2	14	11	6	2	4	3	2	1	9	54
%	3,7	25,9	20,4	11,1	3,7	7,4	5,6	3,7	1,8	16,7	100

Sources : relevé et enquête personnels réalisés en 1991 et C.C.I-L.R.T. 1991-1981 et Ravet Anceau 1981

*les activités artisanales créées, maintenues et supprimées de 1981 à 1991 (et présentes en 1991 et 1981)

Quant à la localisation des activités artisanales en 1991, on observe qu'elles se concentrent en partie autour du noyau ancien qui s'étend sur le secteur sud de la rue Royale, la

rue Basse, la Pce du Lion d'or et la rue de la Monnaie, en forme de demi-cercle, profitant de l'affectation résidentielle et commerciale de cette zone[215].

Certaines autres se regroupent au sud de la rue Basse dans les îlots LO04 et KZ01 et LM06[216], à vocation commerciale plus importante, ainsi que dans la rue St Jacques à vocation artisanale.

Il existe une troisième zone de concentration au nord entre les rues de Jemmapes et du Magasin, où les industries se regroupaient auparavant.

Une observation plus fine nous révèle que les entreprises artisanales de "l'habillement" se regroupent essentiellement à l'extrême sud du secteur, à proximité du centre ville ; deux tiers des imprimeries sont localisés dans le sud du secteur dont trois autour de la place aux Oignons. Le nombre des imprimeries s'élève à 8 en 1991 (Elles seront regroupées avec les services professionnels de la catégorie des services à caractère commercial, selon le modèle de la commission d'activités commerciales, dans notre dernière partie d'étude.). Les activités tertiaires des imprimeries, comme les agences de presse ou les bureaux d'édition, ne seront pas prises en compte (les premières seront classées avec les activités de "Loisirs" dans la catégorie des services à caractère commercial).

Les artisans sont au nombre de 8 dans la rue de la Monnaie. Ce sont des artisans d'arts dans des domaines variés. La rue Basse regroupe aussi 6 artisans qui travaillent dans des domaines divers : ameublement, textile, aménagement du jardin (fleurs), lithographie, cuir et bâtiment. La rue Saint-André abrite 3 activités artisanales dans sa partie nord : 2 entreprises de bâtiment et un artisan d'art. Quant à l'ensemble du secteur sauvegardé, 79,2 % de ses activités artisanales se sont concentrées dans sa partie sud, en 1991.

En 1981, on compte 54 activités artisanales de production dans le secteur sauvegardé. Leur nombre est à peu près équivalent à celui de 1991. Ce phénomène est lié à l'augmentation des nouveaux métiers entre les deux dates.

Le nombre total des artisans de la plupart des catégories n'a pas beaucoup changé entre 1981 et 1991. L'évolution la plus importante concerne la catégorie "Habillement" qui passe de 14 à 9 activités, soit une perte de 35,7 %. Cette baisse est due essentiellement à la disparition des tailleurs-couturiers (qui ont perdu 75 % de leur effectif de 81) car les gens préfèrent de plus en plus les vêtements prêt-à-porter et profitent des soldes. Les fabricants d'instruments de musique ont en revanche connu une hausse significative (4 artisans en 91 contre 1 en 1981). On constate que le secteur sauvegardé a surtout accueilli des métiers d'art et des artisans à caractère artistique au cours de cette période.

La catégorie "Ameublement" a aussi profité d'une augmentation de 18,1 % due aux activités annexes à l'industrie de l'ameublement.

---

[215] Voir annexe 33 : L'utilisation du sol du secteur sauvegardé en 1991.

[216] Voir annexe 34 : Le découpage des îlots du secteur sauvegardé en 1990.

Les 4 entreprises qui travaillaient dans les domaines pharmaceutiques, fabrication de matériel électrique et papeterie, ont disparu en 1991 et le secteur des "métaux" en a aussi perdu un.

Trois sous-catégories apparaissent grâce aux trois entreprises de fabrication d'articles divers en cuir, d'éléments de charpente, de menuiserie en bois ainsi que de matériel électronique professionnel (n°60 rue Ste Catherine).

4 - La présentation et les évolutions des équipements urbains

On peut à présent se demander quels sont les différents types d'équipements urbains présents dans le Vieux-Lille, comment ils se présentent et comment ils ont évolué dans le secteur sauvegardé depuis le début des années 70, c'est-à-dire depuis la création de celui-ci et par la suite la mise en œuvre du P.S.M.V.

Le Vieux-Lille concentre de nombreux équipements importants dont les fonctions dépassent le cadre du quartier, de la ville et même de l'agglomération : Palais de Justice, Rectorat, Casernes, Evêché, Chambre de Commerce, Hospice Comtesse et Conservatoire de Musique.

Des équipements de proximité existent également, à l'échelle du quartier, le rendant ainsi fonctionnellement autonome : Mairie de quartier, bibliothèque municipale annexe, crèche, centre social, bureau de poste, poste de police, écoles,...

On s'aperçoit que dans le Vieux-Lille, les localisations des équipements se sont faites au gré des opportunités immobilières. Ils ne constituent pas, pour la plupart, des points de repère évidents, à l'exception de quelques-uns (Palais de Justice, cathédrale, églises, chambre de commerce...). Les équipements de proximité constituant le réseau de base, sont intégrés à l'ensemble du tissu urbain : écoles, collèges, lycées, mairie, bibliothèque,...

On observe ainsi un ensemble d'équipements ou de services relativement cohérent.

4.1 - Les différents types d'équipements

Les différents types d'équipements ont été regroupés selon le classement proposé et le relevé effectué par Jean-Claude Bernard[217], dans le cadre du rapport général d'étude du P.S.M.V., en 1970[218]. Cet ancien recensement nous donnera la possibilité, au cours de la partie suivante, d'observer les évolutions qui ont eu lieu dans le secteur sauvegardé jusqu'en 1991, année de notre enquête.

---

[217] Voir annexe 7 : La légende des équipements.

[218] Bernard J.Cl., 1970, "Ville de Lille, secteur à sauvegarder", Rapport Général d'Etude, p.1-43, 43a, b, c.

Les données concernant les équipements urbains du Vieux-Lille ont quant à elles été obtenues à partir de l'étude effectuée dans le cadre du projet de quartier[219] du Vieux-Lille, ainsi que de l'Atlas des quartiers de Lille[220].

Les équipements du secteur sauvegardé ont été étudiés à partir d'un relevé sur terrain en 1991, complété par les données de l'annuaire Ravet Anceau de la même année pour ceux qui n'étaient pas repérables de l'extérieur (cas de certaines associations et des organismes situés dans un même immeuble).

La plupart des **équipements administratifs et généraux,** comme leur nom l'indique, dessert la ville tout entière et la région lilloise pour certains d'entre-eux.

Pendant longtemps, le quartier du Vieux-Lille a été le centre de commandement de la ville. La préfecture s'installe par exemple dans le quartier dans les années 1820. Les représentants directs du pouvoir central, qu'il s'agisse de la monarchie, de l'empire ou de la république, résident dans le Vieux-Lille pendant près d 'un siècle (de 1785 à 1873). La présence de la haute administration y attire d'autres bâtiments administratifs : le Palais de Justice est construit dès 1835 ; la Banque de France s'installe peu après dans l'hôtel du comte de Wambrechies ; la Trésorerie Générale s'implante quant à elle, rue Basse. Peu après l'agrandissement de Lille, réalisé en 1868, la préfecture quitte le quartier pour s'installer à proximité de l'ancienne ville. Malgré son départ et l'agrandissement de la ville, les autres administrations restent sur place en raison des difficultés qu'aurait soulevé un éventuel transfert des locaux[221].

D'autres bâtiments administratifs sont même venus compléter l'équipement de ce quartier afin de profiter des grands hôtels particuliers dont l'achat était inférieur au prix d'une construction moderne. La démolition du vieux Palais de Justice et la construction d'un nouveau, plus haut et dominant le quartier, semblent être le signe d'une volonté d'y maintenir une certaine fonction administrative et d'adapter cet héritage du passé aux nécessités du présent. Situé sur les bords de l'ancien quai de la Deûle, le Palais de Justice actuel est réalisé en 1968. C'est en 1958 qu'un concours national est lancé mais il faudra dix ans pour concevoir, financer et achever sa construction. A cause des sols mouvants, les fondations descendent jusqu'à 30 mètres de profondeur. On peut y distinguer les salles d'audience, la tour, haute de 50 mètres, qui regroupe les bureaux indispensables aux activités du Palais de Justice et les sous-sols, occupés par les archives et un parking. Pourtant, son aspect moderne n'est pas en harmonie avec l'environnement historique et ancien du Vieux-Lille.

La localisation des bâtiments militaires, des casernes Négrier (rue du Magasin), Saint-Ruth (rue de la caserne Saint Ruth) et Kléber (rue du Pont Neuf) et des anciens Grands Magasins de l'Armée (réservés au C.R.D.P.) s'explique par la nécessité de défense des

---

219 Ville de Lille, 1988, "Projet de quartier du Vieux-Lille", Lille, pp. 72-102.
220 Ville de Lille, 1992, "Atlas, quartier par quartier, Lille", Lille, pp. 139-144.
221 Dewailly X. , 1968, "Op. Cit.", p.144.

anciens remparts tout proches qui, pendant plus de deux siècles et demi, ont abrité ce secteur nord de la ville. Néanmoins, cette fonction a connu un certain recul. Pour chaque catégorie d'équipements, nous avons relevé et présenté de façon précise sur une carte ceux qui étaient localisés dans le secteur sauvegardé en 1991[222].

Les équipements administratifs dans le secteur sauvegardé en 1991 regroupent principalement les cours et tribunaux, en grande partie installés dans le Palais de Justice, les administrations locales, telles la Mairie de quartier et l'école militaire, comme la Caserne Négrier.

Les équipements généraux publics rassemblent pour leur part, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Banque de France, le Comité Régional de Tourisme et deux bureaux de poste. Enfin, les équipements généraux privés comprennent essentiellement les banques et organismes financiers, les grands organismes d'assurance et l'Evêché.

Les équipements d'enseignement ne sont pas très nombreux dans le Vieux-Lille. On compte, en 1991, 5 écoles primaires (dont 2 privées) et 5 écoles maternelles (dont une privée desservant tout le quartier et qui sont globalement en bon état et entretenues correctement selon les usagers.

L'architecture type des années 60 offre cependant l'inconvénient de n'être pas à la dimension des enfants. Les grandes classes, si elles sont très appréciées par l'enseignement classique, le sont moins quand il s'agit de les réutiliser à d'autres fins (réfectoire, atelier) et l'on déplore en général la mauvaise insonorisation des salles de jeux et leur exiguïté.

Le Vieux-Lille bénéficie également de 4 CES (dont un public), de 2 lycées classiques (dont un public) et d'une école de coiffure. Chacun de ces établissements dessert naturellement un secteur plus large que le quartier. Le CES par exemple ne tire que 29 % de ses effectifs du Vieux-Lille.

L'ensemble des locaux des lycées est en mauvais état et inadapté. La pratique du sport et des loisirs, ainsi que le manque de classes constituent d'autres problèmes.

Rappelons enfin la présence du nouveau conservatoire de musique qui attire de nombreux élèves, danseurs ou musiciens (qu'ils soient ou non originaires de Lille) et qui joue aussi un rôle dans l'animation culturelle du quartier[223], ainsi que celle de l'Institut des Affaires et des Entreprises. Ce dernier se situe dans l'ancien Hospice Général bordant l'avenue du Peuple Belge (hors secteur sauvegardé). Sa grande capacité d'accueil apporte un nouveau dynamisme au nord du quartier[224].

A propos des **équipements sociaux**, les deux pièces maîtresses dans le Vieux-Lille étaient en 1991 le Club 78 et le FCP (Foyer de Culture Populaire), deux clubs de

---

[222] Voir Carte 28 : Les différents types d'équipements urbains dans le secteur sauvegardé.
[223] Cet équipement sera présenté de façon plus détaillée dans la troisième partie.
[224] Idem.

Carte 28 : Les différents types d'équipements urbains dans le secteur sauvegardé en 1991

- Equipe. administratifs
- Equipe. généraux publics
- Equipe. généraux privés
- Equipe. d'enseignement public
- Equipe. d'enseignement privé
- Equipe. sociaux et sanitaires publics
- Equipe. sociaux et sanitaires privés
- Equipe. récréatifs et culturels publics
- Equipe. récréatifs et culturels privés
- Equipe. cultuels

0 50 100 150 200 250 m

Réalisation : REZAEI K.

prévention qui ont longtemps constitué les seuls éléments de la vie sociale du quartier et qui ont organisé la majeure partie des services sociaux rendus aux jeunes et aux enfants[225].

Dans le domaine des équipements de la petite enfance, l'équipement existant (crèche, garderie) n'arrivait pas à satisfaire toutes les demandes. La question de l'implantation de tous les services de la petite enfance a été débattue dans le cadre du projet de quartier du Vieux-Lille, d'où la réalisation d'une halte-garderie et d'un centre de la petite enfance dans la Halle aux Sucres en 1990.

Il est intéressant ici de noter le développement important de la vie associative dans le quartier qui a été à l'initiative de la maison de quartier dont le rôle premier était en 1991 de la favoriser en mettant ses locaux à la disposition des associations diverses. Un centre social situé dans la Halle aux Sucres remplace aujourd'hui cet équipement. Ce dernier ne jouait pas le rôle d'un centre social traditionnel : son but était de rendre les utilisateurs non pas consommateurs d'activités mais acteurs dans une vie de quartier : ses locaux étaient néanmoins relativement mal adaptés aux besoins et à la cohabitation d'usagers divers. Les salles de réunions, quant à elles, sont assez nombreuses (6 salles municipales potentielles et une salle de réunion dans la Halle aux Sucres), mais ne peuvent servir comme salles pour fêtes de famille.

N'oublions pas la Halle aux Sucres, située sur un axe majeur et dans un secteur stratégique[226], qui constitue un pôle d'équipement de centralité. Elle regroupe les services desservant l'ensemble du quartier en le dotant des locaux nécessaires à une vie sociale plus riche en termes d'animation, de culture et d'information.[227].Parmi les équipements sociaux et sanitaires du Vieux-Lille, il faut aussi citer la Croix Rouge Française (25 rue de l'Arc), le Centre d'Aide par le Travail (les Ateliers de "Jemmapes", 40 rue de Jemmapes) ainsi que le centre de soins pour personnes âgées (23 rue des Bateliers). En 1991, dans le secteur sauvegardé, les équipements sociaux et sanitaires publics comprennent 3 organismes à destination sociale (caisses de retraite) et une garderie.

Les équipements privés, au nombre de 24, regroupent : les organismes sociaux à compétence générale, tels les deux secours catholiques dont le principal est dans le bâtiment de la Centrale des Œuvres (39 rue de la Monnaie), l'association Les Petits Frères des Pauvres (24 rue Jean Moulin), la Maison des Jeunes Travailleurs (16 rue Voltaire), ainsi que des organismes spécialisés tels les maisons de retraite, comme la maison franciscaine Mission Notre-Dame (26 rue d'Angleterre), la maison Notre Dame des Anges (56 Façade de l'Esplanade) et la maison Marthe et Marie (61 rue Princesse), les établissements pour enfance inadaptée ou protégée, telle l'Association Développement Equipement Déficients Visuels (131 rue Royale), l'établissement pour adultes handicapés (Association Réinsertion

---

225 Ces deux centres ont aujourd'hui disparu et n'ont pas été remplacés par d'autres structures.

226 A l'angle de la rue de l'Entrepôt et de l'Avenue du Peuple Belge et à la limite du secteur sauvegardé mais en dehors du périmètre.

227 Cet équipement sera présenté de façon plus détaillée dans la troisième partie.

Réadaptation Sociale au 21 rue Négrier), le dispensaire des sœurs Saint Vincent de Paul (8 rue de la Barre) et la société mutualiste de la Police Nationale (9 rue Thiers).

Le Vieux-Lille concentre quelques grands **équipements culturels** qui rayonnent même au-delà du quartier, le Conservatoire National de Région et l'Hospice Comtesse[228] qui abrite un musée et des salles de concert et de réunion, jouant ainsi tous deux un rôle important dans la promotion et le développement culturels du quartier[229]. Citons également le musée des canonniers (44 rue des canonniers), le musée Charles de Gaulle (9 rue Princesse) et l'Académie des Arts Plastiques (13 rue du Gard).

Des ateliers d'artistes créés dans l'ancienne usine de la rue des trois Mollettes et de nombreux commerces et artisanats à caractère culturel (librairies, galeries d'art...) accentuent par ailleurs l'animation culturelle du quartier.

Ces équipements et commerces profitant d'abord aux populations aisées qui viennent de l'extérieur, doivent également bénéficier aux habitants aux ressources modestes, même si le social passe pour eux avant le culturel, qui apparaît comme un luxe.

Selon l'enquête réalisée dans le cadre du projet de quartier en 1988, les demandes les plus nombreuses pour cette catégorie d'équipement portent sur les salles de spectacle surtout pour les troupes de théâtre et les orchestres. Toutefois, le quartier est riche de potentialités, qu'il convient de mieux utiliser au profit de sa population. Un axe prioritaire de la politique culturelle du quartier consiste à ouvrir à la population résidente les équipements prestigieux qui y sont localisés, comme le conservatoire National de Région et l'Hospice Comtesse. Le très riche patrimoine architectural du quartier doit d'ailleurs être exploité pour le plaisir et l'instruction des habitants du quartier et non pas uniquement pour les touristes. En 1991, dans le secteur sauvegardé, les équipements culturels et récréatifs publics comprennent l'Hospice Comtesse et la bibliothèque annexe du Vieux-Lille, située au 25 place Louise de Bettignies.

Les équipements privés rassemblent quant à eux un musée, deux salles de spectacles, une association de danse, un organisme de radiodiffusion, quelques associations culturelles pour la plupart installées dans la Centrale des Œuvres, une salle de cinéma et une salle de jeux, ces deux dernières étant situées en même temps dans l'hypercentre.

De nombreux **équipements sportifs** de plein air sont également situés dans le quartier ou à sa proximité immédiate, mais ils ne sont que faiblement utilisés par les habitants du quartier. Leur vocation est d'ailleurs plus grande (ville de Lille intercommunalité). En 1991, ces équipements comprennent les terrains de Sililam de hockey du LUC, de tir à l'arc, le tennis club lillois, le terrain de football de la porte d'Ypres, l'ancien terrain d'EDF. Il existe également 4 salles de sport qui ont leur spécificité selon leur statut et une salle polyvalente

---

[228] Situé entre la rue de la Monnaie et l'Avenue du Peuple Belge.

[229] Cet équipement sera présenté de façon plus détaillée dans la troisième partie.

dans la Halle aux Sucres. D'autres espaces existent mais qui ne sont que des espaces résiduels, considérés à la fois comme des espaces verts et des espaces sportifs. Ces espaces réclament des aménagements pour être réellement des espaces sportifs (plaine de jeux, porte de Gand, carrefour Pasteur). Les structures sociales, les établissements scolaires et les clubs sportifs désiraient la création de salles et d'espaces supplémentaires (selon le projet de quartier).

A noter que les clubs de quartier sont peu nombreux. C'est pourquoi la présence de véritables clubs fermés est nécessaire. Il existe toutefois 2 clubs de football, un club de bridge et un autre d'échecs, 3 associations sportives et un Institut lillois des Arts Martiaux.

Il faudrait ici faciliter l'accès des équipements sportifs environnants à toutes les catégories de population du quartier. A court terme, cette proposition ne demande pas trop de moyens techniques ou financiers, mais un effort constant des clubs et associations pour gagner des espaces temps d'utilisation plus importants.

Les **équipements cultuels** comprennent, en 1991, 4 édifices religieux importants (les églises Sainte-Catherine, Saint-André et Sainte-Marie-Madeleine et la cathédrale N.-D. de la Treille), 2 églises adventistes et une petite paroisse orthodoxe.

Parmi les premiers, se trouve tout d'abord l'église Sainte Catherine (quartier Sainte- Catherine), implantée à son origine dans les jardins des chanoines de Saint-Pierre et construite au XIII^{ème} siècle. Avec ses trois nefs[230] récemment restaurées et son clocher haut et massif, elle peut prétendre au statut de la plus ancienne église paroissiale lilloise. Des travaux de restauration importants (clocher, toiture, décoration) ont débuté au milieu des années 60. En 1990, elle a été classée Monument Historique.

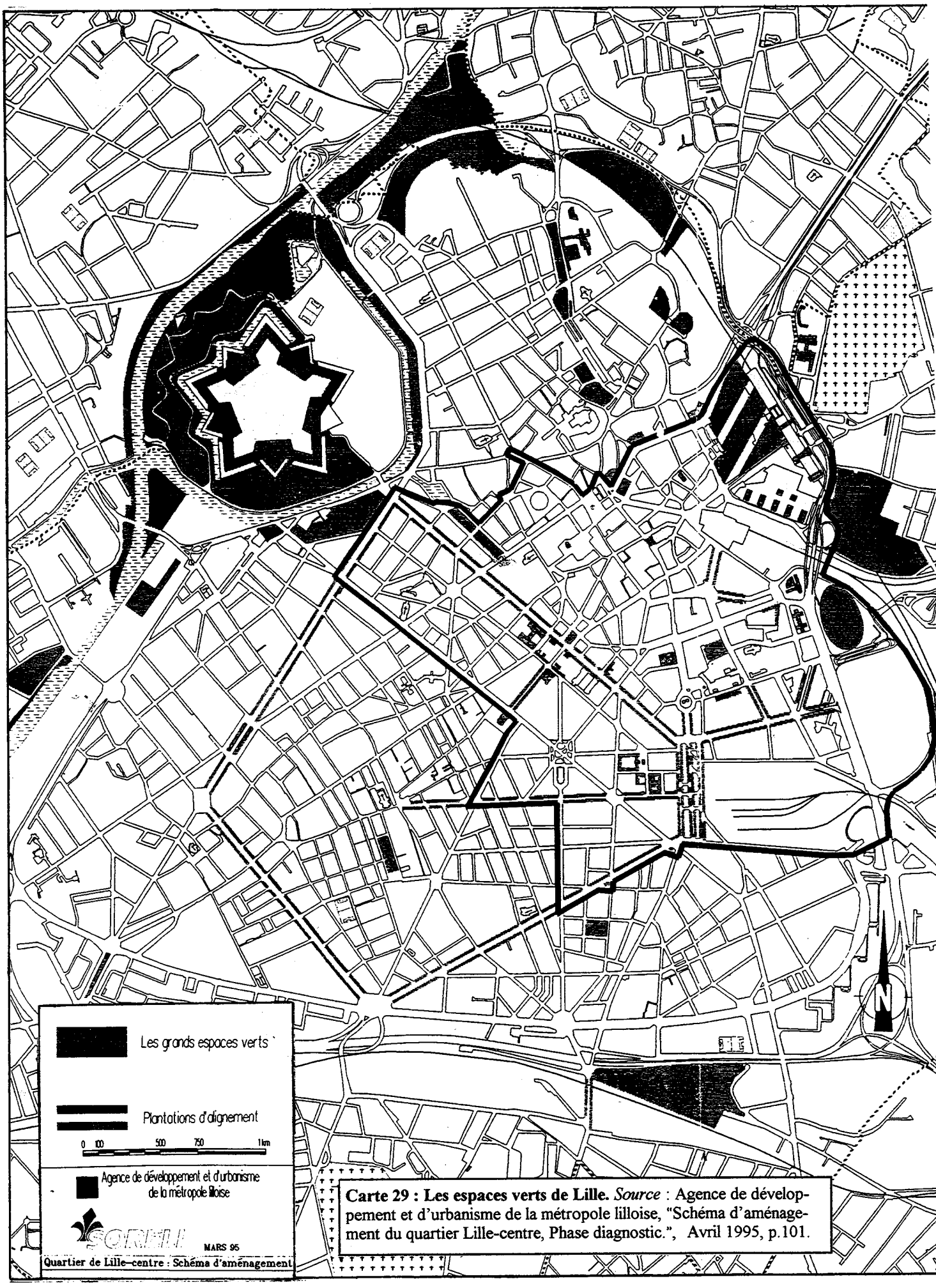
L'actuelle église Saint-André, à la croisée des rues Royale et Princesse, date pour sa part du XVII^{ème} siècle. Les travaux concernant sa restauration ont eu lieu à la même époque que ceux de l'église Sainte Catherine.

Notre-Dame de la Treille se dresse, quant à elle, à l'emplacement de l'ancienne "Motte Madame". En 1854, Lille s'enthousiasme à l'idée d'ériger une église grandiose qui reprendrait l'antique tradition de la Collégiale Saint-Pierre et qui serait cathédrale lorsque, enfin, un évêché serait établi en cette ville. Le concours lancé et diffusé dans toute Europe exige du gothique. C'est, pour l'époque, le style chrétien idéal. La première pierre de la Cathédrale de la Treille est posée le 9 juin 1856. Sa construction s'arrêtera en 1905[231].

---

[230] Nef : partie comprise entre le portail et le chœur d'une église dans le sens longitudinal, où se tiennent les fidèles.

[231] Les travaux de construction s'échelonnent en fait jusqu'à aujourd'hui :
1874 : construction d'une Tour "Provisoire" abritant le carillon et l'horloge.
1913 : la basilique devient Notre-Dame de la Treille.
1934 : fin de la construction du transept.
1936 : lancement des travaux de la nef.
1941 : reprise des travaux interrompus en 1939.
1947 : inauguration des nefs.



Carte 29 : Les espaces verts de Lille. *Source* : Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, "Schéma d'aménagement du quartier Lille-centre, Phase diagnostic.", Avril 1995, p.101.

Seules la chapelle absidiale et la crypte correspondent au plan d'origine. La chapelle de la Vierge et le déambulatoire[232] présentent des qualités architecturales et historiques incontestables, mais ni les transepts [233], ni la nef ne sont parvenus à la hauteur prévue.

Depuis plusieurs années, les responsables de l'Evêché cherchaient une solution pour terminer la construction de la façade est de la cathédrale, restée inachevée jusqu'en juillet 1995, date à laquelle commencent les travaux de restauration. Car, propriété privée, Notre-Dame de la Treille n'en est pas moins, en terme d'urbanisme, une affaire publique.

Ces équipements religieux catholiques, contrairement aux équipements administratifs, ont gardé leur centre de commandement, c'est-à-dire l'évêché, dans ce quartier.

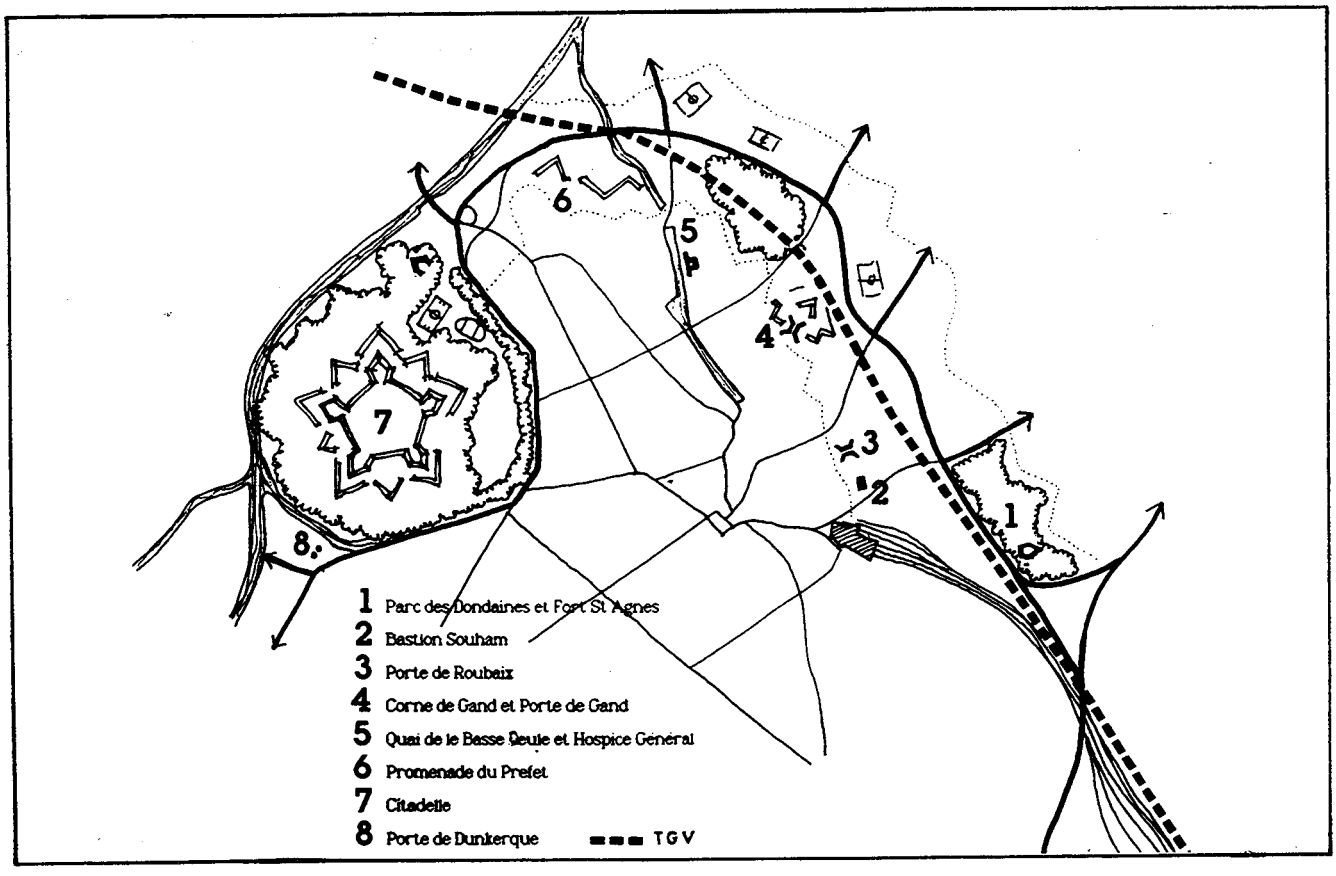
Le quartier du Vieux-Lille comprend trois types d'**espaces verts publics**[234]**.** Le plus important est celui des espaces verts périphériques situés au nord et nord-est, autour des vestiges des fortifications et des fossés qui constituent un atout précieux[235]. Ces espaces présentent cependant de nombreux problèmes. Le premier est qu'ils sont peu organisés car en attente d'une définition claire et définitive de leur affectation ; le second est qu'ils sont réputés pour leur manque de sécurité (Corne de Gand) ; le troisième est qu'ils ont un usage "réservé-privatif" (jardins familiaux) et enfin ils sont difficilement accessibles. Parmi les espaces périphériques (17,3 ha), environ 11 ha ont été réappropriés par un public ciblé : le jardin écologique, les jardins familiaux et le terrain d'aventure.

Le second type est celui des espaces verts centraux ; il s'agit de celui de l'îlot de la Treille et de celui de l'avenue du Peuple Belge, eux aussi peu structurés, sous-utilisés et servant aux stationnements anarchiques. Le dernier type rassemble les espaces verts de proximité, peu nombreux. Quelques-uns se distinguent pourtant, comme le Square Comtesse, la Porte de Gand et la Place du Concert. Certains de ces espaces de voisinage ont été reconquis par la pression des collectivités sur le bâti ancien, tels la Place des Archives et le Square J.-J. Rousseau. Le quartier souffre par ailleurs d'un manque d'espaces de jeux de voisinage, notamment pour les jeunes enfants. Parmi les espaces verts de proximité, la Porte de Gand et le jardin qui l'accompagne, enserrés entre les bâtiments de l'armée et le Lycée Pasteur, forment un ensemble unique des restes de la ceinture fortifiée de la ville. Pourtant, la beauté du site n'arrive pas à estomper le sentiment d'insécurité : son manque d'ouverture et sa mauvaise fréquentation n'incitent pas à la promenade. Il est donc nécessaire de

---

1974 : finition de l'aile gauche nord-est.
1983 : vitraux d'une chapelle lilloise posés au transept nord.
1995 : début des travaux de restauration de la façade inachevée.

[232] Déambulatoire : galerie qui tourne autour du chœur d'une église et relie les bas-côtés.
[233] Transept : nef transversal qui coupe la nef maîtresse d'une église et lui donne la forme symbolique d'une croix.
[234] Voir carte 29 : les espaces verts de Lille.
[235] Voir carte 30 : schéma des vestiges des remparts du quartier.



Carte 30 : Le schéma des vestiges des remparts de Lille. *Source* : A.R.L.A., 1988, bull. d'Octobre, p.10.

désenclaver et de valoriser le site et de redonner une fonction au bâtiment de la Porte de Gand pour l'animer et y amener un public différent de celui que l'on peut rencontrer aujourd'hui.

Le Vieux-Lille est un quartier très ancien, très urbain, qui ne peut pas devenir très vert : il faut donc essayer, dans la mesure du possible, d'y apporter une amélioration et un aménagement qui profitera de la présence de l'eau.

Parmi les franges vertes, la Plaine Winston Churchill, le site de la Poterne et le jardin écologique sont les plus importants et les plus significatifs.

La Plaine Winston Churchill, au nord-est du quartier, il y a vingt ans, était occupée par la Cité des Tabacs, ensemble de baraquements datant de l'après-guerre. Elle est ensuite devenue un espace de détente comprenant une grande prairie de 10 ha, occupée par un terrain de football et des jardins familiaux. Ces travaux de T.G.V., débutés en 1990 et achevés en 1993, ont bouleversé le paysage de la Plaine. Sortant de la zone Lille-Europe, le T.G.V passe sous cette Plaine qu'il traverse dans le sens longitudinal pour ressortir en réseau aérien quelques centaines de mètres plus loin. Ces travaux ont nécessité la démolition d'équipements existants : les salles aux Bleuets et du Romarin ont disparu, le terrain de football Pasteur et les courts de tennis ont été déménagés. Trois ans plus tard, la Plaine est aménagée en espace vert de détente, de loisirs et de sport.

La Poterne est quant à elle, enclavée entre le boulevard périphérique Nord (R. Schumann) et le site des anciens abattoirs. Elle est constituée de quelques 70 jardins familiaux loués par la ville et fréquentés par les jardiniers et leur famille. Elle est de plus marquée par la présence des restes des fortifications et des douves de la Basse Deûle, qui longent ces derniers. Ces restructurations et le nettoyage des jardins, ainsi que la mise en valeur des douves et des fortifications, s'avèrent ici nécessaires.

Dans le prolongement du site de la Poterne, le jardin écologique, créé depuis peu, s'étire le long des douves de la Basse Deûle, au pied des fortifications. La fréquentation particulière du quartier, nocturne ou diurne, n'invite malheureusement pas à la promenade. Il serait ici souhaitable d'améliorer l'accessibilité du jardin, de valoriser le prolongement des douves et de la Basse Deûle et de continuer à enrichir et diversifier les écosystèmes, notamment par un accompagnement de la dynamique végétale.

Traversant les espaces périphériques du nord du quartier, se trouve également un parcours vert[236], "la Promenade du Préfet", encore peu exploitée.

Un plan de Lille, ou mieux, une photo aérienne montrent clairement l'existence d'une couronne verte presque continue autour de la ville et à laquelle s'accroche comme un joyau, la Citadelle. Cette observation rapprochée du contexte historique nous rappelle une utilisation ancienne, en vue de promenade, des remparts et fortifications de la ville au siècle dernier. Les Lillois se souviennent, en effet, du Préfet Vallon parcourant à cheval un chemin au pied des murs de Vauban, de la porte de Roubaix jusqu'à la Citadelle. D'où cette "Promenade du Préfet" que la ville souhaite restaurer et moderniser. Elle envisage en outre de

---

[236] Voir carte 30 : schéma des vestiges des remparts du quartier.

réaménager et d'organiser la ceinture verte afin de créer une continuité de lieux de verdure, de promenade et de loisirs autour de la ville jusqu'au Bois de Boulogne, en passant par la Promenade du Préfet.

Le Vieux-Lille a la chance de disposer à ses portes du plus bel espace vert de loisirs de l'agglomération, le Bois de Boulogne[237]. Le grand poumon vert de Lille, agréablement aménagé sur l'Esplanade, le long de la Deûle, constitue un atout important pour le quartier. Ce dernier est d'autant plus privilégié qu'il se positionne entre le Bois de Boulogne et le parc urbain d'Euralille. Ce bois, dans lequel on trouve le monument historique le plus impressionnant de Lille, la Reine de Citadelle, est aujourd'hui handicapée par la double barrière que constituent l'avenue de la Façade de l'Esplanade et le canal de la Deûle. De tous ces espaces verts, le Bois de Boulogne et l'Esplanade sont toutefois les plus fréquentés (même à l'échelle de l'agglomération) par les promeneurs et les sportifs, notamment le week-end. Les autres structures vertes ne sont pratiquement pas connues et sont essentiellement fréquentées par les gens des quartiers proches pendant le week-end et les congés scolaires.

4.2 - Les mutations des équipements

Afin de pouvoir mettre en évidence les évolutions des équipements dans le secteur sauvegardé, comme nous l'avons déjà expliqué, nous avons reproduit le même classement et le même type de recensement que ceux effectués en 1970 par Jean-Claude Bernard. Cette enquête étant la seule disponible sur les équipements, la comparaison s'effectue donc depuis l'instauration du secteur sauvegardé.

En comparant notre carte des équipements urbains en 1991[238] et celle de Jean-Claude Bernard présentant les équipements en 1970[239], on constate qu'en 1991, les équipements localisés dans le secteur sauvegardé sont un peu plus nombreux qu'au début des années soixante-dix. En 1970, la majorité d'entre-eux sont situés au nord de la rue d'Angleterre. Les équipements qui se trouvent dans la partie sud sont, en règle générale, de taille inférieure à leurs homologues situés au nord. Nous constatons également que les équipements de loisirs et de culture se localisent de façon privilégiée dans le sud du secteur sauvegardé, contrairement aux équipements scolaires, sanitaires et sociaux.

Les **équipements d'enseignement** sont nombreux au début des années 70 (19 équipements), qu'il s'agisse d'écoles privées (13) ou d'écoles publiques (6). Les équipements publics ont été installés sur l'emplacement d'anciens bâtiments démolis, comme les écoles Pascal et Jean-Jacques Rousseau sur celui du dépôt de lits militaires. Les écoles privées ont

---

237 Situé à proximité ouest du Vieux-Lille mais hors de ses limites administratives.

238 Voir carte 31 : La répartition des équipements urbains dans le secteur sauvegardé en 1991.

239 Voir carte 32 : "Equipements" du secteur sauvegardé en 1970.

Carte 31 : La répartition des équipements dans le secteur sauvegardé en 1991

- Equipe. administratifs et généraux
- Equipe. d'enseignement
- Equipe. sociaux et sanitaires
- Equipe. récréatifs et culturels
- Equipe. cultuels

0 50 100 150 200 250 m

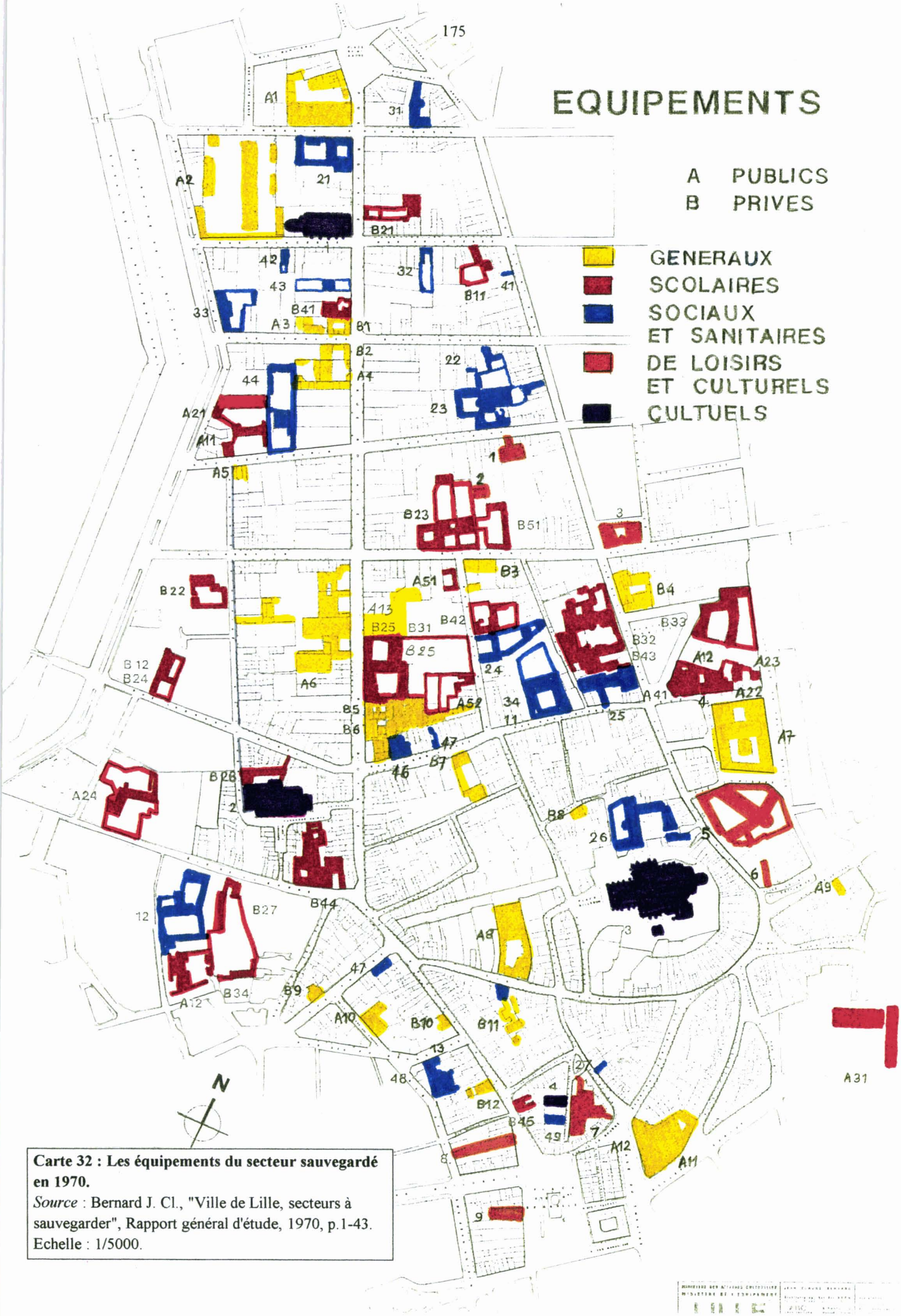
Réalisation : REZAEI K.

été attirées par la présence d'hôtels particuliers facilement transformables en bâtiments à usage scolaire et par la présence de vastes espaces libres à l'intérieur des îlots. Ainsi, l'école du Sacré-Cœur située du 56 au 66 rue Royale dispose d'un jardin d'un hectare. Certaines de ces écoles ont un rayonnement à l'échelle de la ville et même de l'agglomération qui a continué jusqu'à notre époque. C'est le cas de l'école du Sacré-Cœur et de l'institution Notre Dame de la Paix (12-20 place du concert).

Les équipements d'enseignement sont ceux qui ont subi les évolutions les plus importantes. La disparition de 6 établissements publics et privés au cours de la période 1970-1991 peut s'expliquer par la baisse démographique qu'a connu le quartier. Les équipements publics sont plus touchés que les privés. En ce qui concerne les premiers, seuls subsistent en 1991 le groupe scolaire J.-J. Rousseau et le Conservatoire. Mais, deux petites écoles, Lamartine et Condorcet, situées en face du Palais de Justice, l'école Pascal au 52 Façade de l'Esplanade, le centre de formation des cadres des colonies de vacances et le centre aéré ont disparu. Parmi les établissements privés, 7 ont disparu du secteur, tandis que 5 autres s'y sont depuis installés. En revanche, deux écoles libres (lycée, 15 place du Concert et association préscolaire N.D. de la Paix, 26 rue Négrier), 2 institutions libres du Sacré-Cœur, l'institution libre Notre-Dame de la Paix (10-20 pce. du Concert) et l'association des parents d'élèves de l'enseignement libre (16 rue Négrier) se maintiennent. Nous observons cependant une meilleure résistance des équipements de grande taille.

Les **équipements généraux et administratifs** se maintiennent mieux que les équipements scolaires au cours de la période. Leur fonction rayonne au-delà de la ville et même parfois de la région ; par conséquent, ils ne sont pas soumis aux fluctuations démographiques du quartier. Le nombre des équipements généraux et administratifs est resté quasiment le même entre 1970 et 1991 (environ 25). Le nombre des seconds est demeuré stable (6), tandis que les équipements généraux publics ont subi une légère baisse (-16,7% de leur effectif total), en partie compensée par la hausse des privés (+ 7,7%). Parmi les équipements généraux publics, ont fermé leurs portes les Grands Magasins de l'Armée, la recette - perception, le bureau de la sécurité sociale et un bureau des P.T.T. Sur les 13 équipements généraux privés situés dans le secteur sauvegardé en 1970, 6 ont disparu (deux organismes de sécurité sociale, Banque Nationale de Paris, S.A.C.N., Banque Lloyds et A.S.S.) et 2 ont été modifiés en 20 ans, pour devenir le Crédit du Nord et la Banque Scalbert Dupont. Seules se maintiennent deux banques (de Suez et Scalbert Dupont), la société de développement régional (organisme d'assurance), l'union générale du nord (organisme financier) et l'Evêché (68 rue Royale). Par la suite, 7 équipements généraux privés se sont implantés dans le secteur.

Environ la moitié des **équipements sanitaires et sociaux** présents en 1970 ont disparu (9 sur 20) : 2 bureaux de main d'œuvre, un Comité Régional d'Education et de Santé



Carte 32 : Les équipements du secteur sauvegardé en 1970.

Source : Bernard J. Cl., "Ville de Lille, secteurs à sauvegarder", Rapport général d'étude, 1970, p.1-43.
Echelle : 1/5000.

(C.R.E.S.S), le Foyer Jeanne d'Arc, l'hospice situé n^{os} 14 à 22 de la rue du Magasin, la Mutuelle sacerdotale des Flandres, l'Armée du Salut (rue du lieutenant Colpin), le Syndicat C.E.T.S.H. et le Bureau de Bienfaisance. Dix-sept nouveaux équipements sociaux et sanitaires se sont installés dans le secteur jusqu'en 1991. La plupart des équipements de cette catégorie se situent au nord de la rue d'Angleterre et ceux situés au nord de la rue Négrier résistent mieux que ceux localisés au sud de cette voie.

Les **équipements de loisirs et de culture** sont peu nombreux en 1970 comme en 1991. La grande majorité d'entre-eux n'a ou n'avait qu'une influence restreinte. Il en est autrement de l'Hospice Comtesse et de l'ancien Théâtre Populaire des Flandres installé dans le vieux bâtiment des Archives que lui avait accordé la municipalité : son influence était très grande et s'étendait à toute la ville et même à l'agglomération. Ce théâtre, aujourd'hui disparu du secteur, a été remplacé par un espace vert public à la croisée de la rue du Pont Neuf et de la rue Saint-André. Le nombre des équipements de cette catégorie a connu une légère augmentation au cours de la période, malgré de nombreuses pertes, toutefois compensées par de nouvelles implantations. Sur 8 équipements présents en 1970, seul subsiste en 1991 l'Hospice Comtesse ; 2 ont été modifiés (la maison des jeunes devenue un centre de judo et le centre culturel britannique transformé en cinéma, au 4 de la rue de Pas) et 5 autres ont disparu, dont 3 cinémas et une bibliothèque situés au sud du secteur, ainsi que le cinéma Pax au 11 bis rue Voltaire. En 1991, dans le secteur, on compte 9 équipements culturels et de loisirs, dont 2 de type public : l'Hospice Comtesse et la bibliothèque annexe du Vieux-Lille. Parmi les privés, il n'existe qu'un seul cinéma (cité plus haut).

Tous les **équipements cultuels** présents en 1970 dans le secteur sauvegardé se maintiennent 20 ans plus tard : les églises Saint-André et Sainte-Catherine ; la cathédrale Notre Dame de la Treille et une église adventiste. On observe de plus en 1991 l'installation d'une autre église adventiste et d'une paroisse orthodoxe.

En règle générale, si les suppressions d'équipements ont été importantes au cours de la période étudiée, des créations sont dans la plupart des cas venues les compenser, équilibrant ainsi le nombre total d'équipements dans le secteur. On constate également que les équipements localisés au nord du secteur sont plus nombreux et qu'ils se sont mieux maintenus que ceux du sud.

Comme nous l'avons déjà constaté au cours des pages précédentes, les établissements industriels et artisanaux nuisibles au quartier ont disparu selon les orientations du P.S.M.V. En revanche, l'implantation modeste des équipements culturels et de loisirs n'a pas répondu aux exigences du P.S.M.V. dans ces domaines.

II : Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, un instrument de protection, de restauration et un véritable document d'urbanisme

Il convient à présent de se demander en quoi consiste un P.S.M.V., quelles sont ses caractéristiques et quelles sont les dispositions particulières de celui de Lille.

Le mécanisme des secteurs sauvegardés repose juridiquement sur le fondement d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (P.S.M.V.) qui établit des principes et règles de protection et de mise en valeur d'un patrimoine architectural urbain sans pour autant empêcher des modifications de la configuration des lieux ou des expressions d'architecture moderne.

En outre, il définit, parcelle par parcelle, les règles qui s'appliquent à chacun des immeubles et des espaces situés à l'intérieur de son périmètre. Il constitue tout à la fois le support de l'identification et de la protection du patrimoine urbain ; le document d'urbanisme du secteur sauvegardé (il intègre à ce titre toutes les dimensions sociales, économiques, fonctionnelles de la problématique urbaine) ; le guide de la restauration et de la mise en valeur du patrimoine urbain.

A. Un document d'urbanisme spécifique

L'administration s'était emparée de la loi Malraux et, petit à petit, l'ensemble des intervenants avaient alourdi le contenu des plans, rendant très rigide leur application et compliquant leur instruction.

Les secteurs sauvegardés étaient conçus pour protéger quelques petites zones dont on considérait qu'elles constituaient un patrimoine national, d'où leurs caractéristiques : caractère uniquement architectural "vieille pierre", instruction centralisée (Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés et Conseil d'État).

Depuis 1977, on assiste à une évolution dans l'application des plans de sauvegarde. Ils englobent aujourd'hui des quartiers entiers (Lille : 56 hectares, Bordeaux : 150 hectares, Nancy : 150 hectares...). De plus, leur rôle dans la ville est souvent déterminant. En effet, les objectifs ne peuvent plus être uniquement la préservation d'un patrimoine bâti de qualité mais les plans doivent être de véritables documents d'urbanisme, organisant la ville et le quartier, en considérant les aspects sociaux, économiques et fonctionnels.

En cette année, l'appellation du document a changé : c'était, auparavant, un Plan "Permanent" de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui imposait une très grande rigidité. La disparition du terme "permanent" témoigne d'une adaptation aux évolutions urbaines. Ce changement a amené la municipalité de Lille à délibérer en 1984 en vue de solliciter la révision du Plan de Sauvegarde.

Le secteur sauvegardé constitue une zone urbaine du Plan d'Occupation des Sols et le P.S.M.V. y tient lieu de règlement. Ce dernier se différencie assez sensiblement du P.O.S. du fait de la volonté de préservation du patrimoine et de l'époque d'adoption de la loi.

1 - Le cadre législatif du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Voyons maintenant quels sont les caractères législatifs du P.S.M.V., comment ils prennent en compte les évolutions urbaines, et enfin quels sont les effets de ces législations.

Le plan de sauvegarde est élaboré par un architecte compétent, désigné par le maire après agrément du ou des ministres chargés de l'architecture et de l'urbanisme[240].

L'instruction du plan est conduite sous l'autorité du préfet : il soumet le projet élaboré par l'architecte à la commission locale du secteur sauvegardé constituée par arrêté préfectoral[241] ; il présente ensuite le projet de plan à la délibération du conseil municipal de la commune intéressée[242].

Après avoir été soumis à l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, le plan de sauvegarde est rendu public par arrêté du préfet[243]. Cet arrêté peut en même temps prescrire la mise à l'enquête publique.

Le préfet soumet à nouveau le plan à la commission locale des secteurs sauvegardés. Il appartient alors au conseil municipal de se déterminer par délibération sur le projet de plan définitif intégrant les avis de toutes les consultations précédentes[244].

Le plan de sauvegarde, accompagné des résultats de l'enquête et des avis émis par le conseil municipal est soumis à la commission nationale des secteurs sauvegardés. Le plan éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis est alors approuvé par décret en Conseil d'État pris sur le rapport conjoint du ou des ministres chargés de l'architecture et de l'urbanisme et du ministre de l'Intérieur[245].

La remise en cause de l'économie générale d'une partie ou de la totalité du plan de sauvegarde ou de mise en valeur entraîne la mise en révision du plan. La révision est soumise à la même procédure que son élaboration[246]. Pendant la période de révision, c'est-à-dire entre l'arrêté de mise en révision et la publication du nouveau plan, le plan précédent demeure en vigueur[247].

---

240 C. U. Article R. 313. 5, Section I "Secteurs sauvegardés", Chapitre III, Titre I (opérations d'aménagement), Livre III^{ème}, in Moderne Franck, Charles Hubert (dir.), éd. Dalloz, p.595.
241 Ibid.
242 C. U. Article R. 313. 7, Ibid., p.596.
243 Ibid.
244 C. U. Article R. 313. 8, Ibid.
245 C. U. Article R. 313. 9, Ibid., p.597.
246 C. U. Article R. 313. 20. 1, Ibid., p.601.
247 Ibid.

En raison du caractère très détaillé des plans de sauvegarde et afin de prendre en compte le caractère évolutif des ensembles urbains, les plans de sauvegarde peuvent être mis à jour et subir des remaniements limités suivant une procédure simplifiée de modification.

L'initiative de la modification du plan de sauvegarde appartient à la fois au préfet et au maire. Le projet de modification est successivement soumis : à l'avis de la commission locale du secteur sauvegardé ; à enquête publique en mairie ; à la délibération du conseil municipal ; à l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. La modification est alors approuvée par arrêté du ou des ministres chargés de l'architecture et de l'urbanisme.

On peut se demander à présent quels sont les effets de ces législations. Les règles définies par un plan de sauvegarde sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations et ouverture d'installations classées[248]. Elles s'appliquent aux immeubles nus ou bâtis protégés aux titres des monuments historiques ou des sites compris dans son périmètre[249]. Tout projet susceptible de modifier l'état des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du secteur sauvegardé est soumis à une autorisation spéciale de l'Architecte des Bâtiments de France[250].

2 - Le contenu aux dispositions particulières et le mode de réalisation

Le P.S.M.V. tenant lieu de P.O.S. est à la fois plus précis sur le plan graphique et plus riche en prescriptions architecturales. Voyons quel en est le contenu particulier.

Le P.S.M.V. comprend trois éléments :

- Un document graphique au 1 / 500^{e} qui indique notamment : les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition est prévue (cette disposition est fondamentale car elle permet, par des curetages à l'intérieur des îlots de les dédensifier en libérant progressivement les cours d'immeubles encombrées de constructions parasites qui contribuent de façon notable à la dégradation de l'ensemble urbain) ; les espaces soumis à une protection particulière.

- Un règlement qui détermine les conditions architecturales relatives à la conservation des immeubles et à la mise en valeur.

- Un rapport de présentation qui indique les caractéristiques du secteur sauvegardé tant architecturales et urbaines qu'économiques et démographiques et qui explicite les objectifs et le motifs qui ont conduit aux mesures de protection ainsi que les conditions suivant lesquelles sont prises en compte les préoccupations d'environnement.

Intéressons-nous, à présent, au mode de réalisation. Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés sont menées à l'initiative[251] : soit de collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires regroupés ou

---

[248] C. U. Article R. 313. 19. 3, Ibid., p.599.
[249] C. U. Article R. 313. 19, Ibid.
[250] C. U. Articles L. 313. 2, R. 313. 17, Ibid., p.595 et p.599.
[251] C. U. Article L. 313. 3, Ibid., p.595.

non en association syndicale (A.F.U.) ou en société, suivant l'autorisation précisant la nature et l'importance des travaux qu'ils s'engagent à réaliser.

Quant à l'autorisation de travaux, les seuls autorisés sont définis par le P.S.M.V.[252] et la demande d'autorisation de travaux doit comprendre les documents nécessaires pour demander un permis de construire. Elle est instruite dans les formes et délais prescrits pour le permis de construire. L'autorisation a la même valeur que ce dernier et fixe les délais pour l'exécution des travaux.

L'administration peut se substituer aux propriétaires défaillants pour exécuter ou faire exécuter les travaux, aux frais des propriétaires, qu'ils n'auraient pas achevés ou entrepris[253].

3 - Les particularités du P.S.M.V. par rapport au P.O.S.

Les objectifs du P.O.S. sont l'aménagement spatial, le fonctionnement de la ville, la préservation du cadre de vie et la planification des équipements. Le règlement ne peut prendre en compte le patrimoine de chaque propriétaire et il englobe toujours plusieurs unités foncières.

Le P.S.M.V., au contraire, a comme premier objectif la préservation du patrimoine bâti et réglemente parcelle par parcelle. De plus, et contrairement au P.O.S., il ne s'intéresse pas uniquement au sol mais aussi aux immeubles existants dont il peut exiger le maintien, la démolition, la reconstruction sur un plan masse préétabli.

Les P.O.S., mis en place par la loi d'orientation foncière de 1967, sont soumis à l'élaboration conjointe dans un groupe de travail présidé par le maire. Les P.S.M.V. ont été créés en 1962, à une époque où la concertation avec élus n'avait pas cours. Ils sont élaborés par un architecte chargé de mission, ayant un contrat avec l'État qui paie commande. La commission locale du Secteur Sauvegardé n'est pas une instance d'élaboration, mais de simple consultation des élus locaux. La possibilité d'y faire siéger des « personnes qualifiées » montre bien le rôle différent de la commission locale. L'instruction, quant à elle, est très centralisée puisque le projet de plan est soumis à la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés et approuvé au Conseil d'État. L'instruction des P.O.S., par contre, est décentralisée. Ils sont approuvés par simple arrêté préfectoral.

Parce que les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur sont issus de la Loi Malraux et non de la loi d'orientation foncière de 1967 ; parce que leur tutelle est plus culturelle que pour les plans d'occupation des sols ; parce que leur caractère de "patrimoine national" les différencie des autres documents ; ils ont été tenus à l'écart des réflexions sur la décentralisation. Leur instruction et leur approbation sont restées centralisées malgré les modifications apportées par la suite.

---

[252] C. U. Article R. 313. 27, Section II "Restauration Immobilière", Ibid., p.603..
[253] C. U. Article R. 313. 29, Ibid., p.604.

Ainsi, pour Fernand Bouyssou, le P.S.M.V. est "un P.O.S. à dominante esthétique, fortement centralisé, beaucoup plus détaillé, compte tenu d'ailleurs de la faible surface habituelle de ces secteurs sauvegardés dont la superficie moyenne n'excède pas quelques hectares "[254].

B. Les caractéristiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur de Lille

Au cours des pages suivantes, nous nous interrogeons sur les particularités du P.S.M.V. de Lille, sur la façon dont il a été élaboré, sur son contenu et ses dispositions tant urbanistiques qu'architecturales.

Le plan de sauvegarde de Lille, 8ème plan établi en France, constitue un des premiers plans appliqué[255]. Rigoureux, il considère plus l'aspect architectural et la préservation du patrimoine que l'aspect urbanistique et les facteurs socio-économiques. Face à cette situation, la ville de Lille avait demandé la mise en révision de ce plan au cours des années 1980. L'esprit général de cette révision était de considérer davantage la mise en valeur du quartier, plutôt que la sauvegarde du patrimoine bâti.

Le P.S.M.V. repose sur une volonté d'orienter une partie importante du cœur de la ville vers une politique de régénération du tissu urbain et par-là le réintégrer dans l'ensemble des fonctions du centre de la métropole. Le Plan souligne également la prise en considération d'un important problème de circulation des voitures, intéressant non seulement l'ensemble de l'agglomération, mais aussi l'accessibilité du centre, le problème accessoirement lié à une politique de création de secteurs piétonniers[256].

1 - La procédure d'élaboration

Afin de concrétiser la volonté, dont le P.S.M.V. est issu, décrite plus haut, un architecte chargé d'établir le Plan de Sauvegarde, Jean-Claude Bernard, premier grand prix de Rome, a été proposé au Maire de Lille par le ministère des Affaires Culturelles.

Sa mission comprenait deux volets :

- établir un plan dit de sauvegarde et de mise en valeur qui définit l'avenir de chaque parcelle du secteur sauvegardé

- faire appliquer le plan de sauvegarde et de mise en valeur

Pour cette mission, l'architecte a procédé à une enquête exhaustive architecturale, économique et même sociale sur son secteur. Il a du également s'efforcer d'obtenir un maximum d'informations en parlant avec les habitants, seule manière de surveiller et d'orienter les initiatives.

---

254 Bouyssou F, 1985, "Quartiers anciens et documents d'urbanisme : secteurs sauvegardés et ZPPAU", in Droit et Ville, n° 19 et note 6, p. 81.

255 Voir annexe 3 : Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

256 Bernard J. C., "Op. Cit. ", p. 6.

La procédure d'approbation définitive du P.S.M.V. de Lille, ainsi établie, était très longue et difficile. Le conseil municipal a adopté les grandes lignes du plan en Juin 1972 et la Communauté Urbaine de Lille a fait de même le 27 Octobre suivant. La Commission Nationale des Secteurs sauvegardés s'est réunie à Paris pour approuver la plan de sauvegarde en Juin 1973. Seul le périmètre et les grandes lignes du plan ont été approuvés.

L'arrêté préfectoral du 28 Février 1974 décida que le P.S.M.V. ferait l'objet d'une procédure relative au P.O.S., dès lors se constitua un groupe de travail visant à la mise au point définitive du plan de sauvegarde.

Ce plan définitif est approuvé le 26 Janvier 1976 par la ville de Lille et le 9 Avril 1976 par la C.U.D.L. Il est ensuite rendu public par l'arrêté préfectoral du 5 Juillet 1976, en devenant désormais opposable au tiers. Du 8 Novembre au 18 Décembre 1976, s'effectue une enquête publique au cours de laquelle l'Association "Renaissance du Lille Ancien" relève un certain nombre d'erreurs dans l'appréciation des immeubles classés "à conserver et à restaurer". Le P.S.M.V. est alors réétudié par la commission locale du secteur sauvegardé. La ville de Lille et la C.U.D.L. acceptent le document modifié en Juin et Juillet 1978, puis la Commission Nationale des Secteurs sauvegardés l'adopte à son tour tout en souhaitant que le plan soit compris dans le sens d'une sauvegarde systématique des immeubles quel que soit leur époque, et d'une plus grande cohérence entre des exigences strictes de protection et l'esprit plus souple qui se dégage du plan de sauvegarde. En clair, la remarque vise à augmenter le nombre d'immeubles à conserver et à restaurer mais dans le même temps à assouplir très sensiblement les contraintes qui les frappent. La Commission veut souligner qu'il est préférable de sauvegarder le site d'une rue dans son ensemble plutôt que quelques immeubles éparpillés. La Commission Locale se réunit le 2 Mars 1979 pour une mise au point définitive du plan intégrant les remarques de la Commission Nationale. Enfin, un décret du Conseil d'État[257] du 4 Août 1980 approuve le P.S.M.V., il est publié au Journal Officiel quatre jours plus tard. Il a donc fallu quinze ans entre la création du secteur sauvegardé et l'approbation définitive de son plan.

2 - Le contenu

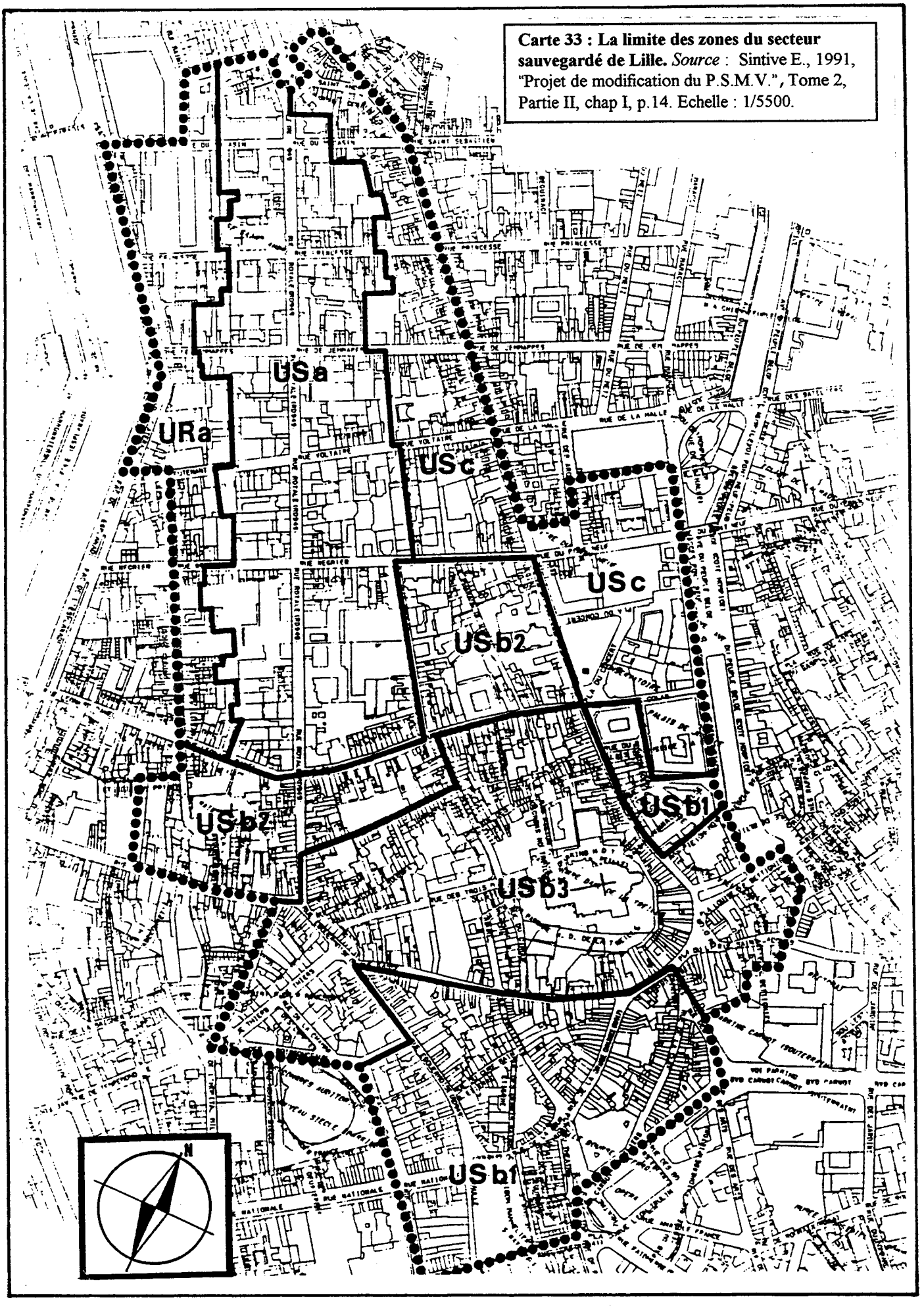
Le problème des limites entre le secteur sauvegardé et le reste du "Vieux- Lille" est un des facteurs déterminant dans la conception du zonage à l'intérieur du périmètre. Celui-ci tient compte de l'hétérogénéité de part et d'autre d'un îlot, d'une rue.

Au niveau réglementaire, cela se traduit par des directives plus ou moins strictes. Le zonage prend en considération la situation du bâti environnant le secteur sauvegardé.

Le règlement dans les zones plus difficiles à délimiter tend alors à rapprocher le P.S.M.V. du P.O.S. Par contre, dans une zone aussi homogène que la rue Royale il propose un traitement spécifique.

---

[257] N° 80-631 du 4 Août 1980, J.O. du 8 Août 1980, 112e année, n°184, p.1986.



Carte 33 : La limite des zones du secteur sauvegardé de Lille. *Source* : Sintive E., 1991, "Projet de modification du P.S.M.V.", Tome 2, Partie II, chap I, p.14. Echelle : 1/5500.

Selon le P.S.M.V., le secteur sauvegardé se divise en six zones homogènes dont les fonctions sont différenciées[258].

La structure caractéristique des zones USa, USb_1 et USb_2 est recomposée dans le cadre de la modification du Plan de Sauvegarde en quatre zones : USa, USb_1, USb_2 et USb_3 ; en outre, deux zones "frontières" assurent une transition entre le secteur et le reste de la ville (zones URa et USc)[259].

Les sigles US et UR employés pour le secteur sauvegardé rejoignent les différentes divisions ou zones du P.O.S. La lettre U désigne une zone urbanisée ; la lettre S signifie secteur sauvegardé (quartier ancien) ; la lettre R désigne une zone à réorganiser. Les lettres a, b, c complétées parfois par les chiffres 1, 2, 3 correspondent aux divisions internes des différentes zones.

Voyons comment chacune de ces zones se caractérise.

La zone USa comprend les parcelles qui bordent la rue Royale et les rues qui lui sont perpendiculaires, de part et d'autre, sur une distance moyenne de soixante mètres. On y trouve de nombreux hôtels particuliers classés et édifiés sur des unités foncières de grande taille dont la vocation est mixte (habitat essentiellement, et bureaux). Son homogénéité s'est ressentie dans les opérations de restauration et dans la qualité des résultats.

La zone USb_1 correspond à la partie extrême sud du secteur. C'est une zone urbaine de quartiers anciens très denses du centre dont les rues très commerçantes devaient être exclusivement réservées à la circulation des piétons. De plus, cette zone est très complexe et c'est ici que la pression foncière est la plus forte.

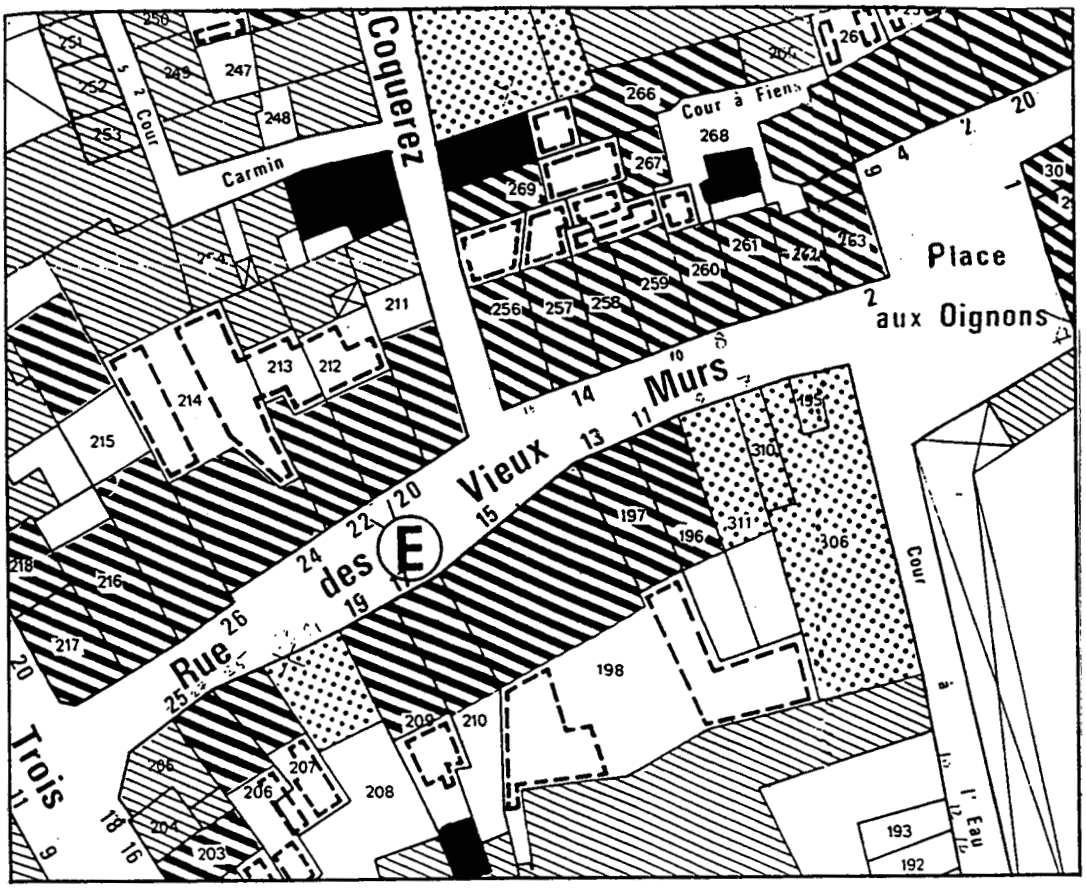
La zone USb_2 regroupe, quant à elle, les îlots de l'église Sainte-Catherine (qui se trouve à l'extrémité de la rue Royale), ainsi que deux îlots compris dans la voirie tertiaire au nord de la rue d'Angleterre. Cette zone de quartiers anciens très denses du centre a une vocation mixte d'habitat, de commerce, de bureaux et d'activités. Sa délimitation répond à la nécessité de créer une zone de transition entre le centre ville et la rue Royale. Elle devient plus hétérogène mais conserve néanmoins quelques éléments communs avec la zone USa (taille des îlots, disposition spatiale) dans sa partie nord.

En 1991, dans le cadre de la modification du P.S.M.V. de Lille, il est donc apporté un changement dans le zonage. Ainsi, une nouvelle zone baptisée USb_3 apparaît. Elle est issue d'un nouveau découpage des zones USb_1 et USb_2. C'est une zone urbaine de quartiers anciens très denses à une vocation mixte d'habitat, de commerce, de bureaux et d'activités. Certaines rues, très commerçantes, devraient être affectées principalement à la circulation des piétons. La pression foncière y est également forte et il s'agit aussi d'une zone complexe. C'est pourquoi la municipalité y avait concentré toute sa politique et ce n'est pas un hasard si l'on y trouvait à la fois les périmètres opérationnels et de la Z.A.D., puis les grandes opérations de restauration.

---

[258] Article 3 des dispositions générales du règlement d'urbanisme du P.S.M.V. de Lille (modifié).

[259] Voir carte 33 : Limite de zones du secteur sauvegardé de Lille.



Immeuble .....
Façade, fragment
} protégés au titre des Monuments historiques

Immeuble à conserver et à restaurer :.....

Immeuble dont la démolition est prévue à des fins de salubrité ou de mise en valeur .....

Immeuble non protégé pouvant être remplacé ou amélioré .....

Emprise de construction imposée .....

Carte 34 : Un extrait du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. *Source* : Bernard J.Cl., "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur-Règlement."

La zone USc, située en marge est (bordant la rue Saint-André et l'avenue du Peuple Belge) est une zone de quartiers anciens denses à vocation mixte d'habitat, de commerce et de bureaux.

La zone URa, située en marge ouest (bordant la Façade de l'Esplanade et la rue Sainte-Catherine) est une zone privilégiée d'extension du centre. Cette zone, appelée à se réorganiser, doit être affectée essentiellement à l'habitat et aux services. On y trouve des immeubles plus hauts que la moyenne ainsi que des constructions récentes.

Dans les P.S.M.V., les constructions sont classifiées selon leur valeur architecturale ou historique[260]. Sur le document, pour chaque parcelle de terrain, une trame particulière (points, hachures,...) indique la vocation des occupations du sol existantes : immeubles, plantation d'arbres et autre. Si l'immeuble est figuré en noir sur le plan, cela signifie qu'il est protégé au titre des "Monuments Historiques" ou "des immeubles inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques".

Les immeubles ou parties d'immeubles recouverts de hachures noires obliques sont à conserver ; ainsi la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits et doivent de plus être "remis en état d'origine"[261].

D'autres immeubles ou parties d'immeubles cernés d'un tireté pourront être démolis ou modifiés par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées[262]. Aucune construction nouvelle, même légère, ne peut être édifiée à l'emplacement des anciens bâtiments.

Les hachures obliques claires indiquent que l'immeuble n'est pas protégé. Ce groupe peut être conservé, amélioré ou remplacé par des constructions respectant l'échelle et le volume ancien.

Les parcelles sur lesquelles une emprise de construction est imposée doivent être construites, reconstruites ou aménagées à l'intérieur des emprises figurant en trame pointillée.

Les espaces soumis à prescriptions particulières (jardins, cours, canaux...) sont repérés sur le plan grâce à une double ligne oblique. Pour ces espaces, des dispositions particulières sont à appliquer.

Les parties boisées et les parcs repérés sur le plan par l'indice Tca et une trame quadrillée sur un fond feuillu, étant classés, ne peuvent changer d'affectation.

Les mesures de conservation édictées par le P.S.M.V. s'étendent également aux éléments d'architecture intérieure (escaliers, encorbellements, cheminées,...) et aux éléments décoratifs appartenant à l'immeuble, par nature ou par destination. Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

---

260 Voir carte 34 : un extrait du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Lille.

261 C.U. article L. 313. 1, Section I, "Secteurs Sauvegardés"., Chap. III, Titre I (opérations d'aménagement), Livre 3e, in Moderne Franck, Charles Hubert (dir.), éd. Dalloz, p.595.

262 Ibid.

3 - Le cadre réglementaire

D'une façon générale, le règlement d'urbanisme du secteur sauvegardé protège strictement tous les immeubles présentant un intérêt architectural certain et qui sont requis sur les plans. D'autre part, l'article 11, portant sur l'aspect extérieur, y est particulièrement développé. En zones USb et USa, le règlement met l'accent sur les hauteurs et les gabarits, définis îlot par îlot. Il n'y est pas prévu de coefficient d'occupation du sol (C.O.S). En zones URa et USc, par contre, des C.O.S sont prévus ainsi que des caractéristiques de forme et de surface des parcelles. Ces deux zones sont en effet susceptibles d'être remembrées et leur développement doit rester compatible avec les zones avoisinantes du P.O.S général de Lille approuvé.

L'avantage de pouvoir globaliser un règlement (travaux à effectuer, architecture à protéger...) est qu'il permet de rendre l'intervention cohérente dans la totalité du secteur sauvegardé. Il permet également de la rendre conciliable avec les actions effectuées dans le reste du Vieux-Lille et dans le P.O.S. Mais que penser d'un règlement qui, pour chaque contrainte d'aménagement, (parking, matériaux, C.O.S,...) laisse la possibilité d'y déroger ?

Nous avons extrait les dispositions qui sont communes à toutes les zones parmi les différents règlements applicables à chaque zone du secteur, afin de comprendre quelles ont été les diverses solutions apportées pour régler à un niveau fin l'hétérogénéité du périmètre du secteur sauvegardé. Ces règlements seront présentés en trois parties distinctes : les dispositions urbanistiques, architecturales et celles concernant l'animation des immeubles.

3.1- Les dispositions urbanistiques

Les utilisations du sol sont interdites pour les dépôts de véhicules, les terrains de camping, l'ouverture de toute carrière et les stations services. Les utilisations du sol sont autorisées sous conditions dans deux cas. Le premier concerne les constructions neuves ou les reconstructions à usage d'habitation situées à moins de 200m des voies bruyantes qui doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur. Le deuxième est relatif aux établissements à usage d'activité qui sont autorisés à s'installer sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur.

A propos de **l'accès et de la voirie**, nous apprenons que l'accès automobile à une voie publique ou privée est nécessaire pour qu'un terrain soit déclaré constructible. Il est prévu que le revêtement des voies et trottoirs doit être constitué de pavage, à l'identique de ceux qui existent et qui seront conservés. Un classement des voies piétonnes est précisé pour chaque zone, mis à part la zone USb_3.

Le règlement concernant **la desserte par les réseaux** comprend l'écoulement des eaux, l'assainissement, ainsi que les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) qui doivent être souterrains à chaque fois que le caractère des constructions

l'exige (règle impérative pour la zone USb_3). Les coffres de branchement fixés sur les façades devront faire l'objet de précautions visant à leur intégration.

Si **les caractéristiques des parcelles** (surface, configuration) peuvent compromettre l'aspect ou l'économie de la nouvelle construction, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

L'implantation des constructions répond-elle aussi à des dispositions précises. Les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement lorsque le plan l'impose. Dans les autres cas, l'implantation par rapport à l'alignement peut varier en fonction de l'intégration dans le voisinage et du caractère de la voie. Elle doit aussi se conformer aux règles prévues concernant les limites séparatives de l'unité foncière. Enfin, la construction de différents bâtiments sur une même propriété est astreinte à des dispositions concernant les distances entre les bâtiments.

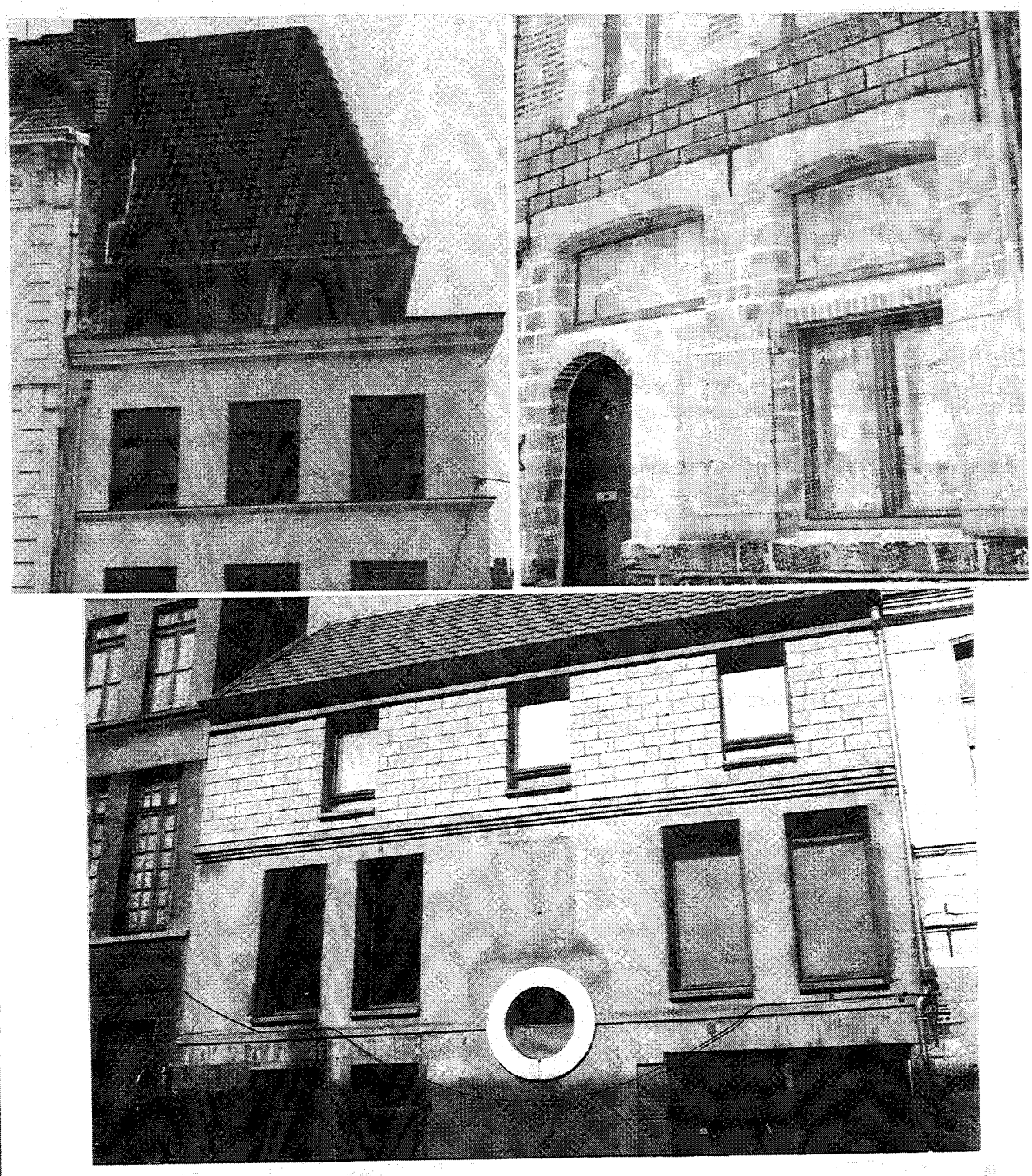
Le stationnement est lui aussi strictement réglementé. Pour les nouvelles constructions, une place de stationnement doit être aménagée par 70 m^2 de Surface de Plancher Hors Œuvre Net (S.P.H.O.N.) pour les immeubles à usage d'habitation, 60 m^2 de S.P.H.O.N. pour les constructions à usage de service et 80 m^2 de S.P.H.O.N. pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal. En cas d'un changement de destination du bâtiment, les dispositions concernant le nombre de places de stationnement doivent être respectées.

La réalisation des aires de stationnement est interdite sur l'unité foncière, sauf en cas d'accord de la Communauté Urbaine et mis à part dans les zones USa et USb_2. Afin de régler le problème de stationnement, le promoteur doit satisfaire aux obligations suivantes : soit aménager une aire de stationnement sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 m, soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, soit verser une participation à la Communauté Urbaine selon les conditions prévues par les trois articles du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Les dispositions architecturales

Nous allons à présent mettre en évidence quelques **principes généraux** qui ont été décidés en vue de protéger l'aspect extérieur des constructions. Plusieurs situations se présentent dont le traitement est d'autant plus strict que la protection de l'immeuble est importante. Dans le cas d'immeubles protégés, des recherches doivent être effectuées (sur celui-ci comme sur ses voisins) afin de recomposer les éléments primitifs. Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni aux sites, paysage naturel et urbain environnants. Elles doivent donc tenir le plus grand compte de la situation, de l'architecture, de l'échelle, du volume, des couleurs et des matériaux des constructions qui l'entourent.

Des **dispositions particulières** ont également été prises afin de préserver l'architecture. Il est interdit de construire selon le modèle d'une architecture étrangère à la



En haut, à gauche, photo 20 : Au coeur du secteur sauvegardé et pourtant une architecture typique des régions montagneuses (à l'angle des rues Négrier et Pharaon de Winter)!.**En haut, à droite, photo 21 : Au nord du secteur sauvegardé, un traitement éclectique de la façade** (du n°9, rue du Rempart). **En bas, photo 22 : Au nord du secteur sauvegardé, une construction fantaisiste avec des matériaux inappropriés** (parpaings, béton, tuiles mécaniques, oculus, fausse pierre). *Source* : A.R.L.A. , respectivement bull., Octobre 1991, p.14; bull. Novembre 1989, p.18; bull. Octobre 1994, p.5.

région. Il est également proscrit de construire ou de revêtir avec des matériaux inappropriés, en contraste avec l'esprit ancien du secteur[263]. Il est encore interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...). Les parties de construction édifiées sur des terrasses (cheminée, sortie de secours...), les bâtiments annexes et les garages doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Tous les éléments susceptibles de rendre une façade d'immeuble inesthétique (postes électriques, citernes à mazout ou à gaz...) doivent être dissimulés. Enfin, tout affichage est interdit dans tout le secteur sauvegardé.

Les matériaux, les couleurs et les ouvertures font l'objet d'une réglementation rigoureuse. Avant tout ravalement, une mise à nu des façades qui ne sont pas en pierres ou en briques apparentes doit être effectuée afin de retrouver les dispositions anciennes. Les propriétaires sont tenus de garder les façades en bon état de propreté en effectuant, au moins une fois tous les dix ans, les travaux nécessaires. Les matériaux et couleurs caractéristiques de l'architecture extérieure sont précisément réglementés par le P.S.M.V. Ainsi, les grès neufs seront du pays, veinés de rose et de jaune. Les grès anciens peuvent être sablés par jet hydropneumatique jusqu'au nettoyage complet. La pierre neuve sera de migné ou de tercé et le parement sera dressé selon les témoins anciens du bâtiment. La pierre à sculpter sera débarrassée des recouvrements d'enduit, soit au couteau de vitrier, soit à la vapeur car sont interdits le sablage et le ponçage électrique. La brique, quant à elle, sera de réemploi[264] ou de format identique à la brique ancienne, pour les constructions neuves. En cas de restauration d'une façade, la brique sera débarrassée des revêtements inappropriés tels que le ciment, les briquettes de parement ainsi que des enduits ou couches de peinture par les moyens appropriés, à l'exclusion du sablage[265]. Les murs extérieurs seront laissés apparents à joints essuyés, et les plafonds seront conservés, plâtrés et débarrassés de leur plafonnage. Tous les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse (1/3 de chaux, 2/3 de sable de Seine).

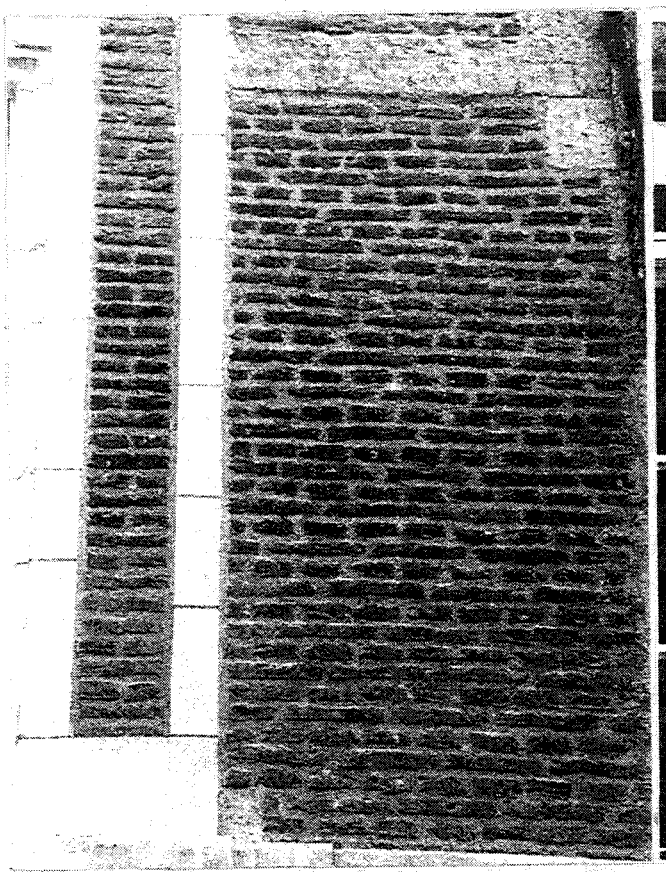
Quant aux enduits, les murs intérieurs seront réalisés en plâtre pur ou en enduits au mortier de chaux grasse. Les enduits extérieurs seront exécutés à l'identique en conservant toutes les moulurations. On constate que les façades enduites vieillissent mal... Nombre de maisons ont été restaurées et leurs façades ont été couvertes d'un enduit coloré ou non, imitant la pierre ou non, plus ou moins clair... Au bout de deux ou trois ans, ces façades paraissent tristes. Comment peut-on y remédier ? Par un lavage, un léger jet de Karcher comme le fait M. Galliaerde au n°5, rue Esquermoise ? Les sculptures existantes seront

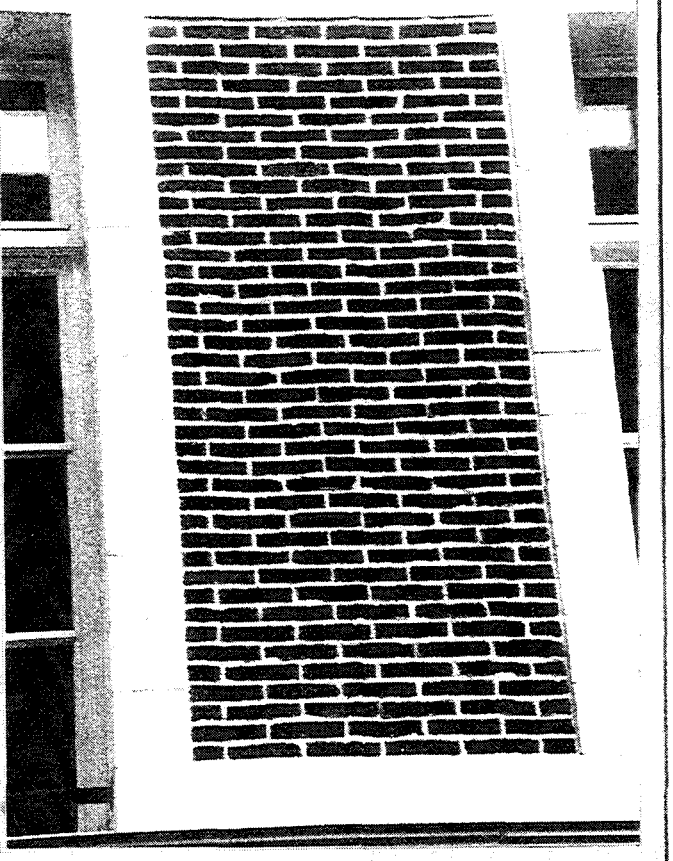
---

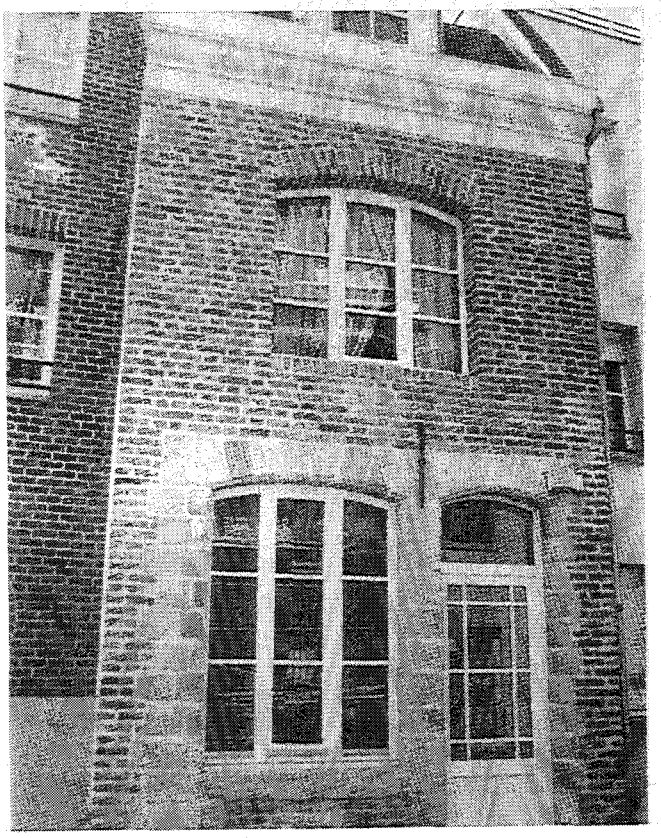
263 Voir photo 20 : Au cœur du secteur sauvegardé, et pourtant une architecture typique des régions montagneuses ; photo 21 : Au nord du secteur sauvegardé, un traitement éclectique de la façade et photo 22 : Au nord du secteur sauvegardé, une construction fantaisiste avec des matériaux inappropriés.

264 Voir photo 23 : L'appareillage de briques doit être effectué à l'ancienne, et photo 24 : Une autre erreur commise dans l'appareillage de briques.

265 Voir photo 25 : Cette couche de ciment effritée devant être enlevée, photo 26 : rue J.J. Rousseau, n°7, ces briquettes de parement sont proscrites depuis l'application du P.S.M.V., et photo 27 : La rue d'Angleterre, n°6, à l'étage, la façade doit être débarrassée de son enduit dégradé.







En haut, photo 23 : L'appareillage de briques doit être effectué à l'ancienne; Il constitue la base de reconstitution des façades anciennes. Rue Basse : exemple correct avec l'alternance des deux rangs de briques (côtés longs-côtés petits);à droite, ce schéma n'est pas respecté : il n'apparaît que le côté long. **En bas, photo 24 : une autre erreur commise dans l'appareillage des briques,** au n°19, rue des Vieux Murs (maison arrière). Un effort a été fait pour les grès du rez-de-chaussée et les briques anciennes dans cette reconstruction, mais l'appareillage est fantaisiste et les menuiseries correspondent au style du XIX^{ème} siècle. *Sources :* A.R.L.A. , respectivement bull., Octobre 1991, p.13 et bull. Novembre 1989, p.2.

nettoyées et dégagées de leurs enduits et peinture par un sculpteur. Tout projet de sculpture et polychromie doit recevoir, au préalable, l'avis de l'A.B.F. A propos des ouvertures, le percement des nouvelles ouvertures ne peut être autorisé que lorsque les façades ne constituent pas une ordonnance architecturale. Les ouvertures d'origine qui ont été fermées postérieurement doivent être rétablies.

Les ferronneries, la charpente, les planchers seront à refaire de façon à s'approcher le plus possible des œuvres originales. Pour toute menuiserie nouvelle reproduisant un modèle ancien, le compartiment sera présenté pour approbation à l'A.B.F. L'exécution sera fidèle dans les profils, sections, natures des bois, ainsi que dans les coloris[266]. Quant à la peinture de la façade, les briques des trumeaux seront peintes en rouge, les pierres en blanc gris et les sculptures revêtues d'une peinture microporeuse. La protection hydrofuge sera appliquée obligatoirement après une période sèche d'au moins un mois. Le produit employé actuellement est le "Lanca". La couverture sera soit en tuiles de terre cuite plates rouge-orangé, soit en ardoise naturelle. Les pentes de toit modifiées seront rétablies comme à l'origine. Tout ouvrage visible en métal est interdit, sauf gouttières et descentes d'eau qui seront en cuivre ou peintes d'une couleur vieux cuivre ou bronze. A propos des balcons, ils seront supprimés en cas de restauration, interdits en cas de construction neuve et conservés s'ils sont d'origine. Les sols des cours doivent être revêtus de pavage (ciment et asphalte sont interdits).

Les façades commerciales, devantures et vitrines font aussi partie des préoccupations du P.S.M.V. Les façades commerciales, décoratives ou publicitaires ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Les devantures traditionnelles peuvent être recommandées ou même imposées. La trame architecturale doit être respectée, les piédroits, piliers ou arcs doivent être conservés, visibles de l'extérieur et rétablis si modifiés (exemple de la rue Esquermoise). Les portes d'entrée des immeubles ne doivent pas être intégrées dans les nouvelles devantures, mais suffisamment dégagées. Les devantures et les vitrines anciennes ou de caractère artistique seront conservées[267]. Elles doivent, dans tous les cas, être insérées dans le cadre architectural existant. La décoration (matériaux et couleurs) de la façade commerciale, sera choisie en fonction de l'architecture de l'immeuble. Quant aux enseignes, il est interdit d'en poser plus d'une (parallèle ou perpendiculaire) par commerce. Elle doivent aussi répondre au caractère et à l'époque de la construction de l'immeuble et leurs dimensions doivent tenir compte de l'importance du bâtiment et de la rue.

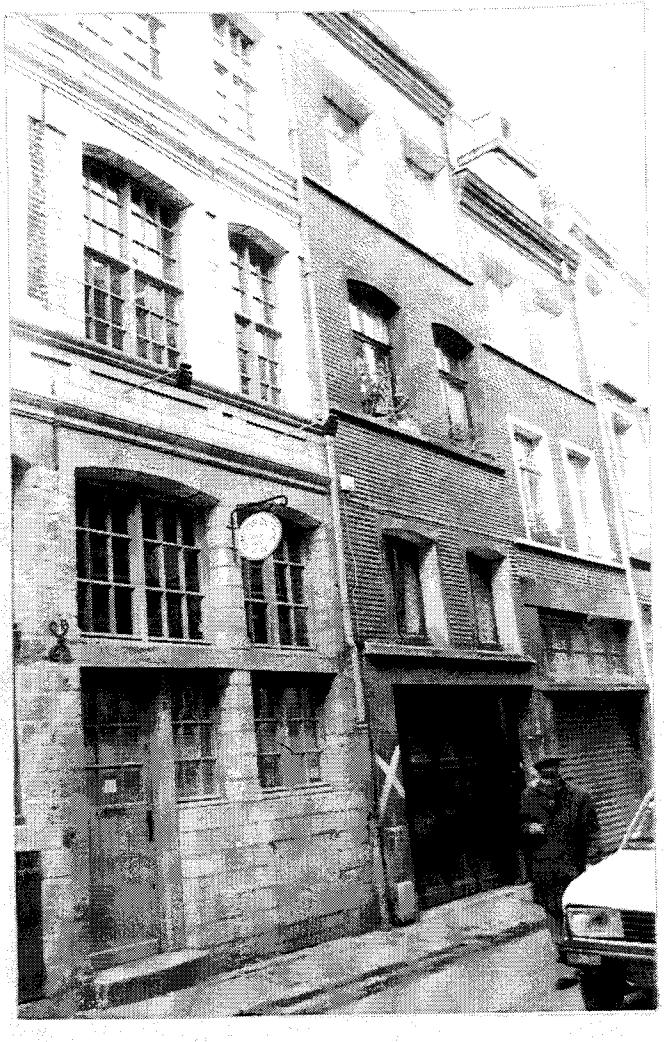
On constate que ces règles sont relativement bien respectées dans l'ensemble mais quelques exceptions peuvent littéralement briser l'harmonie d'une rue. Les infractions semblent diminuer car les commerçants ont pris conscience de l'intérêt d'aménager au mieux leur façade (les travaux se limitent parfois au rez-de-chaussée). Ils essaient en effet de mettre

---

266 Voir photo 26, Ibid.

267 Voir photo 28 : La rue Lepelletier, n^{os} 7 à 15, série de piliers et d'arcs en grès restaurés, et photo 29 : La rue Esquermoise, n^{os} 126 et le rue Royale, n^{os} 2 et 4, trois exemples intéressants de devantures traditionnelles.







En haut, à gauche, photo 25 : Cette couche de ciment effritée doit être enlevée ; elle révèle l'existence d'arcs de pierre caractéristiques d'une façade "à châssis revêtus". **En haut, à droite, photo 26 : La rue J.J. Rousseau, n°7, ces briquettes de parement sont proscrites depuis l'application du P.S.M.V.,** ici une éventuelle restauration devra être effectuée à l'image de la façade voisine, dans un style "à cadre de pierre". En particulier, le rez-de-chaussée devra être reconstruit. **En bas, photo 27 : La rue d'Angleterre, n°6, à l'étage, la façade doit être débarrassée de son enduit dégradé.** Le linteau de pierre, supprimé pour agrandir les fenêtres, doit être reconstitué. Enfin, le rez-de-chaussée défiguré doit être reconstruit sur le modèle de la façade voisine. *Sources :* clichés personnels.

les éléments d'architecture en valeur ; citons l'exemple des nombreuses vitrines de la rue de la Monnaie.

Parlons à présent **des hauteurs** des constructions. Dans toutes les zones, une hauteur relative est établie qui doit respecter l'alignement moyen des hauteurs. Pour les zones Usa et toutes les USb, elle doit être égale à 1,50 mètre en plus ou en moins à la moyenne de hauteur des constructions contiguës. Au-delà de cette hauteur, il peut être édifié un ou deux étages en retrait ou en combles aménagés, dont le gabarit est sensiblement identique aux constructions voisines protégées. Pour un "rang", la hauteur de la nouvelle construction doit respecter la hauteur sous corniche des bâtiments mitoyens. Pour chaque îlot situé à l'intérieur de chaque zone, il est également fixé une hauteur maximale. Elle s'étend comme la hauteur au faîtage des constructions à partir du sol naturel de la parcelle d'implantation. Celle-ci peut atteindre 20 mètres (plus on s'approche des zones commerciales et du centre ville).

3.3 - Les dispositions concernant l'animation des immeubles

L'animation est un facteur important dans le secteur sauvegardé. Elle comprend le mobilier urbain, la publicité et les moyens d'éclairage.

Le mobilier urbain doit aussi suivre des règles particulières. L'éclairage public doit être discret. La fixation des appareils devra être réalisée dans la brique mais interdite dans la pierre moulurée ou sculptée. L'abri bus et la cabine téléphonique peuvent être tolérés si leur emplacement et leur forme ne nuisent pas à la mise en valeur d'un immeuble protégé.

La publicité et les enseignes pourront être autorisées selon les règlements en vigueur, avec de nombreuses réserves. L'affichage publicitaire est interdit sur tous les immeubles du secteur sauvegardé, il est toléré sur les clôtures des terrains provisoirement non bâtis et sur le mobilier urbain après autorisation de l'A.B.F. Quant aux enseignes, les dispositifs constitués de lettres doivent être peints dans le ton du mur de la façade. Sont interdits tous dispositifs (lumineux ou non) établis en ligne oblique ou installés devant les fenêtres, ouvertures, corniches, éléments d'architecture moulurés ou sculptés, ou encore surmontant la façade et la toiture. Les dispositifs perpendiculaires au plan de la façade, dont la dimension ne dépassera pas 1 mètre linéaire et 0,50 m^2, pourront être admis sous certaines conditions.

Conclusion du 2ème chapitre

Dans le cadre de la protection du patrimoine bâti, la législation a suivi une démarche progressive issue d'une idée, celle d'une conservation de plus en plus élargie, améliorée et même réglementaire. Cette évolution a finalement abouti à la création des secteurs sauvegardés et à la mise au point des Plans de Sauvegarde.



En haut, photo 28 : La rue Lepelletier, n°s7 à 15, série de piliers et d'arcs en grès restaurés, valorisant les commerces spécialisés, caractéristiques du paysage de cette rue. **En bas, photo 29 : La rue Esquermoise, n°126, et la rue Royale n°s2 et 4, trois exemples intéressants de devantures traditionnelles,** mettant en valeur l'image de son extrémité. *Sources :* clichés personnels.

Le P.S.M.V. est une procédure qui envisage l'intervention publique à une échelle très fine. Le P.O.S. s'est inspiré du P.S.M.V. dans sa vision de l'architecture et de l'habitat et, réciproquement, le P.S.M.V. tient lieu de P.O.S. Le P.S.M.V., contrairement aux autres documents d'urbanisme aujourd'hui décentralisés, demeure une prérogative de l'Etat, qui doit assurer la continuité et la cohérence nécessaires à l'accomplissement de la politique lancée par la loi Malraux fondée sur le long terme. Le patrimoine relève d'ailleurs de l'intérêt national.

Les premiers Plans de Sauvegarde, souvent démesurés, avaient une perception des secteurs sauvegardés qui visait à en faire des îlots de monuments historiques.

D'ailleurs, entre 1965 et 1972, sur 28 architectes chargés d'élaborer des plans, 6 seulement étaient aussi urbanistes[268]. Or, cette perspective ne peut satisfaire la conservation de patrimoines appartenant à des époques très différentes.

Le P.S.M.V. est un document d'urbanisme réglementaire dont l'intérêt ne se situe plus seulement sur la seule sauvegarde du patrimoine. Il intègre aujourd'hui les facteurs urbains, économiques et sociaux. Les enjeux urbains des centres et des quartiers anciens, leurs dimensions sociales et fonctionnelles sont devenus incontournables. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti doivent permettre l'amélioration de la qualité de vie urbaine, c'est-à-dire de l'habitat et des équipements, de même que raviver le potentiel vert et compléter le réseau des infrastructures existant.

La différence majeure du P.S.M.V. par rapport à un P.O.S. est donc qu'il agit sur le bâti existant. Il est ainsi dans l'obligation de prendre en compte les enjeux de la ville et s'occupe donc moins des problèmes fonciers. Désormais, les urbanistes recherchent un sens à la ville et se posent par conséquent le problème de son évolution.

De gros efforts sont ainsi faits pour dynamiser la procédure du P.S.M.V. et, en plus, en réduire la durée. Il n'est plus concevable, aujourd'hui, que vingt ans, parfois plus, s'écoulent entre prescription et approbation, comme ce fut le cas dans de très nombreuses villes (Poitiers, Rennes, Auxerre, pour ne citer qu'elles)[269].

La durée de mise en œuvre du P.S.M.V., sa lourdeur administrative et son coût élevé n'ont d'ailleurs pas permis la création des 400 secteurs sauvegardés prévus en 1962. Ces retards s'expliquent aussi par des enjeux économiques divergents entre les représentants de l'Etat, de la région et de la collectivité locale.

L'actualité de la procédure des secteurs sauvegardés est pourtant attestée par une demande renouvelée des villes depuis 1983 (soit depuis la décentralisation) d'en bénéficier, bien qu'elle soit demeurée dans le champ de compétence de l'Etat. Il existait ainsi, en 1992, 80 secteurs sauvegardés, soit 5 000 hectares de quartiers historiques protégés et revalorisés, concernant 800 000 habitants[270].

---

[268] Schaack L., 1992, "Op. Cit.", p.11.

[269] Ibid.

[270] Cité par Frébault J., Juillet 1993, in "Les enjeux des centres historiques et des quartiers anciens", Bull. Télex de DAU, Paris, n°38, suppl., p.2.

Conclusion de la 1ère partie

Nous avons remarqué que l'histoire du secteur sauvegardé est à l'image de celle de la ville : le noyau ancien de Lille se trouve sur le site de la Treille, au centre du secteur sauvegardé. La permanence de l'établissement humain sur cette zone, sa situation de carrefour ainsi que les dominations espagnole et française ont doté le Vieux-Lille d'un riche patrimoine architectural et urbain qui ranime l'identité de la ville et qu'il convient donc de protéger et de mettre en valeur, d'où la création d'un secteur sauvegardé.

La constitution d'un secteur sauvegardé à Lille est le fruit d'une longue évolution dans le domaine de la sauvegarde du patrimoine. En effet, alors que la loi du 31 décembre 1913 ne s'appliquait qu'aux monuments historiques, l'aire d'application des mesures de sauvegarde n'a cessé de s'étendre jusqu'à l'instauration de la loi Malraux du 4 août 1962, qui associe désormais la préservation des monuments à la conservation du patrimoine urbain, en lui offrant un cadre juridique unique, et cela même avant l'apparition des P.O.S.

Pourtant, le choix des limites entre le secteur sauvegardé de Lille et le reste de la ville demeure arbitraire. Aussi leur redéfinition s'avère-t-elle nécessaire, d'autant que la délimitation du périmètre sauvegardé a déterminé en partie la conception du zonage à l'intérieur de celui-ci. Régler ce problème des limites exigeait une révision globale du P.S.M.V. De plus, pour assurer l'accompagnement et la continuité du secteur sauvegardé, il faudrait qu'en contrepartie des ZPPAU (Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain)[271] soient mises au point, pour éviter que les zones périphériques du secteur, subissant des mutations moins maîtrisées, ne soient délaissées, ce qui permettrait de favoriser leur développement.

La difficile évolution des P.S.M.V. provient de la complexité de leur procédure, ce qui explique par ailleurs leur coût de revient important.

On ne peut néanmoins leur nier une certaine maturité avec l'acquisition d'un réel savoir-faire technique, ce qui souligne leur actualité[272]. Les progrès de restauration doivent aussi être intégrés dans le règlement du P.S.M.V. de Lille. Afin d'éviter toutes les fantaisies et malfaçons, il faut tenir compte de la redécouverte des enduits colorés, de la connaissance plus affinée des menuiseries, des lucarnes, des décors, des pignons,...

Les P.S.M.V. ont, par ailleurs, été appelés à se nuancer, en échelonnant non seulement le classement des immeubles "à conserver – à restaurer", mais aussi en intégrant les édifices contemporains.

A Lille, le P.S.M.V. doit, en plus, maintenir les courées et les passages des quartiers anciens. Lille comptait, en effet, comme toute la ville ancienne, un réseau de passages et cours intérieures. La plupart ont disparu, soit par la volonté d'assainissement due à

---

271 Voir la définition et les caractéristiques de cette procédure dans la 2ème Partie, 1er Chapitre, section C : La période de décentralisation.

272 Schaack L., 1992, "Op. Cit.", p.13.

l'extrême paupérisation au XIX^{ème} siècle, soit par leur privatisation qui a entraîné leur oubli, soit par les destructions plus récentes. Un passage qui se ferme, un tracé urbain s'efface. Il faut donc s'attacher à les retrouver dans les cadastres anciens et les restituer par la reconquête des cœurs d'îlots qui dégageront autant d'éléments intéressants pour une exploitation urbaine moderne.

La réussite de la loi Malraux apparaît aujourd'hui évidente quant à la sauvegarde et à l'adaptation des quartiers anciens au confort moderne et à la grande diversité des centres urbains devenus secteurs sauvegardés : d'une petite cité historique comme Dinan à une métropole à l'image de Lyon.

La surface couverte par un secteur sauvegardé varie d'une dizaine d'hectares (Briançon, Sarlat ou Uzès) à 150 hectares (Bordeaux, Nancy)[273].

D'autre part, le P.S.M.V. suscite des modèles de ce type à l'étranger. Il doit néanmoins subir de constantes réactualisations face à l'évolution de l'environnement urbain et à son implication dans des problèmes touchant les zones périphériques.

---

[273] Ibid., p.11.

2ème PARTIE

L'EVOLUTION DE LA POLITIQUE NATIONALE ET LOCALE EN MATIERE DE TRAITEMENT D'UN QUARTIER ANCIEN

La politique relative à l'amélioration des quartiers anciens commence avec la loi Malraux de 1962. En effet, c'est avec cette loi que la préoccupation de conservation et de mise en valeur des quartiers anciens est rendue officielle, grâce à la création de secteurs sauvegardés. Par la suite, la politique concernant les quartiers anciens évolue avec des changements plus ou moins marqués et des arbitrages entre l'Etat central et les collectivités locales.

Comment peut-on expliquer cette évolution ? C'est-à-dire définir le passage de la restauration, dont la préoccupation est architecturale et esthétique, à la réhabilitation, qui a un objectif social ; celle-ci est choisie tout d'abord comme moyen de reconquête des centres et ensuite comme partie intégrante dans la politique de la ville et du développement économique, social et urbain. Pouvons-nous déterminer des étapes distinctes dans cette évolution ? Dans ce cas, quels sont les objectifs, les procédures, les moyens et les organismes caractéristiques de chaque période ? Et enfin comment le souci de protection et de restauration du patrimoine historique et architectural s'est-il concrétisé et comment a-t-il évolué dans chaque époque ?

Le domaine des quartiers anciens enregistre deux types d'interventions, suivant l'orientation de l'agent qui les anime. D'une part, l'Etat joue un rôle central, d'autre part au niveau local existe également une certaine politique en faveur des quartiers anciens. Au sein de l'évolution des interventions effectuées dans le Vieux-Lille, comment la politique nationale et la politique locale ont-elles agi ? Se sont-elles combinées ou opposées ? Comment ont-elles évolué ?

BU LILLE I

1er CHAPITRE

LE CADRE POLITIQUE ET FINANCIER S'APPLIQUANT AUX QUARTIERS ANCIENS

La politique en matière de quartiers anciens s'inscrit dans le cadre général de la politique de l'Etat dans les domaines du logement, de l'urbanisme et de l'action sociale. Ainsi, le traitement des quartiers anciens ne se résume pas à une politique de l'amélioration de l'habitat.

La première préoccupation du traitement global des quartiers anciens a été strictement d'ordre architectural, dans le cadre de la loi Malraux. Depuis, on a assisté à une évolution incontestable de la politique en faveur de quartiers anciens, où la dimension architecturale et esthétique n'était plus la seule préoccupation. Comment alors expliquer cette évolution ? Comment expliquer l'émergence progressive d'une dimension sociale, économique et urbaine ?

Cette évolution a débuté avec l'apparition de la notion de cadre de vie : l'habitat ne se limite plus à la fonction de logement mais recouvre également tout ce qui concourt à son environnement, à la vie sociale du quartier. L'aménagement urbain doit donc être une réponse à l'objectif d'une meilleure organisation, d'une meilleure maîtrise de l'expansion, de l'harmonisation et de l'équilibre des fonctions de la ville ; aux aménagements ponctuels successifs se substitue une gestion continue de la ville.

Ainsi la politique de l'Etat remplace par des interventions globales et diversifiées les opérations sectorisées pour tenir compte des situations locales. La nécessité d'une gestion locale, et aussi, des raisons budgétaires ont conduit à un transfert progressif de la responsabilité vers les collectivités locales.

Alors que l'on assistait au développement d'une politique globale où la dimension sociale était de plus en plus marquée, l'Etat, quant à lui, se désengageait sur le plan financier. Le financement des quartiers anciens est devenu limité, ce qui a amené la disparition des modalités financières en faveur des secteurs sauvegardés. Nous nous demandons donc de quel type d'aide ces derniers peuvent bénéficier. Le désengagement financier de l'Etat s'est traduit par ailleurs par une contractualisation de sa politique.

I : L'évolution de la politique d'amélioration des quartiers anciens

La difficulté de cette analyse est de comprendre l'imbrication complexe des différents éléments qui a conduit à la constitution des politiques et à l'élaboration des procédures concernant les quartiers anciens. On ne peut guère parler d'une seule politique d'intervention sur le parc ancien, mais de plusieurs qui se sont succédées, remplacées ou complétées selon les cas. C'est pourquoi, la reconstitution d'une ligne directrice est délicate, dans la mesure où il est nécessaire de rechercher l'élément qui nous intéresse au sein des diverses politiques d'intervention urbaine, chacune ayant ses racines et sa logique propre. La période étudiée est relativement courte quand on la ramène à l'échelle du temps, pourtant la masse importante de procédures qu'elle a produite atteste de l'intérêt croissant que l'on a porté au quartier ancien.

Chronologiquement, quatre périodes s'individualisent. Les limites retenues ne constituent que des repères assez arbitraires qui peuvent varier selon l'auteur, l'objectif étant de marquer davantage l'évolution des idées que la succession des lois et des procédures. La politique publique concernant l'amélioration des quartiers anciens n'a pas toujours eu le rôle initiateur dans ce domaine, elle a pourtant formalisé et encadré le mouvement amorcé par des opérateurs privés. Ainsi, nous aborderons les périodes suivantes, chacune étant marquée par une politique spécifique :

- la période d'expérimentation de 1962 à 1976,
- la période de généralisation et de globalisation de 1977 à 1983,
- la période de décentralisation de 1984 à 1989,
- la période de recentrage social à partir de 1990.

A. La période d'expérimentation

Au cours de cette période pendant laquelle demeure prépondérante la construction neuve, ont été crées les principaux outils d'une politique en matière de centres anciens. L'action est marquée par la mise en œuvre de procédures contraignantes, sectorisées et limitées. Ces procédures résultaient de la loi du 4 août 1962 (secteurs sauvegardés, Opérations Groupées de Restauration Immobilière) et de la loi du 10 juillet 1970 (Résorption de l'Habitat Insalubre). C'est également pendant cette période qu'ont été définies les N.M.H. (Normes Minimales d'Habitabilité), et créés les moyens ou incitations pour développer l'initiative privée : ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), déduction fiscale pour les propriétaires bailleurs privés dans le cadre AFU (Association Foncière Urbaine), intervention des HLM pour l'acquisition et l'amélioration d'immeubles anciens.

Cette époque a vu le lancement des premières opérations de restauration immobilière en centre ville. Le caractère expérimental et la modicité des moyens ont conduit

à chercher des périmètres sans grande difficulté. Les opérations réalisées au cours de cette période ont eu un effet de sensibilisation certain. "*Elles sont apparues comme une réponse aux critiques des opérations trop brutales de rénovation urbaine entraînant l'éviction des populations les plus modestes. Mais elles ont vite été considérées comme trop sectorielles alors que les contrats de ville moyenne (1973) et les contrats de pays (1975) démontraient tous les avantages des actions coordonnées* "[1].

Enfin, sur un plan plus général, la construction neuve s'essoufflait, les grandes opérations d'urbanisme s'achevaient ; une nouvelle politique du logement a donc été définie par les rapports Barre et Nora.

1- La restauration des quartiers anciens

La loi Malraux de 1962 prévoyait, outre la création de secteurs sauvegardés, la mise en place de procédures de restauration immobilière. On a vu dans le chapitre précédent que les opérations de restauration immobilière ont constitué une nouveauté dans une période de rénovation intense, ce qui a fait écrire à Pierre-Laurent Frier qu'a été mise en place une "*dynamique de la restauration*"[2].

La procédure de restauration immobilière concerne à la fois les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière. Actuellement, les opérations concernées " *comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ont pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, lorsque ces opérations sont entreprises à l'intérieur d'un périmètre fixé après enquête publique*"[3]. Ces opérations peuvent être menées soit à l'initiative des collectivités publiques, soit à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires groupés ou non en association syndicale. Dans ce dernier cas, ce ou ces propriétaires y sont spécialement autorisés dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. L'autorité compétente pour délimiter le périmètre (soit le conseil municipal, soit une autorité administrative en accord avec celui-ci) approuve, pour chaque bâtiment à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe[4].

Le volet public de ces opérations consistait au début en deux types d'opérations : lourde et légère.

---

[1] Pain F., 1989, "L'évolution de la politique des quartiers anciens", in note de l'Observatoire de l'Habitat Ancien, Paris, envoi n°6, p. 3.

[2] Frier P.L., 10 Mai 1991, "Les périmètres de restauration immobilière", in Revue l'Actualité juridique-Propriété immobilière, Paris, n°5, p 328.

[3] Article 4 de la loi du 4 Août 1962 devenu article L.313-4 du Code de l'Urbanisme, in "Urbanisme et les collectivités locales", Hocretier P., Janvier 1995, Section II, "Restauration Immobilière", Titre III, fasc.4/10, Tome III, Paris, non paginé.

[4] Articles L.313-4 et L.313-4-1. in "Urbanisme et collectivités locales", Février 1995, Section II, "Restauration Immobilière", Titre I, fasc.a., Tome III, Paris, non paginé.

1.1- Les opérations de restauration immobilière publique

Les opérations de restauration immobilière publique concernaient à fois les restaurations lourdes, en déployant une approche volontariste dans le cadre d'îlots opérationnels et les restaurations légères, en permettant aux propriétaires privés dans le cadre d'Opérations Groupées de Restauration Immobilière (O.G.R.I.). La première forme d'intervention était directe tandis que la seconde était indirecte.

1.1.1) La restauration immobilière lourde

Au sein d'un secteur sauvegardé, ou d'un périmètre de restauration immobilière, les pouvoirs publics intervenaient dans le cadre d'un îlot opérationnel destiné à assurer une restauration lourde. Celle-ci consistait en une remise en état complète des immeubles, restituant l'aspect initial et assurant des normes de confort élevées. Elle était exigeante, complexe et onéreuse puisqu'il fallait respecter les prescriptions architecturales et qu'elle s'accompagnait parfois de curetages et d'aménagements urbains. Sa complexité, son poids financier en faisaient le domaine exclusif de la puissance publique.

A.Vignie souligne les caractéristiques de la restauration immobilière lourde[5] :

"- *une procédure autoritaire (définition d'un périmètre de protection, déclaration d'utilité publique, notification aux propriétaires de la liste des immeubles à restaurer et à démolir, et à la limite expropriation),*

- *des aides financières exceptionnelles (subventions de l'Etat de l'ordre de 30% ainsi que des primes et prêts du crédit foncier),*

- *un traitement quasi exhaustif du quartier (curetage à finalité esthétique ou urbanistique, restauration immobilière, équipement et confort moderne, création ou amélioration des équipements collectifs)".*

Les opérations de restauration immobilière publique (les îlots opérationnels)[6], comme les opérations de rénovations urbaine ont été arrêtées à partir de 1976, compte tenu à la fois du coût financier des opérations, de la lourdeur des procédures et des problèmes sociaux posés par ce traitement qui, faisant appel à l'expropriation, entraînait nécessairement une mutation complète des populations. Si ces opérations ont permis d'éviter des démolitions parfois excessives dues aux opérations de rénovations urbaines, et ont favorisé la préservation du patrimoine, elles n'ont pas, en revanche, montré de préoccupation sociale ; ce qui a profité aux classes aisées.

L'abandon de la procédure de restauration immobilière publique à l'échelle de vastes secteurs urbains semble, ainsi, tout à fait justifié. Pourtant, son utilisation de façon ponctuelle, à petite échelle, voire à l'échelle d'un immeuble comme la loi de 1985 l'a

[5] Cité par Gérard Ch., 1979, "La sauvegarde du patrimoine immobilier ancien, l'Etat et les communes en France et en RFA", thèse de Doctorat d'Etat, mention droit. Université de Paris 1, Paris, p.155.

[6] Ces opérations ont été financées par l'Etat de 1964 à 1976.

autorisée (le PRI peut ne concerner qu'un immeuble) peut, dans certains cas, être intéressante pour les collectivités locales et être exercée.

Elle peut notamment être utilisée pour des actions d'entraînement ou pour restaurer des immeubles présentant un intérêt architectural particulier (la collectivité locale notifie aux propriétaires les travaux devant être exécutés, l'expropriation n'étant pratiquée qu'en cas de défaillance de ceux-ci).

Cette opération procédait donc d'une approche volontariste et prescriptive des acteurs publics, mais il existait aussi une intervention semi-publique sous la forme d'une restauration immobilière légère.

1.1.2) La restauration immobilière légère (O.G.R.I.)

Prévues par la loi Malraux, les Opérations Groupées de Restauration Immobilière (O.G.R.I) d'initiative publique permettaient aux propriétaires privés de réaliser les travaux d'amélioration dans les quartiers à caractère historique (mais notons que ce caractère historique n'était pas toujours effectif). Il s'agissait d'améliorer les conditions de confort et de respecter les normes minimales d'habitabilité, en se limitant fréquemment à des ravalements de façade quant à l'aspect extérieur de l'immeuble. C'est pourquoi que l'on ne peut pas clairement distinguer une opération de restauration d'une opération de réhabilitation. Les O.G.R.I. avaient pour but la recherche d'une meilleure cohérence urbanistique, une meilleure participation de l'initiative privée, une articulation entre la rentabilité de l'opération et la solvabilité des occupants.

Une circulaire du ministère de l'Equipement et du Logement datée du 20 juillet 1973 était le premier texte à introduire la notion d'O.G.R.I. et à distinguer restauration lourde et restauration légère[7]. Elle présentait la possibilité d'obtenir des financements de l'Etat pour effectuer des études préalables (collectivités locales). Les O.G.R.I. constituaient aux termes de la circulaire l'un des volets essentiels de la politique de l'amélioration de l'habitat car elles étaient considérées comme " *la meilleure solution au problème de la réhabilitation des centres urbains en voie de dégradation [...]*" tout en évitant le recours ultérieur à des opérations de rénovation plus lourdes et plus onéreuses.

Toutefois, les résultats attendus des O.G.R.I. ont été modestes, elles ont donc été remplacées par les O.P.A.H. (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) en 1977.

Leur approche était trop complexe, les opérations groupées se révélant inadaptées aux réalités locales[8].

---

[7]Circulaire n° 240 du 20 Juillet 1973 (MATELT), in Moniteur des Travaux Publics, textes officiels, 29 septembre 1973, circulaire non publiée au J.O., p.198.

[8] Frier P.L., 1991, "Op. Cit.", p. 329

1.2- Les opérations de restauration immobilière privée

La loi du 4 août 1962 offre aussi à l'initiative privée la possibilité de réaliser des opérations de restauration immobilière. Les propriétaires privés concernés par une opération de restauration immobilière peuvent prendre en charge la conduite d'une opération et, à cet effet, peuvent se grouper ou non en association syndicale. Dans ce cas, l'opération est soumise au contrôle et aux prescriptions de la municipalité. Cette association des propriétaires (AFU) a pour but "*la conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que des périmètres de restauration immobilière*"[9].

L'origine d'AFU se trouve dans la loi du 21 Juin 1865, mais c'est la loi d'orientation foncière de 1967 qui a donné aux AFU leur forme actuelle[10]. Pourtant cette possibilité est restée longtemps inexploitée. Peu de propriétaires s'étaient décidés à se regrouper car l'intérêt économique de l'opération n'apparaissait pas clairement.

Il existe trois formes différentes possibles pour une AFU :

- l'AFU autorisée par le préfet qui constitue un établissement public, bénéficiant des prérogatives de la puissance publique;
- l'AFU constituée d'office par le préfet à la double condition que ce dernier doit avoir tenté au préalable d'obtenir la constitution d'une AFU libre ou autorisée (mais cela a échoué) et il ne peut recourir à cette forme que lorsqu'il s'agit d'aménager des parties d'immeubles visibles de l'extérieur[11];
- l'AFU libre (AFUL) qui nécessite l'accord unanime des associés, mais présente l'avantage de ne pas avoir à faire intervenir l'administration. "*L'association foncière urbaine libre est une association de propriétaires qui groupent leurs immeubles pour réaliser une restauration à l'intérieur du périmètre du secteur sauvegardé. Les travaux sont entrepris dans le cadre d'une procédure complexe, soumise aux contrôles des pouvoirs publics*".[12]

L'AFU libre est une structure juridique qui permet aux propriétaires une mise en commun de moyens dans le but d'assurer une opération de restauration. En raison de la souplesse de sa base juridique, cette association peut être utilisée à des fins, non plus de restauration mais dans le but d'obtenir des gains financiers par déductions fiscales; ce qui détourne la procédure de son objectif principal.

---

[9] Article L 322-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°76-1285 du 31 Décembre 1976.

[10] Godichaud-Rigaber F., 1980, " La réhabilitation de l'habitat ancien dans les secteurs sauvegardés", Université de Bordeaux I, thèse de Doctorat de 3ème cycle en Droit et économie de l'environnement, Bordeaux, Tome 1, p.48..

[11] Article L 322-4 du Code de l'Urbanisme.

[12] Lonjou M., 1989, " les AFUL dans les secteurs sauvegardés: l'exemple bordelais", in Revue Economique du sud-ouest, Bordeaux, n° 2, vol. 38, p.55.

"L'AFUL s'avère très attractive pour les propriétaires, non seulement pour les avantages fiscaux auxquels elle donne accès, mais aussi parce qu'elle assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération et apporte une aide technique, administrative et juridique indispensable"[13].

La véritable raison d'être des AFUL consiste en leur fiscalité intéressante: les propriétaires regroupés en AFUL ont la possibilité de bénéficier de déductions fiscales, étant donné que les contrôles fiscaux sont limités. Ce régime fiscal concerne l'article 156-I-3 du Code général des Impôts qui maintient la déductibilité des déficits fonciers du revenu global dans le cas des travaux exécutés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière[14]. Pourtant l'article 40 de la loi de finances rectificative pour 1994[15] a élargi le dispositif en remplaçant la notion d'opération groupée de restauration immobilière par celle de "restauration complète d'un immeuble bâti", tout en précisant que les travaux devaient être réalisés par les propriétaires et à leur initiative, ceux-ci pouvant désormais avoir recours à des opérateurs immobiliers. Ainsi, un seul propriétaire peut également profiter des avantages fiscaux.

2- La réhabilitation des quartiers anciens

Les opérations de rénovation et de restauration ont fréquemment suscité des reproches,le plus souvent d'ordre esthétique, social ou financier. Par contre, la réhabilitation répondait mieux aux nouvelles demandes des ménages réinvestissant les centres villes. En effet, elle apportait une plus grande souplesse et une meilleure adaptation à la diversité des situations. Ce qui a permis *"de moduler les opérations en tenant compte des préoccupations des collectivités locales et des habitants"* [16].

Les opérations de réhabilitation ont été à finalité d'abord sociale, concernant la remise aux normes d'habitabilité et ont pris le pas devant la restauration. D'ailleurs, les pouvoirs publics trouvaient aussi intérêt à multiplier les opérations de réhabilitation en raison de leur coût avantageux et, surtout parce que ces opérations étaient susceptibles d'être poursuivies par le secteur privé.

Ces opérations consistaient[17] *"en une restauration limitée résidant surtout en l'apport d'installations sanitaires indispensables. La notion de réhabilitation devient insensiblement synonyme de mise aux normes d'habitabilité et même de réfection du bâtiment. Actuellement, la réhabilitation passe par la modernisation des immeubles anciens et leur adaptation aux exigences d'habitabilité, de confort et de qualité architecturale"*[18].

---

[13] Gervois G., 1990, "Op. Cit.", p 123.
[14] Frier P.L., 1991, "Op. Cit.", p.333.
[15] Loi n°94-1163 du 29 Décembre 1994, in J.O. du 30 Décembre 1994.
[16] Lemoine D., 1990, "Fiscalité locale", in Levy J.P. "Op. Cit.", p.148.
[17] Godichaud-Rigaber F., 1980, "Op. Cit.", Tome 1, p.10.
[18] Voir annexe 8 : Les différentes catégories de réhabilitation et leurs coûts.

La politique de la réhabilitation, qui commence avec l'intégration des normes minimales d'habitabilité, des outils comme les PACT (association de Protection, Amélioration, Conservation, Transformation de l'habitat) et ARIM (Association de la Restauration Immobilière) à finalité sociale, est marquée en 1970 par la création de l'ANAH pour lutter contre le délabrement de logement. C'est à partir de cette date que la politique actuelle d'amélioration de quartiers anciens a été mise en place en terme général. La "loi Vivien", venue ensuite, a joué un rôle important dans la résorption de l'habitat insalubre.

Ces procédures n'étaient guidées que par des nécessités conjoncturelles, les mesures mises en place se révélant être isolées, incohérentes et surtout insuffisantes. En effet, en 1973, sur 2 millions de résidences construites avant 1949, près des deux-tiers étaient restés non conformes aux normes d'habitabilité. En dépit de leurs manques, ces procédures furent les premières du genre dans le domaine du confort de l'habitat[19].

La politique du logement n'était plus suffisante, elle a du être prolongée par une politique globale de l'habitat[20]. Pour cela, il a fallu attendre la publication en 1975 du rapport Nora pour que s'ébauche une véritable globalisation du problème de l'habitat ancien.

2.1- La Mise aux Normes d'Habitabilité

Dès la fin des années 1960, la nécessité d'améliorer le confort des logements se fait sentir. La loi du 12 juillet 1967 introduit l'idée d'un confort minimum qui permet l'adaptation des locaux d'habitation à des normes de sécurité, de salubrité, de confort et aux équipements indispensables. Ces normes minimales d'habitabilité sont précisées en vue de leur application par le décret du 9 novembre 1968. Dans la réalité, les normes minimales d'habitabilité sont diverses puisqu'elles vont des travaux de canalisation, d'entretien, d'étanchéité jusqu'à l'installation du chauffage et de l'équipement sanitaire[21].

D'autre part, ces normes d'habitabilité sont également utilisées par la « loi Vivien » pour les logements qui présentent un état d'insalubrité remédiable. Par contre, cette loi prévoit la destruction des logements dont l'insalubrité est jugée irrémédiable, ce qui, dans un premier temps, fut le plus pratiqué.

Outre la mise aux normes d'habitabilité, les opérations de réhabilitation, de plus en plus fréquentes, ont nécessité des mesures et des moyens supplémentaires ainsi que de nouveaux organismes comme les associations PACT et ARIM. L'utilisation de celles-ci relevait de la recherche d'une des plus grande efficacité des opérations de réhabilitation, étant donné qu'elles présentent des avantages, à la fois sur le plan économique, architectural et surtout social.

---

[19] Ibid., p.12.
[20] Durand F, 1980, "Op. Cit.", p.10.
[21] Voir annexe 9 : Les Normes Minimales d'Habitabilité (en résumé).

2.2- Les P.A.C.T. et A.R.IM

Le Programme d'Action Contre les Taudis trouve son origine dans une association de bénévoles créée en 1942 par Jean Pila à Lyon. Rapidement, des centres du même type se multiplient dans les grandes villes. D'abord, consacrés exclusivement à la suppression des taudis, leur cadre d'intervention s'élargit ensuite vers l'amélioration des conditions de logement des plus défavorisés. En 1951, les PACT furent regroupés en une fédération et quittent le monde du bénévolat. En 1975, le sigle PACT modifiait son contenu pour devenir Protection, Amélioration, Conservation, Transformation de l'habitat[22].

Quant aux Associations de Restauration IMmobilière (ARIM), elles sont créées en 1967 à l'initiative des centres PACT, en concertation avec le ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie pour lancer les premières opérations groupées de restauration en France[23].

Le premier objectif de la fédération a été de sensibiliser les pouvoirs publics et l'opinion aux graves problèmes de logement des catégories de la population les plus modestes et de rechercher une meilleure efficacité aux diverses aides existantes. Elle est ainsi devenue un interlocuteur écouté des responsables de la politique du logement pour tout ce qui touche à l'amélioration de l'habitat existant. Avec le temps, une autre préoccupation est apparue au sein de la fédération : la contribution aux transformations urbaines (souci plus économique). Les ARIM à but non lucratif avaient donc une double préoccupation : le souci de concilier la vocation sociale des PACT qu'il était fondamental de maintenir et l'efficacité technique et économique que devait déployer un outil adapté aux tâches très complexes de la réhabilitation des quartiers anciens.

Aujourd'hui, les ARIM constituent des organismes spécialisés dans la conduite des opérations programmées pour le compte des collectivités locales en milieu urbain ou rural. Les PACT et ARIM insistent toujours sur l'aspect social des projets auxquels ils participent, le maintien sur place des habitants étant l'objectif principal.

Les contacts entre l'Etat d'une part et les PACT et ARIM d'autre part se sont concrétisés en deux phases. De 1966 à 1972, l'Etat a passé un contrat avec la fédération des PACT pour réaliser sept opérations expérimentales dans sept grandes villes. Il s'agissait d'inciter les propriétaires privés à doter les logements d'un minimum de confort sans bouleverser les conditions de vie des habitants ; l'Etat, dans cette première phase, a aidé largement les propriétaires. En 1972, un nouveau programme a été lancé portant sur 18 opérations, mais cette fois l'effort financier le plus important a du être soutenu par les municipalités.

Si on a pu reprocher aux opérations de rénovation ou de restauration immobilière lourde leur trop grande brutalité, on a critiqué ces nouvelles opérations comme trop sectorielles.

---

[22] Godichaud -Rigaber, 1980, "Op. Cit.", p16 et p. 17.
[23] Ibid., p.19.

2.3- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H)

Parmi les intervenants en matière de réhabilitation, l'A.N.A.H. a été un acteur privilégié. Organisme public à caractère administratif, l'A.N.A.H. est créée par la loi du 31 décembre 1970, et appliquée par le décret du 29 Septembre 1971, elle remplace le Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (F.N.A.H.) créé en 1945[24]. La création de l'A.N.A.H. a répondu à une volonté d'infléchir l'action du FNAH, pour l'orienter vers l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements, et en même temps, d'étendre ses interventions à l'ensemble de la propriété locative construite avant 1948 (loyer plafonné ou non).[25] Ses orientations compatibles avec la réforme des aides au logement de 1977 ont évolué depuis vers la recherche d'une meilleure efficacité sociale, urbanistique et économique. L'A.N.A.H. attribue des subventions aux propriétaires bailleurs de logement anciens désireux d'effectuer des travaux d'amélioration dans les immeubles affectés à l'habitation, ainsi qu'aux locataires (sous certaines conditions)[26]. Elle passe des conventions avec des organismes spécialisés mais dépourvus de fonds comme les ARIM. Avec les fonds distribués, l'A.N.A.H. permet aux propriétaires, essentiellement, la réalisation de travaux à moindre coût, elle évite alors une hausse trop importante des loyers après travaux. Elle cherche à instaurer un équilibre entre deux tendances : l'amélioration du logement et l'augmentation du loyer. Cet équilibre est nécessaire pour ne pas voir se transformer la composition sociale de la population.

3- La nouvelle politique de l'habitat ancien

Au milieu des années 1970, malgré les différentes initiations provenant du domaine public ou du domaine privé, subsistait en France un problème du logement que la fin prochaine des grandes opérations de construction neuve n'a fait qu'aggraver. La mise en œuvre d'une grande réforme du logement était urgente.

Le rapport Nora-Eveno, publié en décembre 1975[27], répondit à cette exigence, il avait pour objectif de lutter contre le gaspillage du patrimoine et de sauver le cœur des villes, tout en aidant les habitants les plus défavorisés face à l'inconfort de leur habitat.

3.1- Le rapport Nora-Eveno

C'est la nécessité de réformer la politique du logement qui a poussé l'Etat à établir des bilans de la situation, bilans qui ont été déterminants dans la définition de la nouvelle orientation de cette politique. Le premier rapport - bilan a été celui dressé sous la direction de Mr Barre, concernant la réforme sur le financement du logement et permettant

---

[24] Ibid., p.22.
[25] Staerck I., 1990, "Op. Cit. ", p.12.
[26] A.N.A.H., avril 1994, "Document d'information", brochure, Paris.
[27] Nora S., Eveno B., 1976, "L'amélioration de l'habitat ancien", la Documentation française, Paris.

alors à l'Etat de se désengager. S'inspirant des conclusions du premier, le second rapport mené sous la direction de Messieurs Nora et Eveno a examiné les problèmes posés par l'amélioration des logements existants et a formulé un diagnostic sur le coût et les résultats des actions antérieures, mais surtout, il a avancé des propositions afin de définir une nouvelle politique de l'habitat ancien.

Ainsi, il a proposé des mesures juridiques (harmonisation, assouplissement des procédures) mais aussi des mesures financières, (mise au point d'une aide à la personne, un alignement des loyers sur les coûts réels).

Le problème du parc HLM a été abordé à cause de la nécessité de sa mise aux normes d'habitabilité, et de son entretien. Il s'agissait de mettre un terme à une situation dans laquelle le parc ancien a assumé une fonction sociale exagérément poussée[28].

3.2- Les critiques et les propositions

Le rapport Nora-Eveno présente dans un premier temps un constat critique de la situation avant de suggérer dans la conclusion diverses propositions. Ces derniers sont les éléments d'une nouvelle politique de l'habitat ancien. Autant il s'agit d'un rapport sévère à l'égard de la situation de l'habitat ancien à l'époque, autant on assiste avec ce rapport à l'émergence d'une nouvelle ère.

Deux types de critiques sont portés d'une part à la politique de construction et de rénovation, d'autre part à l'état des logements anciens. En premier lieu, la politique de construction et de rénovation est jugée peu satisfaisante en raison du mécontentement des habitants face à la construction de grands ensembles à la périphérie, et du gigantisme des grandes opérations de rénovation, qui ont provoqué blocages et allergies. En second lieu, l'état des logements anciens est considéré comme inacceptable. En effet, Simon Nora et Bertrand Eveno estiment que l'anarchie des loyers trop bas décourage l'entretien et bloque la réhabilitation des logements anciens. En fait, le parc HLM n'a pas pu assumer totalement sa fonction sociale ; par conséquent, le parc ancien, bien qu'inconfortable, a continué à recueillir les populations les moins aisées (personnes âgées, jeunes ménages, immigrés...), assurant ainsi une fonction sociale poussée. Simon Nora met en évidence le processus de dégradation de l'habitat ancien qu'il explique ainsi : ne tirant aucun profit de la location de leur immeuble, les propriétaires sont tentés de cesser tout entretien du logement jusqu'au départ des locataires, et de vendre. Le même phénomène se répète, affectant alors tout un quartier. Survient donc une opération de rénovation, mais les anciens occupants n'ont plus aucune chance de retrouver un logement en raison d'une hausse spectaculaire des loyers.

---

[28] Staerck I., 1990, "Op. Cit.", p. 15.

L'idée du rapport Nora-Eveno est de sauver " *le cœur des villes*", de favoriser les opérations de réhabilitation ou d'amélioration de l'habitat ancien, tout en préservant les habitants. L'idée parait alors difficile à appliquer puisque "*il est donc à craindre que, des deux objectifs contradictoires que sont le maintien dans les lieux et la restauration des centres, ce soit le second qui prévale*"[29].

Les propositions du rapport s'orientent vers deux choix : offrir aux français un habitat moderne et aider les plus pauvres. Pour parvenir à ce résultat, deux moyens sont mis en œuvre : d'une part, offrir des logements neufs ou réhabilités à leur coût économique, d'autre part, consacrer des fonds publics pour assurer le maintien sur place de la population après les travaux de réhabilitation. A ce titre l'aide à la personne doit remplacer l'aide à la pierre dans une majorité de cas. En effet, l'Aide Personnalisée au Logement doit être créée en vue d'aider les familles modestes puisque l'on reproche à l'aide à la pierre de fausser le marché, en abaissant artificiellement les loyers des logements neufs au-dessous des coûts économiques réels. Ces loyers deviendraient ceux du marché, dans l'ancien comme dans le neuf. Par ailleurs, le retour à la liberté des loyers, pour les propriétaires, ne se ferait pas sans contrepartie. Les propriétaires ne pourraient démolir sans autorisation, et devraient assurer un minimum d'entretien. Certains propriétaires pourraient confier la gestion de l'immeuble aux organismes HLM qui, encaissant des loyers, procéderaient aux réparations nécessaires et verseraient une rémunération aux propriétaires. On assisterait alors à une socialisation de fait d'une partie des logements anciens, sans transfert de propriété.

Le rapport Nora-Eveno provoque enfin cinq mutations importantes : redistribuer une part croissante de l'aide publique, du neuf vers l'ancien et de la pierre vers la personne, remembrer et coordonner les administrations centrales concernées, décentraliser et déconcentrer les responsabilités en faveur des autorités locales, reconvertir les aménageurs et maîtres d'œuvre vers des opérations qui respectent le bâti et les habitants, enfin redéployer l'appareil industriel du bâtiment et de la construction en l'articulant avec un réseau artisanal implanté sur tout le territoire.

Au total, on voit l'émergence d'une nouvelle politique de l'habitat ancien qui concilie sauvegarde du patrimoine et orientation de la société. Le rapport Nora-Eveno annonce à la fois la fin d'une période (celle d'expérimentation) et le début d'une nouvelle, caractérisée par une approche globale de la situation des quartiers anciens. En ce sens, en jouant un rôle de pivot entre deux périodes, le rapport Nora a marqué officiellement la politique relative aux quartiers anciens, il illustre les nouvelles inflexions de la stratégie de l'Etat dans ce domaine.

---

[29] Coloos B., sept.1985, "Financement du logement et réhabilitation du parc ancien: une politique pour un temps de crise", in Revue clés, Lille, n° 5, p 131.

B. La période de généralisation et de globalisation

Au cours de cette période, le VII^{ème} plan (1976-1980) suit les recommandations du rapport Nora quant à la politique du logement. Il définit clairement ses objectifs : améliorer le cadre de vie et réduire les inégalités sociales. Pour diriger, coordonner et donner une dimension sociale à la politique d'amélioration de l'habitat, des "outils" privilégiés sont mis en place, comme le FAU (Fonds d'Aménagement Urbain) et les O.P.A.H.. La réforme du financement apporte les moyens indispensables de la nouvelle politique.

Pendant cette période, l'état du patrimoine s'améliore globalement mais des îlots d'inconfort et de pauvreté demeurent. A partir de 1982, différents ministères mettent ainsi en place de nouveaux modes et contrats en vue d'animer des politiques urbaines en collaboration avec les collectivités locales. Il devient donc nécessaire d'assurer une meilleure cohérence entre les interventions et également de tirer les conséquences de la décentralisation résultant de la loi du 7 Janvier 1983.

1- Les principaux instruments de la politique d'amélioration des quartiers anciens

Cette nouvelle étape est marquée par la création de deux nouveaux outils de la politique d'amélioration des quartiers anciens : le Fonds d'Aménagement Urbain destiné à donner une orientation sociale à la politique urbaine ; le FAU intervient par l'entremise des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) qui, en remplaçant les O.G.R.I., améliorent leur efficacité sociale et constituent le deuxième instrument.

Mais, il ne faut pas oublier ni la mise au point de la loi du 3 janvier 1977 relative à la réforme du financement, instituant l'A.P.L. (dont nous parlerons plus précisément dans le chapitre suivant), ni l'établissement de la loi du 31 décembre 1976 concernant la réforme de l'urbanisme. Celle-ci tend non seulement à perfectionner les P.O.S. mais aussi, comme c'est le cas pour le F.A.U., à centraliser au maximum tout ce qui touche aux opérations de restauration et de réhabilitation.

Pourtant, on peut reprocher à la loi de 1976 son orientation, car elle consacre l'idée traditionnelle selon laquelle seules certaines zones des villes méritent une protection juridique particulière. Malgré une tentative d'unification de pratiques et de textes épars, les mesures de protection restent à l'image du texte dans son ensemble hétérogènes. C'est pourquoi il est fort difficile d'en faire une analyse très cohérente[30].

Enfin, le groupe interministériel Habitat et Vie Sociale (H.V.S.) est instauré par l'arrêté du 3 mars 1977. Il est chargé de réfléchir sur les problèmes environnementaux et sociaux que connaissent les quartiers anciens rénovés ou restaurés, les grands ensembles périphériques et les villes nouvelles[31]. L'objectif de cette procédure est d'agir autant sur le

[30] Lucquot Ch., 1977, "La réhabilitation de l'habitat ancien dans le secteur sauvegardé de Bordeaux", Université de Bordeaux I, U.F.R. de Droit, mémoire de D.E.A., Bordeaux, pp.5-6.
[31] Staerck I., 1990, "Op. Cit.", p.17.

bâti (réhabilitation) que sur le fonctionnement social, de manière à enrayer le processus de ségrégation amorcé.

1.1- Le Fonds d'Aménagement Urbain (F.A.U.)

Créé le 24 août 1976, le FAU avait pour objectif l'amélioration du cadre de vie par le financement d'opérations d'urbanisme, d'aménagement des centres et quartiers urbains existants, ainsi que le traitement de l'habitat. Administré aux niveaux national et départemental, le FAU gérait d'une façon plus souple et mieux coordonné que par le passé les crédits inscrits notamment aux budgets du Ministère de l'Equipement et du Secrétariat d'Etat au Logement[32].

Les subventions du FAU se divisaient en deux parties :
- le financement des études (études préalables, études de réalisation, plan de référence)
- la subvention tournée vers des actions comme les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, principal axe de la politique de FAU, les opérations d'aménagement d'utilité collective, les actions en faveur des habitants modestes (relogement) et la poursuite de la résorption de l'habitat insalubre. On retrouve encore dans ces interventions financées par le FAU, la double volonté d'améliorer l'habitat et de favoriser l'aspect social[33]. Si le FAU a marqué une évolution dans le sens d'une plus grande participation de tous à la réhabilitation, il a rencontré tout de même de nombreuses critiques depuis 1979 : centralisation excessive, dispersion des subventions de l'Etat sur de nombreuses opérations ponctuelles et, surtout, incapacité à traiter les problèmes les plus graves de ségrégation sociale.[34]

L'action du FAU fut recentrée vers 1980, l'accent étant mis désormais sur l'importance des études de marché immobilier, alors que les possibilités d'opération, et notamment d'O.P.A.H., furent réduites aux cas d'insalubrité extrême et de situation sociale inacceptable. En 1985, le FAU fut supprimé et remplacé par le Fond Social Urbain, destiné à financer les opérations relevant de la solidarité nationale à l'égard des quartiers ou des zones urbaines, ainsi que les opérations innovantes.

1.2- Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.)

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont été instituées par la circulaire du 1er juin 1977[35] et ont marqué une évolution importante en faveur des quartiers anciens. Il s'agit d'une procédure qui intervient dans des tissus historiquement, techniquement et socialement très différenciés. Les conséquences en sont donc difficiles à généraliser, car les objectifs atteints tiennent aussi bien à la volonté des élus locaux et des

---

[32] Boucheret J.M., Joly R., 1978, "La cathédrale, elle sera toujours là", CORDA, Rapport de recherche, Paris, p.27.
[33] Alexandre E., 1989, "Quartiers et politiques urbaines des années 80", Université de Lille I, Mémoire de DEA en géographie humaine, p18.
[34] Pain F., 1989, "Op. Cit.", p. 4.
[35] Circulaire n° 77-83 du 1er juin 1977 relative aux O.P.A.H., in J.O du 28/07/1977, 109e année, n°173, pp.3950-3956.

opérateurs mis en place, à la stratégie des acteurs privés et en particulier des propriétaires, à la morphologie urbaine, et surtout aux enjeux socio-économiques du secteur.

C'est une procédure caractérisée par trois traits[36] :

- c'est une procédure contractuelle et incitative : elle repose sur une convention passée entre la collectivité locale, l'Etat et l'A.N.A.H. d'une part, et sur l'adhésion volontaire des propriétaires d'autre part ;
- elle a un caractère global qui traduit les préoccupations de la collectivité sur le plan social et spatial de toutes les actions décidées par la collectivité locale, c'est le programme lancé sur les logements qui constitue le principal volet et le moteur de la dynamique urbaine créée. Avec la Loi d'Orientation sur la Ville (L.O.V.) de 1991, les actions d'accompagnement doivent être également envisagées. Celles-ci portent sur l'environnement urbain, social, commercial et économique ;
- elle est enfin souple parce qu'elle peut concerner des secteurs de taille différente : un quartier, une commune, un ensemble de communes...

En outre, elle touche aussi bien des quartiers centraux à caractère historique, péricentraux à valeur architecturale plus faible, ainsi que des faubourgs ouvriers du XIX^{ème} siècle ou du début du XX^{ème} siècle.

L'enjeu, mais aussi toute l'ambiguïté de l'O.P.A.H. résident dans l'articulation entre les domaines public et privé. Car si l'initiative de l'opération est publique, son succès est pour une large part entre les mains des propriétaires, en fonction de leurs décisions d'investir. Et, pour le reste, la réussite d'une O.P.A.H. est liée à la mobilisation de l'ensemble des partenaires et surtout, des acteurs locaux.

Les O.P.A.H. à leur création se sont tout de suite distinguées des O.G.R.I., elles ont été conçues dans une période d'assouplissement de l'action publique où la liberté d'action des personnes et élus locaux devenait plus importante. De par cette diversité des personnes, on débouchait sur une diversité des actions d'O.P.A.H. Les O.G.R.I. avaient notamment un caractère architectural et esthétique primordial, les O.P.A.H. ont une ambition plus globale, elles sont instituées pour mettre en place une "*politique de l'habitat ancien*», de préserver et améliorer les logements existants tout en assurant le maintien sur place des populations modestes. L'objectif des O.P.A.H. est donc avant tout social. Les O.P.A.H. peuvent aussi bien toucher des villes que des villages. Elles ne sont pas groupées. Les actions menées sont diversifiées et ne se limitent pas aux interventions sur le logement ; elles s'intègrent dans une politique d'aménagement d'ensemble. Enfin, les O.P.A.H., contrairement aux O.G.R.I., se veulent des actions concertées avec les administrés et les collectivités locales[37].

Pour le montage d'une opération O.P.A.H., la collectivité locale commence par engager des études préalables relatives aux traits physiques et sociaux du secteur concerné ; le conseil municipal délibère ensuite sur les objectifs de l'opération et choisit l'équipe qui effectuera les études de réalisation. Remarquons d'ailleurs que ces études ont pour but

---

[36] Delamotte C., 1990, "Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat", in Revue des Collectivités locales, Paris, p. 11.

[37] Durant F., "Op. Cit.", pp. 63-65.

notamment de prendre contact avec les propriétaires pour dresser une liste de ceux qui sont prêts à engager des travaux. A la suite de ces études est dressé un programme d'ensemble qui prévoit le nombre des logements à réhabiliter, la nature des équipements et des actions d'aménagement urbain. La commune s'engage alors sur l'opération et signe, une convention avec l'Etat et l'AN.A.H. d'une part, un contrat avec une équipe d'animation (comme l'A.R.I.M.) d'autre part, cette équipe étant chargée pendant trois ans d'impulser une dynamique de réhabilitation[38]. Car la durée d'une O.P.A.H. s'élève en principe à trois ans et concerne en moyenne 100 à 150 logements. Celle-ci est financée par l'Etat, la région et les collectivités locales. Dans le cadre de la convention (citée ci-dessus), l'Etat et l'A.N.A.H. s'engagent à réserver une enveloppe de crédits pour l'octroi de subvention aux propriétaires, bailleurs, ou occupants qui engagent les travaux d'amélioration.

Quant aux objectifs sociaux de maintien des occupants modestes, ceux-ci se trouvent en contradiction avec les objectifs d'entraînement de l'O.P.A.H. à l'égard des propriétaires privés. Par ailleurs, cette procédure, utilisée de façon isolée, est insuffisante pour traiter les concentrations très importantes de populations fragiles occupant des îlots, voire des quartiers fortement dégradés. Quant aux objectifs de préservation et de mise en valeur de la qualité urbaine et architecturale des quartiers anciens, les mécanismes d'aides des O.P.A.H. ne permettent pas assez souvent le traitement des îlots ou des quartiers complexes sur le plan urbain, architectural ou foncier, dont la réhabilitation nécessite une approche urbaine plus globale[39].

De la théorie à la pratique, les O.P.A.H. vont connaître quelques bouleversements. Dès 1980, les possibilités d'intervention des O.P.A.H. sont ramenées à deux cas : lorsqu'il faut lutter contre l'évolution générée par le libre jeu du marché dont les conséquences sociales seraient inacceptables ou, au contraire, aucun mouvement spontané ne vient remédier à la dégradation physique du patrimoine bâti, risquant de créer ainsi un processus de paupérisation et de ségrégation sociale. Le second cas concerne le traitement, dans un tissu diversifié, des bâtiments ou îlots de grande qualité architecturale ou des logements insalubres susceptibles d'être améliorés. En 1982, seule la première option justifie la mise en place d'une O.P.A.H.

2- L'évolution de la pratique des secteurs sauvegardés

Comme nous l'avons déjà constaté, la loi Malraux du 4 août 1962 instituant la procédure des secteurs sauvegardés était conçue comme un contre-modèle face aux pratiques de rénovation urbaine. Le souci principal de cette loi étant la conservation du patrimoine, elle a très vite subi nombre de critiques. On lui a reproché sa vision trop monumentaliste et esthétique, et une conception ponctuelle et figée de la sauvegarde. Rigidité et manque de concertation avec les autorités locales ont aussi fait partie des reproches envers les premiers plans de sauvegarde.

---

[38] Delamotte C., 1990, "Op. Cit.", p. 12.
[39] DAU-FNC PACT-ARIM, 1993, "Op. Cit.", Paris, p. 13.

L'impact du rapport Nora-Eveno, la mise en place d'instances intervenant sur l'habitat ancien (ANAH, FAU), le rôle croissant des O.P.A.H., l'augmentation de la demande en logements anciens réhabilités dans les quartiers historiques poussent à une nouvelle orientation de la pratique des secteurs sauvegardés.

Celle-ci est définie par la loi du 31 décembre 1976 portant la réforme de l'urbanisme[40] qui matérialise une seconde génération de plans de sauvegarde[41]. La procédure de secteurs sauvegardés est donc de plus en plus utilisée pour facilité la réhabilitation des quartiers anciens. Le concept de secteur sauvegardé évolue d'une préoccupation avant tout axée sur la préservation vers un projet urbain global intégrant tous les aspects socio-économiques et relationnels. C'est une totale inversion des propriétés : l'Etat renonce à des opérations "coup de poing" à caractère exhaustif et géographiquement limité (îlots opérationnels) au profit d'options plus globales et mieux articulées avec les autres documents d'aménagement urbain comme le P.O.S. ou les plans de circulation[42]. Depuis 1977, la procédure semble donc débloquée, on parle même d'une "*deuxième jeunesse*" pour les secteurs sauvegardés, J.P. Lévy quant à lui pense à un "*come back*" de la loi Malraux[43].

Cette évolution est symbolisée par la perte du terme "permanent" dans le titre des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur, ce qui démontre la volonté gouvernementale d'ouvrir cette procédure aux mutations dans le domaine urbain, à l'écoute des remarques des partenaires locaux et la concertation avec la municipalité concernée, par l'institution notamment d'une commission locale, véritable groupe de travail. Ainsi, le Plan perd de sa rigidité.

Une procédure de modification limitée y est désormais ouverte. La Loi du 31 décembre 1976 permet également l'application du P.M.S.V. dès qu'il est publié à l'image du
P.O.S. Le régime juridique des P.M.S.V. se rapproche de celui des P.O.S. de droit commun[44].

D'abord créés pour de petits secteurs, les P.M.S.V. englobent aujourd'hui des quartiers entiers. D'une simple préservation d'un patrimoine bâti de qualité, on est passé aujourd'hui à des documents ayant unobjectif global considérant le quartier dans le contexte de la ville. Ainsi cette évolution a redynamisé les P.M.S.V. Cette procédure apparemment univoque a dû ainsi s'adapter à des réalités très différentes : diversité des tissus urbains, diversité des réalités sociales, économiques, géographiques, diversité des villes concernées (allant des cités modestes aux plus grandes métropoles industrielles et commerciales), et enfin diversité de la taille même des secteurs sauvegardés.

---

[40] Loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme.
[41] Brodovitch M., 1988, "Les secteurs sauvegardés en France", in Revue Métropolis, n°82-83, Paris, p.8.
[42] Ibid.
[43] Lévy J.P., "Op. Cit.", p.119.
[44] Durand F., 1980, "Op. Cit.".

En ce qui concerne les secteurs sauvegardés, l'Etat a le devoir de les protéger et de les faire respecter, il dot également mettre en œuvre des mesures effectives et dynamiques pour revitaliser ces centres historiques. Or, cette dernière ambition n'est pas réalisable sans la compréhension et la contribution des acteurs locaux. Ceci souligne la nécessité d'une répartition des compétences entre l'Etat et les élus locaux. Ce choix de la complémentarité des rôles sera l'objectif d'une nouvelle période dite de "décentralisation ".

C. La période de décentralisation

La période de décentralisation s'ébauche à partir de 1983, la loi du 7 janvier 1983 relative à la décentralisation des compétences redonne une nouvelle impulsion à l'amélioration de l'habitat et au cadre de vie dans son ensemble ainsi qu'à la protection du patrimoine. En plus de la décentralisation, le début de la décennie 1980 est marqué par l'accentuation de la crise économique, qui implique une refonte complète des principes de gestion urbaine. Il ne s'agit plus d'organiser la croissance, de structurer un développement, mais plutôt de gérer une situation difficile en recentrant les préoccupations sur les tissus urbains existants fragilisés par la crise.

Les deux périodes antérieures d'expérimentation et de généralisation ont montré une évolution progressive de la politique de l'habitat ancien, les opérations étant de plus en plus intégrées dans une politique urbaine globale. Cette troisième période est marquée par le transfert des compétences de l'Etat vers les collectivités locales, dont on voit déjà les premiers signes avec la procédure des O.P.A.H. puisque : "*Avant même les lois de décentralisation, la procédure des O.P.A.H. a ouvert la voie à une responsabilisation des communes, qui ont l'initiative de l'opération, sur la base d'une étude préalable*"[45].

La loi de 1983 permet aux collectivités locales de définir leurs propres priorités dans le domaine de la politique urbaine, même s'il est vrai que l'Etat conserve la prérogative de définir, animer et coordonner cette politique (dans le cadre du programme prioritaire du IX^{ème} Plan, 1984-1998, "Mieux vivre en ville"), ainsi que l'action pour les villes destinée à favoriser la solidarité sociale, à lutter contre l'insalubrité, à développer l'innovation pour améliorer le cadre de vie et à s'occuper des quartiers anciens. Ainsi, les collectivités locales sont associées plus étroitement à la politique du logement, notamment à travers le "projet de quartier" ou "le Programme Local de l'Habitat" (P.L.H.)[46].

La politique du gouvernement conserve donc les deux même axes : amélioration de l'habitat et préoccupation sociale. L'application de celle-ci est facilitée par de nouveaux instruments, tels le C.I.V. (Comité Interministériel pour les Villes), le P.L.H. et le projet de quartier. L'ensemble des actions de l'Etat est coordonné par le C.I.V. Parallèlement aux contrats de plan dans lesquels sont intégrées les opérations D.S.Q. (Développement Social de

[45] Dubourg M., 1989,"Propositions pour un instrument opérationnel d'évolution des O.P.A.H. urbaines", Bordeaux, vol. 38, n°2, 1989, p. 76.
[46] Pain F., 1989, "Op. Cit.", p.6.

Quartiers) prennent place des contrats de ville. Une politique urbaine complète est donc mise en place au début des années 1980. Pendant cette période de décentralisation, l'accent est mis sur les projets globaux, de même que sur la coordination et l'implication de tous les intervenants à tous les échelons, avec un but de plus en plus social. En 1988, le C.I.V. s'appuie sur l'insertion des "sans abris" dans l'habitat et la ville, mais aussi sur la préparation d'une nouvelle démarche vers la contractualisation. Les O.P.A.H. sont associées à des programmes de résorption de l'habitat insalubre, à des contrats de famille ou à des opérations D.S.Q. Dans les projets de quartier, elles deviennent un instrument opérationnel de gestion urbaine mais leur objectif reste "l'amélioration physique du parc de logements et de son confort tout en favorisant le maintien dans les lieux des occupants notamment les plus modestes"[47].

La politique d'intervention sur le patrimoine ancien est donc devenu indissociable de la politique en faveur de la solidarité et des mal logés. Pourtant, malgré cette volonté sociale affirmée, la revalorisation de certaines zones, surtout en centre ville, entraîne inévitablement une hausse de la valeur des logements (à la location ou à la vente) qui ne permet pas souvent le maintien sur place des habitants modestes[48].

1- La réforme de la protection du patrimoine

Dans le contexte de la décentralisation, on aurait pu penser que les élus locaux étaient bien placés pour décider sur la question de protection de leur patrimoine urbain, pourtant, l'idée de documents contractuels s'est imposée, et malgré la décentralisation, le patrimoine urbain a valeur d'enjeu national. Cela signifie que l'Etat maintient sa compétence dans ce domaine. Il est donc apparu nécessaire d'ouvrir la possibilité, pour les élus motivés, de mener conjointement avec l'Etat une démarche de protection du patrimoine urbain.

La réforme de la protection du patrimoine et des sites (réalisée par la loi du 7 janvier 1983) a été présentée comme un pas vers un "système de protection du patrimoine à la fois plus souple et plus efficace, mettant en œuvre des procédures qui démocratisent la situation actuelle"[49]. Cette souplesse peut se comprendre comme une plus grande adaptation à la diversité des situations et embrasse de façon de plus en plus large l'espace aussi bien rural qu'urbain[50]. La démocratisation a permis d'associer des autorités nouvelles, les autorités municipales à la mise en œuvre de la protection, comme on l'a déjà constaté. Grâce à cette démocratisation et à cette souplesse se sont créées les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.). Si l'instruction du plan concernant ces

---

[47] Circulaire du 7 avril 1989, citée in Pain F., "Op. Cit.", p.11.

[48] Circulaire du 7 avril 1989, citée in Pain F., "Op. Cit.", p.11.

[49] Zarka P., in J.O. du 30 novembre 1982, cité in Revue du Droit public et de la Science politique, janvier 1983, Paris, n°1, p.170.

[50] Séromy P., in J.O. du 5 novembre 1982, cité in Revue du Droit Public et de la Science Politique, Ibid., p.170.

zones est prioritairement confiée à l'A.B.F., il reste qu'aucune Z.P.P.A.U. ne peut voir le jour sans la volonté expresse des municipalités. Quant à la décision finale de la création, elle revient au préfet de région, après avoir recueilli l'accord du Collège Régional du Patrimoine et des Sites (une instance technique).

1.1- Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.)

Selon la loi du 7 janvier 1983, "*sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, des zones de protection du patrimoine architectural et urbain peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers d'ordre esthétique ou historique.*"[51]

Le lancement d'une étude de Z.P.P.A.U. est donc prioritaire là où le tissu urbain est riche en patrimoine et en monuments historiques et qui impliquent l'intervention fréquente de l'A.B.F. Mais la Z.P.P.A.U. peut aussi être lancée dans des lieux où la valeur architecturale d'un patrimoine nécessite d'être protégée, ou en voie de dépérissement. L'existence d'un monument historique ou d'un site ne sont pas nécessaires pour justifier la création d'une Z.P.P.A.U., d'autres espaces peuvent la justifier (quartiers anciens, ensembles d'habitat rural, patrimoine industriel, culturel, artistique...).

Les objectifs de ce nouvel instrument juridique sont de permettre la délimitation de périmètres de protection mieux adaptés et beaucoup plus conformes aux réalités du terrain, et de définir une réglementation appropriée fixant les contraintes et servitudes à opposer aux demandes d'utilisation du sol, en matière de respect du patrimoine architectural, urbain et paysager[52].

Le dossier des Z.P.P.A.U. comprend un rapport de présentation, qui expose les motifs de sa création, ses particularités ainsi que les mesures prises en vue de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine, un règlement qui comporte les prescriptions relatives à l'utilisation du sol et à l'aspect des bâtiments, espaces et un document graphique qui fait apparaître les limites de la zone et le cas échéant, les parties des zones soumises à des règles spécifiques[53].

Le périmètre d'une Z PPAU peut être discontinu c'est-à-dire comprendre plusieurs zones qui peuvent être géographiquement séparées afin d'intégrer l'ensemble des éléments du patrimoine architectural et urbain : quartiers entiers mais aussi perspectives, cadres paysagers, édifices isolés, sites archéologiques...[54]

---

[51] Article 70 de la loi du 7 Janvier 1983, in Moniteur des TPB, n°47, 18 Novembre 1983, Suppl. Spécial, Paris, p.38.

[52] Lamy- droit immobilier, 1994, "Urbanisme, construction, opérations immobilières, gestion de l'immeuble", Paris, p. 343.

[53] Décret n°84.304 du 25 avril 1984, article 3, in J.O. du 27 Avril 1984, 116e année, n°100, p.1258.

[54] Voir annexe 10 : "le périmètre d'une Z.P.P.A.U. "

La Z.P.P.A.U. suspend les effets des sites inscrits sur son périmètre ainsi que de des "abords" des monuments historiques et remplace les anciennes zones de protection instituées par la loi du 2 mai 1930[55]. Elle ne se superpose pas aux procédures existantes en matière de protection mais se substitue à elles lorsqu'elle est instituée dans un périmètre donné. Par ailleurs, une autorisation spéciale de l'A.B.F. est obligatoire pour tout projet de travaux susceptible de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'une Z.P.P.A.U[56].

En poussant le raisonnement à l'extrême, la Z.P.P.A.U. peut donc provoquer des mutations dans des secteurs relativement vastes puisque au vu des 250 premières zones mises à l'étude, on observe que, très souvent, les superficies sont beaucoup plus importantes que les anciens abords[57]. Il y a donc lieu de réfléchir au cas par cas à la nécessité d'entreprendre une telle procédure, sachant qu'elle n'est pas obligatoire et que la règle des 500 mètres continue à s'appliquer là où les Z.P.P.A.U. n'existent pas.

En 1988, plus de 500 études de la Z.P.P.A.U. ont été engagées mais jusqu'à 1993 n'ont été créées que 50 zones[58].

1.2-Les P.S.M.V. et les Z.P.P.A.U. en comparaison

Il y a deux grandes différences entre le P.S.M.V. et la Z.P.P.A.U. : l'une est de nature juridique, l'autre est relative au champ d'application. D'abord, tandis que le P.S.M.V. est un document d'urbanisme, la Z.P.P.A.U. est une servitude d'utilité publique. Ensuite, le champ d'application de la Z.P.P.A.U. est moins vaste que celui du P.S.M.V.[59]. Ainsi le P.S.M.V. protège non seulement l'aspect intérieur mais aussi l'aspect extérieur d'un bâtiment. De plus, il permet d'appréhender en un seul document tous les problèmes d'urbanisme dans un secteur donné. Par contre, la Z.P.P.A.U. s'attache plus à l'aspect extérieur des immeubles et elle a pour objectif la préservation des ensembles d'intérêt architectural, urbain et paysager.

Selon Fernand Bouyssou, "la Z.P.P.A.U. vient en son temps comme une réaction anti-Etat, anti-technocratie, anti-centralisation". Il distingue la Z.P.P.A.U. et le P.S.M.V. par l'intermédiaire de trois critères : leur institution, leurs contrats et leurs effets. Sur le plan de l'institution, le secteur sauvegardé est caractérisé par une procédure centralisée, et contraignante, quant à l'A.B.F., il est agrée par deux ministères (de la culture et de l'urbanisme) ; alors que la Z.P.P.A.U. souligne une procédure beaucoup plus démocratique et plus souple où le maire est *"assisté"* par l'A.B.F. dans la conduite de l'étude de la Z.P.P.A.U.,

---

[55] Article 72 de la loi du 7 Janvier 1983, in Moniteur n°47, "Op. Cit.", p.38.
[56] Article 71 de la loi du 7 Janvier 1983, Ibid.
[57] Départements et communes, nov. 1985, "La protection du patrimoine architectural", Paris, n°13, vol.33, p 34.
[58] D.A.U-F.N.C. PACT-ARIM, 1993, "Op. Cit.", p.38.
[59] Revue du Droit public et de la Science politique, mai-juin 1986, "Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain", Paris, n°3, p 807.

cela fait écrire à Bouyssou que l'A.B.F." n'a pas autant la haute main que dans la procédure des secteurs sauvegardés".

Sur le plan des contrats, il n'y a pas de différences importantes dans le contenu respectif des deux procédures, dans les deux cas on retrouve un modèle unique qui est le contenu du POS : composition tripartite du dossier (rapport de présentation, règlement et document graphique).

Sur le plan des effets, deux grandes différences sont remarquables : dans le P.S.M.V., le POS est écarté et remplacé et que l'avis de l'A.B.F. s'impose pour tous les travaux ; dans la procédure Z.P.P.A.U., le POS est maintenu, ainsi elle s'impose au P.O.S. et devient un élément du P.O.S. En revanche, la Z.P.P.A.U. et le P.S.M.V. ne peuvent se superposer bien qu'ils puissent se voisiner, par ailleurs, la Z.P.P.A.U. réconcilie les élus locaux et l'A.B.F. Finalement, on arrive à la conclusion que la procédure P.S.M.V., procédant d'une logique autonome de mise en valeur, est destinée à la protection de quartiers prestigieux, et que la procédure Z.P.P.A.U. est une protection de second ordre pour des lieux ne présentant pas le même prestige ; La Z.P.P.A.U. n'est finalement qu'une structure de remplacement et de réconciliation tant pour son élaboration décentralisée que pour son application par la suite[60].

La Z.P.P.A.U. ne fixe pas de prescriptions particulières sur des monuments mais plutôt des conditions relatives à la préservation des bâtiments dans un périmètre régi en particulier par des règles de visibilité et de covisibilité du monument[61].

Ainsi, il existe aussi une différence importante sur le plan de la nature des prescriptions que l'on souhaite ou que l'on a besoin d'imposer.

2- La décentralisation et les P.S.M.V.

Comme nous l'avons déjà vu, les lois sur la décentralisation favorisent le rôle des collectivités locales dans l'urbanisme, l'amélioration du cadre de vie urbain, de même que la protection des centres anciens et des paysages architecturaux de qualité. Ce qui rend leur consultation et leur participation incontournables. Cependant, la procédure des secteurs sauvegardés demeure de la compétence de l'Etat, ne permettant pas l'intervention des collectivités. Des blocages se créent donc entre l'échelon local et les pouvoirs publics, mais aussi à l'échelon local lui-même, entre les représentants des différentes administrations concernées.

En effet, la collectivité locale se trouve tellement écartée que G. Gervois la qualifie "d'arbitre de l'après-combat"[62] puisque n'intervenant officiellement qu'une fois le

[60] Bouyssou F., 1985, "Op. Cit.", pp. 82-85.
[61] Départements et communes, nov. 1985, "Op. Cit." , p 35.
[62] Gervois G., 1990, "Op. Cit.", p 124.

P.S.M.V. établi et approuvé. Or, c'est pendant la phase d'étude que les choix les plus importants sont pris. Cependant, durant cette période, l'A.B.F. (fonctionnaire de l'Etat) a seul pouvoir de décision. Il semble pourtant nécessaire que la collectivité locale ait un rôle important tant dans l'élaboration du plan qu'au niveau du contrôle des opérations. Bien qu'il soit prévu des commissions locales des secteurs sauvegardés équivalentes aux groupes de travail dans le cadre de la réalisation des P.O.S., mais l'élaboration conjointe n'est pas suffisamment évidente. Afin d'améliorer les dysfonctionnements constatés dus à la difficile articulation entre les P.M.S.V. et les P.O.S., des réajustements ont été effectués. Entre 1985 et 1989, 15 nouvelles villes se sont donc dotées d'un secteur sauvegardé montrant combien cette procédure, qui était très peu utilisée, a retrouvé une nouvelle vitalité. En 1992, on dénombrait 79 secteurs sauvegardés.

3- Les éléments essentiels de la politique urbaine et de l'amélioration des quartiers anciens

La période de décentralisation constitue une période riche d'interventions pour les collectivités locales. Disposant de compétences reconnues en matière d'urbanisme, on assiste à un partage des rôles dans la politique du logement entre l'Etat et les collectivités locales. Au niveau de l'Etat, le Comité Interministériel pour la Ville est chargé de coordonner l'ensemble des actions de l'Etat en faveur de la ville. Par ailleurs, les programmes locaux de l'habitat sont mis en œuvre, ceux-ci présentent les objectifs et les actions des communes en matière de logement, ils intègrent la démarche des projets de quartiers.

3.1- Le Comité Interministériel pour la Ville (C.I.V.)

Le CIV fut crée en 1984[63] et il fut présidé par le ministère de l'Urbanisme et du Logement. Il réunissait l'ensemble des ministères et des missions, conseils ou commissions pour les dossiers relevant de leur compétence. Le CIV était donc chargé de coordonner et de soutenir les actions du gouvernement selon quatre thèmes : une plus grande solidarité et un meilleur équilibre entre les villes, l'animation des projets dans les quartiers anciens (projet de quartier et O.P.A.H.), la lutte contre l'insalubrité, l'innovation dans l'urbanisme et l'habitat pour améliorer le cadre de vie urbain[64].

C'est pourquoi le C.I.V. était doté de ressources propres constituant le Fond Social Urbain (F.S.U.) permettant de financer différents types d'action, par le biais de subventions pour des études préalables ou pour des actions ou des réalisations spécifiques[65].

---

[63] Décret n° 84-531 du 16 Juin 1984.
[64] Pain F., 1989, "Op. Cit." , p.7.
[65] Alexandre E., 1989, "Op. Cit.", p.24.

Le C.I.V. mettait l'accent sur les projets globaux, et en 1988, il est remplacé par le Comité Interministériel des Villes et du Développement Social Urbain.

3.2- Le projet de quartier

Si depuis 1983 la politique de décentralisation a abouti à une déconcentration des pouvoirs de l'Etat au profit des communes, le projet de quartier a développé de la même stratégie pour redistribuer les pouvoirs de la commune au niveau des quartiers. Cette procédure a été définie par la circulaire du 27 Juillet 1984[66]. Le projet de quartier était considéré par le CIV comme un élément essentiel de la politique d'urbanisme opérationnelle mise au point dans le cadre des nouvelles compétences transférées aux collectivités locales par le biais de la décentralisation. Le quartier est considéré comme "*l'échelle la plus pertinente*" pour la mise en œuvre des objectifs d'aménagement d'une commune, car il permet une participation intensive des habitants.

Selon cette circulaire, les projets de quartier d'initiative communale permettent aux communes d'assurer leurs responsabilités, et favorisent la pratique d'un urbanisme de qualité par une large concertation des habitants et de l'ensemble des intervenants à la conception des projets. Ces projets prolongent et s'articulent avec les documents de planification et de programmation (schéma directeur, P.O.S., P.L.H...) assurant ainsi une meilleure cohérence des projets et un développement des solidarités intercommunales.

"*Il ne s'agit pas de créer une procédure nouvelle [...] mais simplement de garantir une élaboration démocratique des projets urbains pour qu'ils soient acceptés par le plus grand nombre*" affirme, en octobre 1981, le ministre de l'urbanisme et du logement de l'époque, Paul Quilès, lors du 27ème congrès de la fédération nationale des PACT-ARIM[67].

Au terme de la circulaire concernée, les enjeux du projet de quartier portent sur le réaménagement des quartiers existants et la création des quartiers nouveaux. Concernant le premier objectif, il s'agit de faire revivre tous les types de quartiers existants, centraux comme périphériques, leur redonner une fonction économique et sociale dans la ville, mettre en valeur leur patrimoine architectural et urbain. Une approche globale permettrait donc de réaliser simultanément les objectifs suivants : équilibrer la composition sociale des quartiers, réaliser un habitat de qualité, relier le développement social au développement économique local, redonner une valeur urbaine aux quartiers. D'ailleurs, le projet de quartier peut être la traduction opérationnelle des règles d'architecture et d'urbanisme élaborées dans le cadre de la procédure des secteurs sauvegardés ; de même, il peut être l'occasion d'arrêter les principes de protection du patrimoine architectural et urbain dans les quartiers historiques ou de grande qualité esthétique (Z.P.P.A.U.).

---

[66] Circulaire n°84-51 du 27 Juillet 1984, in Moniteur des T.P.B., 31 août 1984, n°35 (n° suppl.), Paris, p.18.
[67] Le Moniteur des T.P.B., nov. 1983, "Vers une politique locale de l'habitat et de l'aménagement urbain", Paris, n°45, p 104.

3.3- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)

La loi du 7 janvier 1983 précise : *"les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale peuvent définir un PLH qui détermine leurs opérations prioritaires, et notamment les actions en faveur des personnes mal logées ou défavorisées"*.

Le PLH est donc *"un instrument par lequel la commune ou le groupement de communes peut afficher, en cohérence avec l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme, ses choix et ses objectifs en matière d'habitat, et notamment de logement des plus défavorisés".*[68]

La mise en œuvre d'un PLH se déroule selon trois phases : une phase de diagnostic qui permet de cerner l'ensemble des problèmes d'habitat observés sur la zone géographique considérée et d'en retirer une analyse quantitative et qualitative des besoins ; une phase de choix des actions à mener en réponse aux besoins qui ont été mis en évidence ; enfin, une phase de réalisation des actions décidées et d'organisation de leur suivi. Pour réaliser ces phases, deux structures sont mises en place : une structure de concertation appelée groupe de travail, qui comprend des élus, des représentants des acteurs locaux et des partenaires socio-économiques, et une structure constituée d'un organisme d'études qui est chargé d'établir le diagnostic et de proposer les actions[69]. Le P.L.H. permet donc une appréciation globale de phénomènes urbains (à l'échelle communale ou pluri-communale) et autorise toute action sectorielle reconnue comme nécessaire ; aussi bien sur un produit urbain déterminé (un type de logement particulier, par exemple) que sur une catégorie sociale spécifique, ou sur un secteur géographique précis (quartier ou ensemble de quartiers).

4- Vers une vision plus globale et une politique contractuelle

Les mesures importantes arrêtées dès le 8 juin 1988 en faveur du logement social et des quartiers dégradés, ainsi que la création d'un conseil national, d'un comité interministériel et d'une délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain[70], montre la nécessité de poursuivre la politique dans une vision plus globale de la ville et ainsi de mettre en place une politique nationale des villes et du développement social urbain. Cette dernière témoigne de la volonté du gouvernement d'engager une action de longue haleine pour répondre aux problèmes majeurs de l'évolution de notre société, en refusant la ville à deux vitesses, en combattant les phénomènes d'exclusion et de ségrégation et en favorisant l'insertion des populations en difficulté. Cette politique concerne tous les aspects de la vie quotidienne. La réussite de la dimension de l'habitat et de l'aménagement urbain y constitue un objectif prioritaire.

---

[68] Circulaire du 7 Mai 1985 relative aux PLH, in Gazette des Communes, décembre 1987, Paris, n°23, p.30.
[69] La Gazette des communes, décembre 1987, "Une procédure méconnue: les PLH", Paris, n°23, pp.30-31.
[70] Décret n°88-1015, du 28 Octobre 1988, cité par Pain F., "Op. Cit.", p.9.

Les actions à développer doivent être pour l'essentiel définies et mises en œuvre dans un cadre contractuel, avec des contenus diversifiés adaptés aux réalités locales, et négociées à l'échelle locale. Le cadre contractuel résulte de la nature des problèmes posés, qui nécessitent un traitement global, et de la superposition sur un même territoire de compétences et de responsabilités multiples. Il concerne en premier lieu l'Etat et les collectivités locales, mais aussi les bailleurs sociaux et privés, le mouvement associatif et l'ensemble des acteurs qui font la ville.

Contractuelle, diversifiée, déconcentrée, la politique à mettre en œuvre doit naturellement prendre en compte tous les aspects de la vie quotidienne (services, transport, éducation, emploi, formation professionnelle, santé...). La dimension habitat y occupe aussi une place très importante à la mesure des responsabilités propres de l'Etat qui a conservé le financement du logement et y consacre chaque année des sommes considérables[71].

Cette politique est élaborée avec le concours du Conseil National des Villes et du Développement Urbain, ayant pour but d'assurer "l'impulsion, la concertation et le suivi de la politique des villes". Par ailleurs, un Comité Interministériel des Villes et du Développement Social Urbain définit, anime et coordonne les actions de l'Etat notamment celles qui tendent à favoriser le développement de la vie sociale, économique et culturelle des villes, améliorer le cadre de vie urbain et lutter contre l'insalubrité[72]. D'autres dispositifs mis en place renforcent l'orientation de plus en plus sociale de la politique d'intervention sur l'habitat existant qui vise essentiellement à offrir à tous un habitat décent ou les possibilités financières d'y accéder ou de s'y maintenir.

Les collectivités locales, de leur côté, doivent contribuer activement au financement des opérations d'investissement : aménagement urbain, espace de proximité équipements publics, transports... mais aussi et surtout aux actions permettant l'amélioration de la vie quotidienne, le développement de la vie sociale et de la solidarité de voisinage, l'affirmation d'une action positive en faveur des quartiers dégradés trop longtemps laissés à l'abandon et la mise en œuvre de politiques locales favorisant l'insertion.

4.1- Les quartiers anciens dans le cadre de la politique de villes et du développement social urbain

Dans le cadre de cette politique, tant dans les quartiers anciens que dans les quartiers d'habitat social, la première approche concerne l'offre d'un habitat décent à tous, tout en améliorant le cadre de vie par des actions de recomposition urbaine, d'amélioration de la gestion et du fonctionnement urbain, et de valorisation du patrimoine[73]. L'Etat encourage ensuite des réflexions pour mieux lutter contre l'exclusion sociale et économique.

---

[71] Circulaire du 8 Février 1989 relative à la mise en œuvre des politiques de l'habitat et au soutien aux politiques urbaines et au développement de la politique contractuelle avec les collectivités locales, citée in "Urbanisme et les Collectivités locales", (Hocretier P.), septembre 1992, Tome III, fasc.J., Titre IV, non paginé.

[72] Pain F., "Op. Cit.", pp.9-10.

[73] Annexe n° 1 à la circulaire du 22 Mai 1989 relative aux villes et au développement social urbain, cité par Hocretier P., sept. 1994, "Urbanisme et les collectivités locales", Tome III, fasc. J, Titre IV "Dispositions diverses relatives à la politique nationale des villes", non paginé.

La reconquête des quartiers anciens a montré leur capacité à évoluer et à se renouveler pour accueillir de nouveaux habitants, de nouvelles fonctions et activités. Toutefois les évolutions récentes (dégradation de certains quartiers, appauvrissement, dénaturation des centres historiques) exigent que les collectivités locales et l'Etat agissent conjointement pour que les quartiers anciens conservent leurs capacités propres à intégrer la diversité des fonctions et l'accueil de toutes les populations. La démarche contractuelle est ainsi mise en place.

Les outils privilégiés de l'amélioration du parc de logements que sont les procédures de réhabilitation renforcée du parc privé (O.P.A.H.) et du parc social (autrement dénommé HVS) font l'objet d'une aide spécifique de l'Etat, assurant une prise en compte des besoins des habitants dans la réhabilitation des logements à vocation sociale. Le régime des O.P.A.H. est modifié pour leur permettre d'être un meilleur outil d'offre de logement social dans le parc privé et de mieux répondre aux situations locales. A côté des O.P.A.H. ordinaires se créent les O.P.A.H. "Complexes", toutes objets d'un véritable engagement contractuel sur des objectifs précisés. Par ailleurs, en ce qui concerne la résorption de l'habitat insalubre dans les quartiers anciens, les actions de réutilisation des bâtiments vacants à des fins collectives, de curetage des cœurs d'îlots, d'édification de nouveaux mobiliers urbains, sont réalisées. Ces actions font l'objet d'aides financières par le fond social urbain.

4.2- L'évolution des O.P.A.H.

Avec la décentralisation, l'Etat a été amené à dresser des bilans des effets des politiques précédentes, en vue de les orienter, si nécessaire, vers un but plus social. C'est, par exemple, le cas des O.P.A.H. qui n'avaient pas rempli leur but social : la revalorisation du bâti a entraîné une hausse logique de la valeur des logements et des loyers qui n'a pas permis de maintenir sur place des populations modestes. Si la vision habituelle des O.P.A.H. consistait à donner la priorité à l'amélioration de bâti, il fallait raisonner désormais en terme de peuplement et de gestion des populations modestes. Cette orientation des priorités de l'Etat s'est traduite par une réduction importante des financements, et une sélection rigoureuse des objectifs et des moyens mis en œuvre.

4.2.1) Un nouveau dispositif

Bien que d'utilité indiscutable, les O.P.A.H. impliquent trop souvent une réduction quantitative du parc de logements à très faibles loyers, sans que les locataires concernés aient toujours la possibilité de conserver ou de retrouver des conditions d'habitat satisfaisantes. Face à ce constat, il a été donc décidé en 1989 de mettre en place un dispositif d'O.P.A.H. gradué tenant compte de la diversité des situations à traiter.

Trois types d'O.P.A.H. ont ainsi été définis: O.P.A.H. ordinaire, O.P.A.H. ciblée et O.P.A.H. complexe[74].

L'O.P.A.H. **ordinaire** est adaptée aux secteurs ne présentant pas de graves difficultés de fonctionnement urbain et social. Ses objectifs sont: améliorer le confort des logements locatifs, développer l'offre locative en quantité et qualité, maintenir les habitants dans les lieux, améliorer le cadre de vie des populations par des actions d'urbanisme et d'aménagement menées par la commune.

L'O.P.A.H. ciblée doit traiter un type de problèmes identifiés sur le périmètre, l'ensemble des logements n'ayant pas alors nécessairement vocation à bénéficier de l'O.P.A.H. Les cibles de telles opérations peuvent être sociales, dans ce cas un Programme Social Thématique (P.S.T) viendra compléter la convention d'O.P.A.H. en ce qui concerne les règles d'attribution des subventions de l'ANAH. La cible peut également être un aspect technique, tel que la promotion d'un certain type ou d'une certaine qualité de prestations sur le bâti. La notion d'opération ciblée suppose que les actions d'équipement et d'accompagnement social, de la compétence de la collectivité locale, prennent en compte réellement les besoins et les spécificités des populations "ciblées".

L'O.P.A.H. complexe est relative aux quartiers les plus dégradés où la présence massive de populations fragiles, les problèmes sociaux et de dysfonctionnement urbain rendent plus difficile la poursuite conjointe d'objectifs d'amélioration des logements privés, de requalification urbaine et de maintien des occupants dans les lieux. Face à ces types de situation, c'est une action sociale et urbaine globale qu'il faut mener, afin de créer un meilleur climat social autour des actions portant sur le logement. On a alors recours à une O.P.A.H. complexe plus incitative mais aussi plus exigeante. Ce type d'O.P.A.H. peut également concerner les quartiers situés dans des zones de forte tension locative.

L'O.P.A.H. appelle donc la mise en œuvre d'une politique sociale d'accompagnement adaptée, une volonté de traiter un par un tous les cas particuliers, une bonne articulation du social et de l'économique.

4.2.2) Le bilan et les conséquences

En milieu urbain, le bilan des O.P.A.H. est complexe. En effet la multiplication des O.P.A.H. a conduit à intervenir dans des villes de taille très différente et à traiter des tissus urbains très divers. Or, les caractéristiques de ces tissus, leur qualité architecturale, leur place dans la hiérarchie du marché immobilier, les populations qui y vivent diffèrent considérablement. Par ailleurs, les stratégies locales tout comme la situation socio-économique des villes conduisent à des opérations très différenciées. De façon générale, l'O.P.A.H. réussit à dynamiser les quartiers sur lesquels elle intervient. Elle remet sur le

[74] Circulaire du 22 Mai 1989 se rapportant au programme d'actions du C.I.V., in Delamotte C., 1990, "Op. Cit.", pp.18-19.

marché une fraction importante des logements vacants, elle multiplie les petits logements permettant ainsi aux quartiers anciens de conserver leur fonction d'accueil et bien que cette action ne soit pas toujours en faveur de la population d'origine.

Le lancement d'une O.P.A.H. dans un quartier dépend souvent du dynamisme du marché immobilier de ce dernier. Dans les quartiers marqués par un marché immobilier très actif (en général les quartiers centraux, à caractère historique), l'O.P.A.H. intervient souvent lorsqu'un processus de revalorisation s'est déjà déclenché. Il s'agit d'accompagner ou d'accélérer ce processus naissant. L'exemple du Vieux-Lille comme celui du Vieux-Lyon présente ce cas de figure. Le secteur sauvegardé de Lyon a été instauré en 1964, mais l'O.P.A.H. n'a été lancée qu'en 1983. Avant son démarrage, l'évolution du quartier était manifeste : *"L'O.P.A.H contribue donc à accélérer le processus de revalorisation du quartier. L'amélioration du parc est importante, mais les prix (vente et location) augmentent dans de fortes proportions. Même lorsque la collectivité locale a la volonté de piloter l'opération [...], elle n'a pas les moyens de préempter les immeubles mis en vente de façon à maîtriser la spéculation et à constituer un parc social. Deux types particuliers de situation présentent une évolution analogue"*[75].

En revalorisant les quartiers anciens, les O.P.A.H. les rendent plus attractifs sur le marché immobilier local. Elles jouent un rôle d'accélérateur des changements sociaux, sauf peut-être lorsqu'elles concernent de secteurs peu intéressants pour les investisseurs. Ce faisant, elles favorisent les investissements immobiliers, mais avec les conséquences que cela entraîne, la maîtrise sociale des opérations en est rendue plus difficile, sinon illusoire.

Dans le cadre des O.P.A.H., les propriétaires bailleurs investisseurs sont souvent ceux qui tirent le meilleur parti des opérations, et utilisent les subventions de l'ANAH au mieux de leurs intérêts. Certains d'entre eux préfèrent en effet créer de petits logements, financièrement plus rentables, mais cela conduit à une éviction des familles et pas seulement des familles nombreuses. Deux types de ménages habitent dans ces logements : des personnes âgées, grâce au conventionnement et à l'A.P.L., et des jeunes ménages, actifs et sans enfant, parfois même des jeunes célibataires. Même lorsqu'il y a intervention d'organismes sociaux, des mutations sociales s'opèrent, mais de façon très discrète. Contrairement aux opérations de rénovation urbaine, il n'y a pas d'exode massif mais des départs silencieux dont il est difficile de connaître l'importance mais qui touchent les populations vulnérables. En outre, la disparition des habitants âgés accentue ces changements. Selon le directeur de la Direction de la Construction *"Les O.P.A.H. sont souvent socialement moins neutres qu'on veut bien le dire"*.[76]

Par ailleurs, elles peuvent susciter des conséquences positives par un effet d'entraînement, reste que *"plus la collectivité locale s'implique dans l'O.P.A.H., plus les*

---

[75] Mollet A., 1990, "O.P.A.H. et diversité des marchés immobiliers" in Lévy J.-P., "Op. Cit.", p.101.
[76] Delamotte C., 1990, "Op. Cit. ", pp.17-18.

chances de réussite de celle-ci sont grandes"[77].

Pour évaluer véritablement les O.P.A.H., il manque des indicateurs fiables. Les O.P.A.H. constituent depuis vingt ans l'outil majeur et moteur de la réhabilitation des quartiers anciens : 1400 O.P.A.H. ont été engagées entre 1977 et 1987 dont 51% en milieu urbain[78]. Il ressort du bilan d'activité de l'A.R.I.M. de la région Nord-Pas-de-Calais que celle-ci a réalisé, de 1980 à 1990, 59 opérations programmées soit 30 dans le département du Nord et 29 dans celui du Pas-de-Calais. Ces 59 O.P.A.H. ont permis la réhabilitation de 15 244 logements (dont 6 458 dans le cadre des O.P.A.H. urbaines)[79].

D. La période de recentrage social

L'évolution des O.P.A.H., dans le sens d'un souci social plus important, annonce l'arrivée d'une nouvelle période. Celle-ci est marquée par la mise au point de la Loi d'Orientation sur la Ville (LOV) du 13 juillet 1991[80]. Les principes fondamentaux de la LOV, la cohésion, la promotion immobilière sociale et la concertation avec les habitants, conduisent la politique d'amélioration des quartiers anciens vers des objectifs clairement sociaux.

Sur fond de crise des banlieues, le gouvernement décide d'infléchir la politique de la ville avec la LOV qui fait suite à la loi Besson du 31 mai 1990 sur la mise en œuvre du droit du logement pour les plus démunis. La LOV illustre l'avènement d'un esprit de cohésion sociale et de lutte contre la ségrégation. Elle conduit le PLH (Programme Local de l'Habitat) vers un équilibre de l'habitat et établit le programme de référence afin de servir de cadre aux actions et opérations concernant la mise en valeur des quartiers anciens, la protection du patrimoine historique et architectural et l'amélioration du confort des logements. Une tendance sociale se développe dans le cadre des O.P.A.H. et des opérations de restauration immobilière.

1- Les instruments essentiels de la politique de la ville et de l'habitat

La loi d'orientation sur la ville (LOV) qui donne une nouvelle impulsion à la politique de la ville en instituant un "droit à la ville" constitue l'instrument majeur de cette politique. Le PLH, qui permet la mise en œuvre de "mixité urbaine et de diversité de l'habitat", devient l'outil privilégié de la politique de l'habitat.

---

[77] Denier G., 1987, "La politique de réhabilitation du logement: bilan économique et financier", Université de Lille I, UFR de Sciences Economiques et Sociales, DEA d'Economie Appliquée, p 142.
[78] D.A.U.-F.N.C. PACT-ARIM, 1993, "Op. Cit.", p.12.
[79] Besson B., 1991, "Amélioration et réhabilitation de l'habitat", Université de Lille I, UFR de Sciences Economiques et Sociales, mémoire de D.E.S.S. de Gestion des collectivités locales, p.11.
[80] Loi n°91.662 (Loi d'Orientation sur la Ville), in J.O. du 19 Juillet 1991, 123e année, n°167, pp.9521-9531.

Le "droit à la ville" stipulé par l'article premier de la LOV permet d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitation favorisant la cohésion sociale et la disparition des phénomènes de ségrégation. Ceci conduit à une harmonisation de l'insertion des différents quartiers dans la ville et à une harmonisation de la coexistence des différentes catégories sociales.

La mise en œuvre de ce droit s'appuie sur le principe de diversité urbaine permettant de faire coexister, dans chaque agglomération et dans chaque quartier, les différents types d'habitats et d'activités[81].

La cohésion de la ville avec l'ensemble du territoire fait l'objet du deuxième article de la LOV : "*la politique de la ville est un élément de la politique d'aménagement du territoire*"[82].

L'article 3 affirme que la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national et que les communes ou leurs groupements doivent, par leur intervention en matière d'action foncière, permettre la réalisation de logements sociaux. De plus, ils doivent veiller à la restauration des quartiers anciens.

Afin que les habitants puissent assister au devenir de la commune ou du quartier, l'article 4 institue le principe d'une concertation avec les habitants, associant notamment les maîtres d'ouvrage et les représentants locaux des associations de locataires lors de toute action ou opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

L'article 13 de la LOV donne une nouvelle consécration aux PLH en faisant de ces documents des outils de programmation articulant politique de l'habitat et aménagement urbain. Etablis pour une durée de 5 ans, les PLH ne constituent pas un document d'urbanisme de nature normative comme le POS.

Ils ont pour objet d'établir, sur la base d'un constat de la situation du parc de logement et de l'analyse des besoins actuels et futurs, entre les communes d'une même agglomération, ou d'un même bassin d'habitat, une organisation programmée de l'évolution de l'habitat. Il s'agit de favoriser le logement social et d'assurer une répartition plus diversifiée et plus équilibrée de l'offre de logements entre les différentes communes d'une même agglomération[83].

Les principaux enjeux des PLH peuvent ainsi, en fonction des objectifs de la LOV, être formulés de la manière suivante : combattre la ségrégation sociale, promouvoir un développement urbain équilibré, favoriser la mobilité résidentielle, offrir à l'ensemble de la population un véritable droit au logement, aux services et aux équipements urbains, permettre le maintien des populations à revenu modeste et moyen en centre ville et dans les

---

[81] Article 1 de la L.O.V., p.9521.
[82] Article 2 de la L.O.V., Ibid.
[83] Hocretier P., fév. 1994, "Op. Cit.", Tome 3, fasc. 4_8, titre 3, chapitre 1, section 3, "Les programmes locaux de l'habitat".

quartiers valorisés[84].

Au-delà d'un document d'intention ou de référence, la loi fait clairement du PLH un outil de pilotage des politiques de l'habitat devant permettre un dialogue entre les collectivités locales et l'Etat sur leurs objectifs réciproques. A cet égard, la loi comprend trois dispositions importantes : le PLH a une durée qui ne peut être inférieure à 5 ans, le PLH indique les moyens que les communes comptent mettre en œuvre pour réaliser les objectifs, enfin il est fait obligation d'un rendez-vous annuel pour un bilan et une adaptation éventuelle[85].

L'une des innovations notables par rapport aux anciens PLH est que le nouveau document doit être spatialisé à un niveau qui doit être celui du quartier, en retenant par conséquent des objectifs et des actions : constructions neuves, réhabilitations, objectifs de peuplement, actions foncières, à un niveau géographique plus fin que celui de l'agglomération ou de la commune. Par ailleurs, le nouveau PLH a un objectif plus ambitieux et un contenu mieux précisé. Un autre dispositif, "le programme de référence", est mis au point par la LOV, pour les quartiers anciens et ceux d'urbanisation récente, où l'état de l'habitat nécessite la mise en œuvre de procédures d'amélioration et de réhabilitation. Ce programme doit encadrer les actions et opérations d'aménagement et d'amélioration menées sur ces quartiers[86].

2- Les quartiers anciens dans le cadre de la Loi d'Orientation sur la Ville

Deux objectifs spécifiques sont prévus par la LOV pour les quartiers anciens : le maintien de l'habitat notamment à vocation sociale, la préservation et la mise en valeur de la qualité architecturale et urbaine de ces quartiers.

Dans ses principes généraux, la LOV distingue deux types de quartiers où la mise en œuvre par les collectivités publiques du principe de diversité urbaine est particulièrement requise. D'abord, les quartiers d'urbanisation récente (ZUP, quartiers en difficulté, grands ensembles) dans lesquels l'introduction de la diversité urbaine (fonctions, formes urbaines, habitat) est la condition de leur insertion dans la ville. Ensuite, les quartiers anciens, où il s'agit de veiller à ce que les restaurations nécessaires ne portent pas atteinte à la diversité urbaine et au maintien de l'habitat, notamment de type social.

Afin de réaliser ces objectifs, la LOV lance le programme de référence qui est donc investi d'enjeux urbains mais aussi sociaux. Ace titre, il doit prendre en compte le diagnostic et les dispositions du PLH sur le quartier, s'il existe, et en particulier, il ne peut

---

[84] Circulaire n° 92-86 du 22 Décembre 1992 relative aux PLH, in Moniteur des TPB, 15 Janvier 1993, Paris, suppl. n° 4651, p.272.

[85] Delarue F., mars 1992, "PLH : pilotage sur mesure", in Revue Etudes Foncières, ADEF, Paris, n°54, pp.30-31.

[86] Article 20 de la LOV, ie L.300.5 du C.U., Livre 3e : Aménagement foncier (présentation générale), in Moderne F ., Charles H. (dir.), Dalloz 1996, p.572.

que s'appuyer sur la programmation financière réalisée dans le cadre du PLH (O.P.A.H., PST...) en ce qui concerne les actions d'aménagement reposant sur des financements d'Etat[87].

Le programme de référence a, en particulier, pour objet de pallier aux inconvénients de la mise en œuvre d'opérations multiples sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti des quartiers anciens. L'indépendance des procédures relatives à ces opérations, par exemple des opérations de restauration immobilière, des opérations du RHI, des O.P.A.H...., et leur utilisation sans coordination, ne garantit pas toujours la cohérence d'ensemble sur un quartier. En outre, les effets secondaires qu'entraîne ce type d'opérations sur la composition sociale et l'activité du quartier, sont souvent mal maîtrisés par la collectivité. Le programme de référence a pour avantage de cordonner ces différentes opérations et les différents projets pour lesquels elles sont mises en œuvre, de préciser leurs modes de financement et d'évaluer en particulier leurs conséquences sociales et urbaines[88]. Il n'est obligatoire que si, en plus d'une opération (par exemple O.P.A.H.) une autre action ou procédure d'aménagement est envisagée sur le quartier.

La procédure des secteurs sauvegardés constitue, jusqu'à l'institution du programme de référence, le seul dispositif d'urbanisme constituant un outil spécifique d'encadrement et de définition d'un projet urbain sur les quartiers anciens. Mais cette procédure ne concerne et ne peut concerner qu'un nombre limité de quartiers. D'une part, son approche patrimoniale suppose que le quartier ait au préalable fait l'objet d'une reconnaissance de sa valeur patrimoniale. Or, la grande majorité des quartiers anciens ne semble pas être abordée par cette approche dominante. D'autre part, cette procédure, en raison des exigences dont elle est porteuse, notamment en termes d'études, est longue et lourde à mettre en œuvre et à gérer.

En revanche, le programme de référence est une procédure souple. Ses enjeux, en matière de préservation de la qualité urbaine et architecturale des quartiers anciens, ne se limitent pas aux seuls quartiers historiques et aux centres urbains, mais concernent l'ensemble des tissus urbains qui relèvent de la forme urbaine traditionnelle (rue, îlot, parcelles) par opposition à la forme urbaine "*moderne*" (barres, tours)[89].

Lorsqu'un programme de référence est réalisé dans un quartier sur lequel il existe un secteur sauvegardé ou une Z.P.P.A.U., le volet d'étude architecturale et urbaine existe déjà de façon très approfondie. Dans ce cas, le programme de référence se conforme aux prescriptions réglementaires en matière d'urbanisme et d'architecture définies dans le cadre de ces procédures. Dans ces quartiers, l'objectif essentiel du programme de référence est de subordonner les choix définis dans le cadre de ces procédures en matière de sauvegarde et de

---

[87] DAU-FNC, PACT-ARIM, 1993, "Op. Cit.", p.27.

[88] Dalloz Immobilier, 1994, "Programme de référence dans les quartiers anciens", Section I, p. 847.

[89] Circulaire du 30 Mars 1992 : "*par quartier ancien peut être entendu, par exemple, une partie du tissu urbain caractérisée par une trame viaire régulière, un bâti généralement de faible ou moyenne hauteur, un parcellaire ancien. Les immeubles y son généralement construits avant les années 50, englobant ainsi la reconstruction de l'immédiat après guerre*", Ibid.

mise en valeur du patrimoine architectural et urbain à des objectifs globaux d'aménagement. Ceux-ci doivent permettre notamment de prévenir les mécanismes d'exclusion sociale, de les enrayer s'ils existent ou de les maîtriser s'ils persistent.

Malgré ses avantages, le programme de référence est abrogé par l'article 6 de la loi n°94-112 du 9 février 1994 en raison, essentiellement, de l'absence de définition précise de son contenu.

3- L'inflexion sociale des procédures de l'amélioration des quartiers anciens

La loi d'orientation sur la ville confirme l'évolution enregistrée par les O.P.A.H. à la fin de la période de décentralisation. En effet, avant même l'institution de la LOV, les O.P.A.H. ont connu un véritable bouleversement avec la mise en place d'un nouveau dispositif centré sur trois types différents d'O.P.A.H.. Avec la LOV, on assiste alors à la confirmation d'une tendance de plus en plus sociale : les O.P.A.H. deviennent plus sociales, et les opérations de restauration immobilière (OGRI) sont plus restreintes.

3.1- Des O.P.A.H. plus sociales

Le titre III de la LOV concerne le maintien de l'habitat, notamment à vocation sociale dans les quartiers anciens. A cet effet, le régime des O.P.A.H. devient légal, et, est assorti d'une large concertation, son objectif étant de garantir le principe de la diversité et d'assurer le maintien de la population dans les quartiers. La LOV renforce le caractère social des O.P.A.H. dans une démarche d'intervention globale.

L'article 21 du titre III donne alors une base législative et un contenu aux O.P.A.H., en inscrivant cette procédure dans le code de la construction et de l'habitation (article L.303-1). Il définit également leur objet (la réhabilitation du parc immobilier bâti en conservant la population sur place) et les objectifs auxquels doivent répondre les O.P.A.H..: améliorer l'offre de logements (en particulier locatifs), maintenir ou développer les services du voisinage et les commerces de proximité. Il rappelle en outre que les O.P.A.H. doivent être mises en œuvre dans le respect des impératifs suivants : maintien des équilibres sociaux, sauvegarde du droit des occupants, respect des objectifs du plan départemental d'action pour le logement des défavorisés, respect du PLH, s'il existe[90].

Par ailleurs, la LOV confirme que les habitants s'associent désormais à différents stades de la procédure. Selon l'article 4, préalablement au lancement de toute O.P.A.H., le maire doit mettre en œuvre une concertation avec les habitants. Le projet de convention d'O.P.A.H. doit être mis à la disposition du public pendant un mois avant sa signature (article 21).

---

[90] Art. 1 de la LOV, J.O. du 19 Juillet 1991, n°167, 12e année, p.9525.

Enfin, les mécanismes financiers des O.P.A.H. (ainsi que les modes d'intervention de l'ANAH) sont revus. Les taux de subvention de l'ANAH pratiqués en O.P.A.H. peuvent être modulés suivant des conditions particulières, permettant de privilégier un parc de loyer conventionné et un parc de loyer intermédiaire, dans les secteurs où le marché locatif est tendu.

La procédure d'O.P.A.H. demeure une procédure incitative. Elle peut aussi être utilisée de façon complémentaire à une procédure de restauration immobilière.

3.2- Des O.G.R.I. plus strictes

L'article 22 de la LOV prévoit un encadrement plus strict des opérations groupées de restaurations immobilières, dans l'objectif d'éviter la spirale des loyers et cela en aménageant de façon notable les dispositions fiscales prévues à l'article 156I du Code général des impôts (imputation du déficit foncier sur le revenu global).

Dans ce but, l'article 22 limite l'avantage fiscal propre aux opérations réalisées dans le cadre de la restauration immobilière de la loi Malraux, aux bailleurs qui s'engagent à louer nu, à usage de résidence principale, pendant une durée de 9 ans et en respectant des plafonds de loyer et de ressources fixés par décret n° 92-458 du 22 mai 1992. Cet engagement prend la forme d'une convention entre le bailleur et le préfet et favorise ainsi l'offre de logements à loyer intermédiaire. Les plafonds de ce loyer sont de 788 F par an et par mètre carré de surface habitable en région Ile-de-France et de 561 F en province[91].

Les montants du loyer, dans les conventions, se fixent par les représentants de l'Etat en concertation avec les collectivités locales. Ils sont en cohérence avec, d'une part, les caractéristiques du marché locatif et d'autre part, la politique de loyer poursuivi.

De cette manière, la LOV vise à décourager les opérations les plus spéculatives et à maintenir (voire à créer) un parc locatif à vocation sociale ou *"intermédiaire"* dans les quartiers anciens. L'incitation fiscale à la restauration architecturale est conservée à cette condition. Par ailleurs, le régime d'autorisation des travaux faisant l'objet d'un accord de représentants de l'Etat est renforcé. Ce renforcement concerne notamment la nature des travaux, leur montant, ainsi que l'obligation de traiter toute l'unité foncière. En contrepartie, les démolitions imposées deviennent déductibles au titre des charges foncières.

4- Le choix des contrats de ville favorisant la réinsertion sociale

La dernière étape de la période de recentrage social est marquée par l'unification des procédures contractuelles en vue de favoriser la réinsertion sociale. Face à la multiplicité

---

[91] Circulaire n° 93-34 du 26 Mars 1993, (Secteurs sauvegardés, O.G.R.I. dans les P.S.M.V. et en périmètre de restauration immobilière), in Moniteur des travaux publics et du bâtiment, 4 Juin 1993, Paris, supplément, n°4671, p. 256.

des conventions, il a fallu instituer une procédure unique et donc plus efficace : le contrat de ville.

L'efficacité de la politique de la ville a été largement compromise par la dispersion des actions. Cette politique reposait sur le principe de contractualisation des engagements de l'Etat et des collectivités locales. Mais, au lieu de définir des procédures contractuelles peu nombreuses, elle les a multipliées. Ainsi, en 1993, six types de convention étaient en vigueur dans le seul champs d'intervention de la Délégation Interministérielle à la Ville.

Une solution est alors envisagée : unifier les procédures contractuelles et privilégier le contrat de ville pour promouvoir une politique d'agglomération au-delà des limites du quartier et même des frontières de la commune. Cela est confirmé par l'Assemblée Nationale, le 28 avril 1993. Le cadre plus vaste du contrat de ville permet de traiter les difficultés spécifiques des quartiers, en cohérence avec les actions menées à l'échelle de l'ensemble de la commune ou de l'agglomération.

La durée d'exécution des contrats de ville est celle des contrats de plan Etat-Région, avec lesquels ils doivent être mis en cohérence. Leur vocation consiste à organiser l'ensemble des actions visant spécifiquement à enrayer les processus d'exclusion et à favoriser la réinsertion des populations marginalisées. Les contrats de ville concernent donc des domaines très divers et en particulier l'aménagement urbain et la politique de l'habitat, la protection et la valorisation du patrimoine, l'action sanitaire et sociale, l'éducation, le développement culturel,...[92]

Intégrant l'ensemble de l'agglomération dans une volonté de développement solidaire, le contrat de ville est donc porteur d'une idée de globalité. Il concerne une politique globale de développement, bien plus large et plus complète que la politique de développement social urbain antérieure[93].

Dans la région Nord-Pas-de-Calais, sur le Dunkerquois et la métropole lilloise, articulés à la politique *"contrat de ville"*, les *"projets d'agglomération"* sont mis en place.

L'Etat et la Région aident ces projets sous la forme d'un contrat unique intégrant le contrat de ville, dénommé contrat d'agglomération 1994-1998. Ils exercent, au travers de ce contrat, leur soutien financier permettant d'intervenir en matière de logement, d'action foncière locale, d'éducation, de culture, d'insertion, de développement économique et social, de restructuration urbaine et d'aménagement[94].

Signé le 24 janvier 1992, le contrat d'agglomération émane d'une volonté de réunir les moyens d'une politique de développement solidaire dans la métropole lilloise.

---

[92] Hocretier P., fév. 1994, "Op. Cit.", Tome 3, fasc. 4_8, Titre 3, Chapitre 1, Section 2 "Les contrats de ville", Paris.

[93] Julien J.M., 1994, "Contrats de ville : penser complexe, agir simple", in Revue d'Urbanisme, Paris, n° 274-275, mai-juin, p. 39.

[94] Article 28-1 du contrat de Plan Etat-Région (1994-1998), in Région Nord-Pas-de-Calais (Contrat de Plan Etat-Région), Lille, pp.44-45.

Du contrat d'agglomération est issu le programme communautaire qui définit les orientations, précise les besoins, estime le volume des aides publiques envisageables, indique les objectifs spatiaux souhaitables, dégage les actions en vue de satisfaire les besoins et de réduire plus vite les dysfonctionnements[95]. Un des principaux enjeux de ce programme consiste en la volonté de donner un second souffle à l'amélioration du parc ancien de logements, en recherchant des moyens et des modes d'action plus adaptés aux spécificités du parc local et aux comportements et situations des propriétaires, occupants ou bailleurs, concernés.

Conclusion

Chaque étape a donc laissé son empreinte dans la législation en vigueur et c'est à travers cette dernière, ses réussites, mais aussi ses échecs, que nous avons pu étudier l'évolution de la politique en matière de quartiers anciens. Ainsi, on a pu se rendre compte que la conservation de ces derniers, historique ou non, était très longue à cheminer dans les esprits. La redécouverte des vertus du parc ancien s'est faite au moment où il fallait songer à moderniser le parc social constitué après la guerre.

Progressivement, la notion de restauration a perdu son sens d'exclusivité qui la rattachait au monument historique, pour être d'une part intégrée dans un processus global de mise en valeur de quartiers anciens, et pour devenir d'autre part de plus en plus sociale. Cela a conduit à la réinsertion du patrimoine dans le tissu et la vie urbains.

Ainsi, la politique de conservation du patrimoine a changé peu à peu de cible. Guidée tout d'abord par le seul souci de protection, elle s'est orientée ensuite vers la réhabilitation et l'adaptation de l'élément protégé au cadre qui l'environne. Peu à peu a émergé une dimension sociale, économique et urbaine de la préservation du patrimoine.

Nous sommes alors confrontés à des questions qui dépassent largement le cadre physique de la protection du patrimoine urbain. Aujourd'hui, celle-ci répond également à une véritable demande sociale, demande qui s'exprime en termes d'identité et de qualité de vie urbaine dans le cadre des politiques générales de la ville. Un effort doit donc être consenti pour animer cette démarche tant en matière de formation que d'aides aux travaux de restauration ou de réhabilitation. Il ne faut d'ailleurs pas perdre de vue la dimension opérationnelle incluse dès l'origine dans la loi Malraux.

Par ailleurs, on constate un affaiblissement des ambitions initiales de cette dernière. En effet, son champ d'application est loin de correspondre aux estimations d'origine (quatre cent villes avaient été désignées comme "secteurs sauvegardés", aujourd'hui elles ne sont que quatre vingt environ)[96], et d'autre part, des trois objectifs assignés (protéger et mettre en valeur le patrimoine, réglementer et restructurer la ville,

[95] Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, mai 1994, "Programme communautaire de l'habitat", rapport de synthèse, Lille, p. 26.
[96] Voir annexe 11 : Les 81 secteurs sauvegardés en 1993.

restaurer les immeubles et moderniser les logements), seul l'objectif concernant les logements est réellement assuré tandis que l'objectif du patrimoine tend à disparaître[97].

Le partenariat constitue désormais une des clés essentielles pour atteindre ces objectifs. L'Etat et les collectivités locales doivent participer, en commun, pour créer une dynamique. L'Etat doit mener une part essentielle de cette œuvre collective, notamment en assurant la continuité et la cohérence d'une politique qui est de long terme. Il doit donc être le garant d'un vaste débat entre tous les acteurs de la préservation du patrimoine urbain dans le but de maintenir la recherche de la qualité du cadre urbain et les habitants des quartiers anciens. Il doit donc affiner et faire appliquer les outils de protection et de mise en valeur, puis en garantir les effets, malgré les enjeux socio-économiques.

Les projets ne peuvent aboutir, et la préservation ne peut continuer et s'adapter harmonieusement aux autres impératifs urbains (économique, social, culturel...) sans une concertation forte et un outil réglementaire incontournable.

II : Le cadre financier s'appliquant aux secteurs sauvegardés

L'amélioration de l'habitat figurant parmi les priorités nationales, il appartenait au gouvernement d'encourager les participants à cette œuvre d'intérêt général. Pour cela, il fallait donner à chacun des moyens financiers adaptés à leurs possibilités, qui devaient inciter les intervenants à pratiquer des opérations de réhabilitation. Le financement de l'amélioration de l'habitat présente deux caractéristiques essentielles : la part prépondérante des aides publiques, et la diversité de leur forme qui peut dérouter d'éventuels bénéficiaires.

Deux organismes publics sont spécialisés dans le financement de la réhabilitation, l'A.N.A.H. et le F.S.U. remplaçant le F.A.U. en 1985. Le premier est un organisme chargé d'attribuer des subventions souvent liées à la mise aux normes minimales d'habitabilité, alors que le F.S.U. doit permettre une aide importante aux opérations programmées en favorisant l'action des collectivités locales.

Toutefois, l'essentiel de ces mesures d'aides financières réside dans la loi du 3 janvier 1977 qui devait apporter des solutions au problème du financement du logement, en instaurant des aides à la pierre et une aide à la personne : l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.). Cette loi marque un tournant profond de la politique du logement en France. Elle montre une volonté d'adaptation au nouveau contexte économique. L'heure n'est plus aux opérations de restructurations radicales, impliquant la destruction des immeubles existants, mais à des interventions plus respectueuses du patrimoine et si possible de leurs occupants. Cette réforme du financement du logement indique la priorité accordée à la réhabilitation de

[97] Cité par Soucy Cl., Juillet 1993, in "Les enjeux des centres historiques et des quartiers anciens", Bulletin Telex de DAU, Paris, n°38, supplément, p.3.

l'habitat ancien et à la lutte contre l'inconfort de cet habitat. A ce titre, elle a des incidences sur les secteurs sauvegardés. Nous allons donc nous demander quels sont les différents types d'aides dont ces derniers peuvent bénéficier.

Les secteurs sauvegardés profitent d'une part des aides à l'amélioration de l'habitat ancien en général, d'autre part des incitations fiscales se traduisent par des déductions que peuvent réaliser les propriétaires ayant effectué certains travaux d'amélioration.

A. La réforme du financement du logement

La nécessité de réformer le financement du logement repose sur un certain nombre de contradictions du système que Mr Barre, Nora et Eveno ont rapporté dans des travaux traitant aussi bien de la construction neuve (rapport Barre, 1975), que de l'habitat existant (rapport Nora-Eveno, 1975). Certes, ces réflexions s'appliquent à des secteurs spécifiques du parc immobilier. Néanmoins, des critiques communes relatives aux modalités de financement ont suscité alors un réexamen complet du système en place.

La refonte des aides et des procédures vise effectivement à inverser la répartition entre aides à la pierre et aides à la personne, au profit de ces dernières, par la généralisation de l'aide personnalisée au logement. Alors que l'aide à la pierre représentait les 2/3 des aides en 1977, l'objectif de la réforme était d'affecter cette proportion à l'aide directe à la personne, les actions spécifiques en nature ne représentant plus qu'un tiers. Pour ce faire, la réforme met en place quatre instruments : un Prêt Locatif Aidé (P.L.A.), un Prêt à l'Accession à la Propriété (P.A.P.), un Prêt Conventionné non aidé (P.C.), qui ouvrent tous droit à l'aide personnalisée au logement (A.P.L.), dans le cadre de conventions applicables d'une part au parc public et privé, d'autre part aux logements neufs et aux logements existants sous certaines conditions de confort[98]. Un moyen spécifique est par ailleurs mis en œuvre pour la réhabilitation du parc locatif social : la Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (P.A.L.U.L.O.S.).

La réforme du financement du logement répondait à plusieurs problèmes, l'Etat espérant ainsi décloisonner le marché du logement, résorber l'inconfort de l'habitat ancien et satisfaire une nouvelle demande de logements.

Selon Monsieur Barrot,"*la réforme de l'aide au logement s'inscrit dans une politique sociale digne des temps modernes*" et permet de "*faire jouer la solidarité*" et également de "*simplifier le système complexe de la construction française*"[99].

La loi du 3 janvier 1977 a donc mis en place l'A.P.L., instrument essentiel pour atteindre les objectifs suivants : améliorer l'habitat existant, favoriser l'accession à la

---

[98] Coloos B., sept. 1985, "Op. Cit. ", p.129.

[99] Cité par Lucquot Ch., 1977, "La réhabilitation de l'habitat ancien dans le secteur sauvegardé de Bordeaux", Université de Bordeaux I, Mémoire de DEA de Droit de l'environnement, p.38.

propriété, promouvoir la qualité de l'habitat et adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants, tout en laissant subsister un effort de leur part. L'A.P.L. ne peut bénéficier qu'à des personnes ou ménages dont le revenu ne dépasse pas un certain plafond et elle n'est accordée qu'aux occupants ou propriétaires de logements ayant fait l'objet de modalités particulières de financement.

Cette aide est modulée en fonction de la taille de la famille, du montant du loyer ou des charges de remboursement du prêt, de l'emplacement géographique de la résidence ainsi que des sources de revenu. Le logement doit constituer la résidence principale du demandeur et l'A.P.L. est versée par la Caisse d'Allocations Familiales dont les barèmes sont révisés en juillet de chaque année[100]. Sont éligibles à l'A.P.L. : les logements faisant l'objet d'une convention passée entre le bailleur et l'Etat, les logements neufs achetés grâce au prêt à 0% ou au P.C., les logements anciens achetés pour l'amélioration avec un prêt à 0% ou avec un P.C. et les logements améliorés par leurs propriétaires occupants avec le P.C. sous certaines conditions. Les logements doivent être construits depuis plus de 20 ans et les travaux doivent entraîner la mise aux normes minimales d'habitabilité.

Prévu par la loi du 3 janvier 1977, le conventionnement a pour but de régler les rapports entre propriétaires et locataires ou occupants des logements qui ont fait l'objet d'une convention. Les conventions sont conclues entre l'Etat et les bailleurs ; elles sont considérées comme des contrats de droit public et peuvent être résiliées unilatéralement par l'Etat. C'est sur la base de la convention que sera établi le bail proposé ensuite au locataire ou à l'occupant. La signature de la convention donne droit à l'A.P.L[101].

B. Le système du financement aidé dans les secteurs sauvegardés

Le financement de la réhabilitation, s'inscrit en terme général dans le cadre du financement du logement. A ce titre, il n'existe pas de spécificités financières applicables aux secteurs sauvegardés. On y applique les mêmes aides qui concernent l'amélioration de l'habitat ancien ; d'ailleurs, elles ne répondent pas à des conditions particulières ou à des modalités d'attribution spécifique. Il n'y a qu'une petite subvention spécifique de la part du Ministère de l'Equipement, du Logement et des Transports (M.E.L.T.) permettant de financer le surcoût architectural. Le montant de cette aide est tellement limité qu'il la rend symbolique. Toutefois, la réhabilitation - restauration bénéficie d'un régime de déductions fiscales pour les travaux d'amélioration. La loi Malraux créant les secteurs sauvegardés a renforcé la particularité du financement de la réhabilitation - restauration puisqu'elle a encouragé les contribuables à restaurer des immeubles anciens sans les obliger à imputer

[100] Brandt C., 1995, "Le financement du logement et l'implication nouvelle des régions dans le domaine de l'habitat", Université de Lille I, UFR de Sciences Economiques et Sociales, Mémoire de DESS de Gestion et Administration des collectivités locales, p. 15-16.
[101] Godichaud - Rigaber F., 1980, "Op. Cit. ", p.127.

leurs déficits fonciers sur leurs seuls revenus fonciers. Cela n'était plus possible en dehors des secteurs sauvegardés et périmètres de Restauration Immobilière (P.R.I.) depuis 1977.

1- Les aides à l'amélioration de l'habitat ancien, applicables aux secteurs sauvegardés

La réhabilitation de l'habitat est une opération parfois trop lourde pour le seul propriétaire. Les aides publiques (prêts et subventions) participent pour une grande part à cette réhabilitation, afin de soulager les propriétaires. Les aides publiques sont également conçues pour surveiller les propriétaires et les transformations qu'ils entreprennent. Elles sont nombreuses et diverses, formant un tableau assez complexe.

A présent, nous allons exposer les aides les plus importantes à l'amélioration de l'habitat ancien et qui concernent également le secteur sauvegardé. L'essentiel des modalités des prêts et subventions mentionné au cours des pages suivantes a été obtenu auprès du Centre d'Information sur l'Habitat de Lille.

1.1 - Les prêts

Il s'agit de prêts normaux pour lesquels les particuliers ne bénéficient d'aucun avantage. Les banques les accordent sur leurs ressources classiques en tenant compte de la capacité future de remboursement de l'emprunteur et des garanties financières.

Le Prêt Conventionné est accordé sans condition de revenus au propriétaire occupant ou bailleur ou au locataire, au titre de la résidence principale, mais un plafond de coût au mètre carré habitable est fixé. Ce prêt peut être utilisé pour l'acquisition - amélioration ; les travaux doivent représenter 35 % du montant de l'acquisition ou 25 % du coût total de l'opération. Il concerne tous les travaux d'amélioration, l'agrandissement par extension ou surélévation, les travaux d'économie d'énergie ainsi que l'aménagement au logement d'un local non destiné à l'habitation. Ce prêt est plafonné à 90 % du prix de revient final ; sa durée varie entre 10 et 25 ans au maximum. Son obtention ouvre droit à l'A.P.L. et son taux est variable selon les banques.

Le Prêt à 0 % est le nouveau prêt aidé depuis le 1er octobre 1995 ; il remplace le prêt d'accession à la propriété (P.A.P.). Peut en bénéficier, l'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas un plafond variable en fonction du nombre de personnes vivant au domicile et de la localisation géographique du logement. Le prêt à 0 % peut être destiné à la transformation d'un local (bureau, grange...) en logement ou à l'acquisition d'un logement ancien qui nécessite de gros travaux. Dans ce cas, les travaux doivent représenter au minimum 25 % (en 1996) du prix de l'achat du logement, hors frais d'acquisition. Les travaux pris en compte sont ceux ayant pour objet la création de surfaces

habitables nouvelles ou de surfaces annexes, par surélévation, extension ou aménagement de locaux existants, la modernisation, l'équipement et l'aménagement du confort des logements, ainsi que des travaux d'économie d'énergie. Ainsi, le logement doit avoir au moins 20 ans et le prêt à 0 % ne peut être supérieur à 20 % du coût de l'opération. La durée et les modalités de remboursement dépendent des ressources de l'emprunteur[102].

Les Prêts d'Epargne-Logement se décomposent d'une part en Plan Epargne-Logement, d'autre part en Compte Epargne-Logement.

Le Plan d'Epargne-Logement est destiné à un propriétaire occupant ou bailleur, à titre de résidence principale, ou secondaire, que ce soit pour lui, pour sa famille, ainsi qu'à un locataire, à titre de résidence principale. L'emprunteur doit être titulaire d'un Plan d'Epargne-Logement venu à échéance. Ce prêt est destiné à financer les travaux d'extension, de réparation, d'économie d'énergie, de conservation et de modernisation. Le montant du prêt varie en fonction des intérêts acquis et de la durée de remboursement choisie ; il est d'un montant maximum de 600.000 F (le montant maximum de la prime étant de 10.000 F) et d'une durée variant de 2 à 15 ans. Son taux varie selon la date d'ouverture du P.E.L. ; depuis le 16/05/1986, il est de 6,32 %.

Le compte d'épargne logement s'adresse aux même bénéficiaires et aux même conditions de logement que le Plan Epargne Logement. L'emprunteur doit être titulaire d'un compte épargne-logement depuis une durée de 18 mois au moins. Ce prêt est destiné à financer les travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration, de conservation, d'équipement du logement ou d'économie d'énergie. Il est d'un montant maximum de 150.000 F, et d'une durée de 2 à 15 ans (le montant maximum de la prime étant de 7.500 F). Le taux d'intérêt est de 4,75 % à 4,25 % selon la date de souscription.

Le Prêt 1% Employeur est destiné à tout propriétaire ou locataire. Les conditions préalables sont que le demandeur doit être salarié d'une entreprise de plus de 10 personnes et que le logement soit occupé à titre de résidence principale. Il concerne le financement de travaux de mises aux normes minimales d'habitabilité pour les logements achevés depuis plus de 20 ans, de travaux d'amélioration partielle pour les logements achevés depuis plus de 5 ans, ainsi que de travaux d'économie d'énergie et d'agrandissement ou de transformation en logement d'un local non destiné à l'habitation pour les propriétaires occupants. Le montant du prêt, en fonction des ressources du demandeur et de la composition familiale du ménage, ne peut excéder 50 % du coût de l'opération et 60 % pour les revenus modestes. C'est un prêt à caractère complémentaire dont la durée varie de un à 20 ans. Son taux d'intérêt est de 1 à 4 %.

Le Prêt Locatif Aidé (P.L.A.) est consenti aux organismes constructeurs qui peuvent être des organismes sociaux ou des investisseurs privés. Il finance la construction de

[102] Centre d'Information sur l'Habitat, 1996, "Prêt à 0 %", Brochure, Ministère de l'Equipement et du Logement, Département du Nord.

logements neufs ainsi que l'acquisition - amélioration de logements existants. Ce prêt permet donc d'acquérir des immeubles existants pour les améliorer à condition que l'immeuble ait plus de 20 ans et que les travaux représentent au moins 20 % du coût de l'opération[103]. Le montant du prêt est de 65 % d'un prix de référence à respecter ; sa durée est de 25 ou de 30 ans. Le conventionnement des loyers est par ailleurs obligatoire, c'est à dire que le loyer minimal est réglementé. Les locataires peuvent bénéficier de l'A.P.L.[104]

Afin d'accroître l'offre de logements locatifs destinés aux personnes les plus défavorisées, le prêt locatif aidé à financement très social[105] (P.L.A.T.S) a été institué. Il est destiné aux opérations dont les maîtres d'ouvrage sont les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte, les collectivités territoriales et certaines associations agréées. Il sert à financer les travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage. Ce financement peut bénéficier de subventions d'Etat à taux majoré dans la double limite de 20 % du prix de l'opération (ou de 25 % dans certains cas sur dérogation préfectorale) et de 90 % du prix de référence[106].

1.2 - Les primes et subventions

Afin de mettre en œuvre une politique plus efficace de réhabilitation, il fallait donner aux intervenants des moyens plus incitatifs. Ces moyens se sont traduits par des primes et subventions dont les plus importantes sont les suivantes.

La Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (P.A.L.U.L.O.S.) résulte de la loi du 3 janvier 1977 et, est prévue par le décret du 29/08/1977. Elle bénéficie aux organismes bailleurs sociaux, aux collectivités locales et à certains propriétaires institutionnels. Elle concerne les logements à usage locatif occupés à titre de résidence principale et appartenant aux organismes précités. Elle est destinée à financer les travaux d'amélioration relatifs à la mise aux normes minimales d'habitabilité sur des immeubles achevés depuis au moins 15 ans ; à l'économie d'énergie dans les immeubles existant au 1er janvier 1981 ; à la réduction des charges locatives, et au renforcement de la sécurité et à l'amélioration du confort. La subvention ne peut s'ajouter à une autre aide publique ; elle est égale, au plus, à 20 % du coût des travaux dans la limite d'une dépense subventionnable plafonnée à 85.000 F par logement. Les travaux doivent être commencés dans un délai de six mois à partir de la décision d'octroi de la subvention et doivent être

---

[103] Actes du Colloque de Toulouse, (L'avenir de l'habitat ancien en Europe) 3 et 4 Mars 1988, "Procédures et aides à la réhabilitation, Toulouse, p.3.
[104] Besson B., 1991, "Op. Cit. ", p.28.
[105] Décret du 30/06/1994, Circulaire du 04/07/1994.
[106] Centre d'information sur l'habitat, 1994, "Logement des personnes défavorisées", Brochure, p. 14.

achevés dans un délai de deux ans à compter de cette même date[107].

La Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) bénéficie au propriétaire occupant dans les conditions suivantes : le logement doit être occupé à titre de résidence principale, être construit depuis plus 20 ans et le bénéficiaire doit avoir des ressources qui n'excèdent pas certaines limites. Elle est destinée aux travaux d'amélioration du confort, d'économie d'énergie et de mise aux normes. Dans le cas général, la prime est de 20 % du coût des travaux et d'un montant de 14.000 F maximum ; dans le cas d'une O.PA.H., elle est de 25 % et de 17.500 F maximum.

La subvention de l'A.N.A.H. est destinée au propriétaire bailleur et au locataire d'un logement occupé à titre de résidence principale et assujetti à la taxe additionnelle au droit du bail et achevé depuis plus de 15 ans. Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant une durée de 10 ans. Cette subvention finance, les travaux d'amélioration du confort et de remise en état (création des éléments de confort, remise en état du gros œuvre), d'économie d'énergie et d'accessibilité aux personnes handicapées. Elle est d'un montant égal au maximum, à 25 % du coût des travaux, sauf pour le conventionnement (35 % maximum) et le caractère social de l'opération (70 % maximum). Le coût minimum des travaux doit être de 6.000 F en général ou de 2.500 F dans le cas des travaux d'économie d'énergie. Dans le cadre d'une O .P.A.H., le taux de subvention peut être majoré de 50 % et même de 80 % pour une O.P.A.H. conventionnée.

La subvention pour la suppression de l'habitat insalubre est destinée au propriétaire occupant depuis plus de deux ans, dont les ressources n'excèdent pas un certain seuil et dont le logement, qui constitue sa résidence principale, a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité préfectorale qui concerne les logements dont l'état interdit des conditions de vie normales mais qui peuvent être remis en état sans démolition. Elle est destinée à financer les travaux de stabilité de l'immeuble, d'étanchéité, de maintien, de remise en état, d'établissement des WC, de mise en place ou de réfection de tous les branchements et d'isolation thermique. La subvention est de 35.000 F maximum, de 50 % du coût des travaux dans la limite d'un plafond de 1.400 F/m² de surface habitable.

La subvention pour la protection des monuments historiques n'est pas automatique car, le classement d'un immeuble n'implique pas nécessairement la participation de l'Etat aux travaux des restaurations, de réparation ou d'entretien. Lorsque l'Etat prend à sa charge une partie de ces travaux, l'importance de son concours est fixée en tenant compte de l'intérêt de l'édifice, de son état actuel, de la nature des travaux projetés et enfin, des sacrifices consentis par le propriétaire ou tout autre intéressé à la conservation du monument[108]. Cette subvention est destinée à tout propriétaire occupant ou bailleur dont le logement est un édifice classé ou inscrit. Elle sert à financer les travaux d'entretien et de

---

[107] Direction Départementale de l'Equipement du Nord, 1992, "Aides financières à la construction et à l'amélioration des logements", Brochure, Lille, p. 18.

[108] Décret du 18 Mars 1924, article 11, in sous-section 3 "Aides financières de l'Etat", Chap. (Monuments historiques et sites classés), Dictionnaire Permanent Construction (1996), feuillet 126, Paris, p. 2052.

restauration architecturale, qui mettent en valeur l'intérêt historique ou artistique de l'immeuble. Son montant varie jusqu'à 50 % du coût des travaux pour les édifices classés et 40 % pour les édifices inscrits. Le recours à un architecte agréé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) est obligatoire.

Pour les édifices classés, à titre exceptionnel, le montant de la subvention peut aller jusqu'à 80 % du coût total des travaux, en fonction de la capacité contributive du propriétaire, de l'intérêt historique et architectural de l'édifice et de l'effet des partenaires financiers de l'Etat[109].

1.3 - Les aides fiscales

On peut considérer comme des incitations à la réhabilitation, les déductions fiscales dont peuvent bénéficier les propriétaires occupants ou bailleurs sur leur montant de l'impôt sur revenu global, ou sur le revenu foncier. En effet, les propriétaires peuvent déduire de leur impôt sur le revenu certaines dépenses réalisées lors de travaux donnant lieu à déduction. Il existe cinq types de réductions d'impôt. Celles-ci sont à hauteur de 25 % des dépenses pour les quatre premiers cas et de 10 à 15 % pour le dernier. Ce sont quatre réductions d'impôt sur le montant de l'impôt sur le revenu pour : les travaux de grosses réparations, les travaux de ravalement de façade, les travaux d'amélioration et enfin, ceux d'économie d'énergie. Elles concernent tous les propriétaires occupants et leur habitation principale.

La dernière est relative à la déduction du revenu foncier et concerne les propriétaires bailleurs pour les travaux d'amélioration. Les dépenses ouvrant droit à réduction sont les dépenses réelles qui servent de base au calcul mais elles sont plafonnées par la loi. Les plafonds sont toutefois revalorisés en fonction du nombre de personnes à charge.

Compte tenu de l'ampleur du sujet et de l'impossibilité de rentrer, dans le cadre de cette thèse, dans le détail de la fiscalité liée à l'habitat, ces aides ont été simplement mentionnées, pour mémoire.

1.4 - Les financements majorés et supplémentaires

Sous certaines conditions, le taux de subvention de certains types d'aides, spécialement celui de l'A.N.A.H., peut être majoré. Par ailleurs, des subventions supplémentaires peuvent être envisagées dans le cadre contractuel des conventions Etat, région, ville. Les collectivités locales peuvent également offrir des aides supplémentaires, comme l'aide au ravalement des façades ; certaines d'entre-elles peuvent demander l'octroi de quelques subventions auprès de l'Etat, comme les subventions architecturales en espace

[109] Dictionnaire permanent Construction, 1996, Ibid., p.2052.

protégé. Le fait d'être situé dans un secteur sauvegardé ne donne pas l'accès à une majoration d'aides.

Dans le cadre des O.P.A.H., le taux de la prime à l'amélioration de l'habitat passe de 20 à 25 % du montant des travaux et d'une valeur de 14.000 F à 17.500 F maximum. En ce qui concerne les subventions de l'A.N.A.H., le taux de base concernant le montant des travaux passe de 25 à 35 %, suivant la convention passée entre une collectivité locale, l'Etat et l'A.N.A.H.[110]

Dans le cadre d'un programme local thématique, le taux de subvention de l'A.N.A.H. passe de 40 % jusqu'à 70 % du coût des travaux, selon l'équilibre financier de l'opération. Ce programme est une procédure qui date de 1990 et dont le but est de favoriser l'offre, dans le patrimoine locatif privé, de logements anciens améliorés destinés aux personnes défavorisées. La procédure P.S.T. comporte une convention passée entre l'Etat, l'A.N.A.H. et une collectivité locale, la définition d'un périmètre d'action (quartier, commune, bassin d'habitat...), la définition des populations visées et des conditions d'octroi des subventions et une réservation des crédits[111]. Les travaux subventionnables sont les mêmes que dans le cadre de l'A.N.A.H. ; le logement concerné doit être achevé depuis plus de 15 ans et constituer la résidence principale du locataire. Une convention A.P.L. du logement est obligatoire, fixant toutes les règles d'application ; elle est signée entre le bailleur et l'Etat. Un organisme d'intermédiation conseille les propriétaires et locataires et veille au respect des conditions.[112] Les plafonds des dépenses subventionnables définis dans les règles générales de l'A.N.A.H. peuvent être majorés d'un montant au plus égal au coût des "travaux d'intérêt architectural"[113].

Les travaux de restauration et de réhabilitation du patrimoine historique et architectural nécessitent souvent un soin particulier, des techniques anciens, des matériaux coûteux, du fait de leur conception ou de leur origine, et des prescriptions architecturales qui s'y appliquent. Il peut en résulter les surcoûts pour des opérations des restaurations qui contribue parallèlement à la mise en valeur d'un patrimoine d'intérêt public. Parmi ces travaux d'intérêt architectural seront retenus, par l'A.N.A.H., comme subventionnables ceux qui sont réalisés soit dans un secteur sauvegardé, soit dans une Z.P.P.A.U, soit dans le cadre d'une O.P.A.H., dans la mesure où la mise en valeur architecturale de l'immeuble rend leur réalisation plus onéreuse par l'utilisation de matériaux et de techniques particulières, par la conservation, la restauration ou la restitution d'éléments présentant un intérêt architectural ou historique, par la nécessité de démolir des constructions parasitaires.[114]

---

[110] A.N.A.H, 1994, "Conditions d'attribution des subventions pour l'amélioration des logements locatifs privés", Documents d'information, Paris, p. 13.
[111] Ibid.
[112] Besson B., 1991, "Op. Cit. ", p.36-37.
[113] Instruction n° 94 - 07 du 17 Novembre 1994, (A.N.A.H.), in Moniteur des Travaux publics du 9 Décembre 1994, supplément des textes officiels n° 4750, Paris, p. 264.
[114] Ibid.

Il est à rappeler que ces travaux d'intérêt architectural devront faire partie d'opérations de réhabilitation complète d'un immeuble entier portant à la fois sur l'extérieur et sur l'intérieur des immeubles et des logements s'ils le nécessitent. Par ailleurs, sont exclus les travaux sur les immeubles ou des parties immeubles classés ou en instance de classement.[115]

L'A.N.A.H. accorde des subventions majorées pour les travaux destinés aux propriétaire bailleur ou au locataire des logements construits avant le 1er septembre 1948. La nature des travaux est relative à l'amélioration du confort et à la remise en état du logement. Le taux de subvention est donc porté à 50 % du montant des travaux si le logement reste soumis aux disposition de la loi 1948 après travaux[116]. Afin de mobiliser les logements vacants dans le cadre de l'action gouvernementale pour le logement des populations à faibles revenues, des subventions majorées pour trois catégories de logements vacants ont été décidés par le Conseil d'Administration de l'A.N.A.H. en juillet 1995. Pour les logements vacants remis sur le marché et faisant l'objet d'une convention, la subvention est majorée de 20.000 F par logement si celui-ci est inoccupé depuis le 1er juillet 1994 et si les dépenses subventionnables sont d'un montant minimal de 100.000 F ; pour les logements vacants loués à des organismes agréés à des fins de sous-location à des personnes défavorisées, la subvention de l'A.N.A.H. est de 70 % d'une dépense plafonnée à 40.000 F par logement, subvention qui peut être majorée par une prime forfaitaire de 10.000 F par logement à condition que ce dernier soit inoccupé depuis le 1er juin 1995 ; et pour les logements vacants loués à des personnes à revenu modeste, la subvention peut être majorée de 20.000 F par logement à condition que le logement soit inoccupé depuis le 1er juin 1995[117].

Le ravalement est constitué par l'ensemble des opérations de remise en état de propreté des façades des immeubles. "Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les 10 ans sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale"[118]. Fin 1988 et en 1990, de même que dans le cadre de l'O.P.A.H. Sainte Catherine, la municipalité avait lancé une campagne de "Ravalement des façades" par la mise en place d'une "subvention de 30 F par m² de façade à traiter dans la limite de 10 % du montant des travaux"[119]. Cette subvention a été versée à tout propriétaire privé sous réserve d'avoir obtenu au préalable l'accord de la ville sur les devis présentés ainsi que les autorisations administratives nécessaires, comme l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette

[115] Instruction n° 94-07 du 17 Novembre 1994, in sous-section "Modulation des règles de plafonnement des dépenses subventionnables – Travaux d'Intérêt Architectural", in Dictionnaire Permanent Construction, 1996, feuillet 124, Paris, p.288.

[116] A.N.A.H., 1991, "De nouveaux moyens pour améliorer le logement", brochure, Lille, p. 2.

[117] Lettre du 1er août 1995 du délégué départemental de l'A.N.A.H. au directeur du Centre de l'Information de l'Habitat de Lille.

[118] Article L. 132-1 du Code de la construction et de l'habitation.

[119] Article 1 de l'arrêté du Maire de Lille du 7 fév. 90 intitulé "Aide au Ravalement" in Registre aux arrêtés du Maire de Lille.

deuxième campagne concernait le sud du Vieux-Lille et le Centre de Lille en grande partie ; une troisième a été lancée par la suite. Les subventions architecturales en espace protégé, qui peuvent être sollicitées pour le Vieux-Lille par les collectivités locales, sont des crédits d'Etat destinés à subventionner les travaux en sites et espaces protégés ; elles sont en réalité dérisoires. Si leur augmentation substantielle est une nécessité urgente, il est aussi normal que leur action soit établi en proportion de l'intérêt que les villes et les régions portent à leur patrimoine. Il est donc proposé d'établir dans le cadre contractuel les conventions Etat-région-ville afin de créer un fonds d'aide au patrimoine. Les crédits destinés à subventionner les travaux sur l'ensemble des sites et espaces protégés, après avoir été de 40 millions de francs en 1980, ont été réduits à 27 millions en 1992.

2 - La subvention spécifique aux secteurs sauvegardés

Il s'agit de la subvention du Ministère de l'Equipement, du Logement et des Transports dont peut bénéficier le propriétaire d'un immeuble situé dans le secteur sauvegardé voulant effectuer des travaux, à la condition que l'immeuble concerné soit à conserver et à restaurer. L'obtention de la subvention est aussi conditionnée au fait que les travaux doivent porter sur la restitution de l'aspect d'origine du bâtiment ou sur la réfection d'éléments architecturaux. Mais, en pratique, cette subvention a été consacrée aux structures relativement lourdes et aux prescriptions très précises de l'A.B.F. Elle provient de la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (D.A.U.) et, est gérée par la DIrection Régionale de l'ENvironnement (DI.R.EN.) avec l'aide de l'A.B.F. Elle n'est donc pas systématique mais exceptionnelle. Cette subvention n'est pas cumulable avec celle du Ministère de la Culture pour les Monuments Historiques. Elle permet surtout de financer le surcoût architectural[120].

Pour les immeubles classés "monuments historiques", la subvention est élargie aux travaux de restauration sur les parties protégées et même non protégées concourant à la conservation de l'immeuble. En aucun cas, la subvention du Ministère de l'Equipement ne peut servir à des travaux de simple entretien, ce dernier étant entièrement à la charge du propriétaire. La demande d'aide doit être déposée et acceptée avant le début des travaux. Le montant de cette subvention est limité car elle fait partie d'une enveloppe globale allouée par le Ministre pour tout le secteur sauvegardé[121]. Par exemple, pour le secteur sauvegardé de Lille, cette somme s'élève environ à 100.000 F par an, afin d'assurer 10 à 15 % du prix total des travaux. Chacun s'accorde à la trouver dérisoire.

Le financement du surcoût architectural est alors compris dans le cadre de cette subvention. Le surcoût résulte de la prise en compte des particularités de la restauration en

---

[120] Lecoge P., inspecteur des sites de la DI.R.EN., entrevue du 10 Mars 1995.

[121] Gohier J.M., 1984, "Bilan socio-économique sur le secteur sauvegardé de Lille", Université de Lille I. Mémoire de M.S.T. ENV.A.R., p. 68.

secteur sauvegardé. Il tient compte du surplus de travaux, du coût supplémentaire entraîné par des opérations qui ont pour but de respecter les règles de l'art, de reconstituer en l'état primitif et d'utiliser des matériaux régionaux semblables à ceux d'origine. Le surcoût est aussi d'ordre urbanistique : dans le centre ville, le coût des travaux est plus élevé. Le surcoût est enfin d'ordre technique : chaque opération tient compte de la typologie de l'immeuble et de son mode de traitement particulier.

Dans la plupart des cas, le surcoût concerne l'aspect extérieur de l'ossature de l'habitat, en d'autres termes, la toiture et la façade. Par exemple, l'emploi de la tuile plate ou ardoise naturelle couvre une surface moins importante que celle des tuiles classiques, compte tenu de la disposition de celles-ci. Le nombre de tuiles à utiliser est donc plus grand. Ceci entraîne une augmentation de poids : il est souvent nécessaire de conforter la charpente. Le surcoût plus facile à estimer au niveau des toitures est de 150 % du prix de la toiture en tuiles classiques. Le surcoût de l'ardoise est de l'ordre de 100 %.

3 - Les avantages fiscaux dans le cadre de la loi Malraux

Sans mettre en place de dispositif fiscal, la loi Malraux institue un cadre juridique favorable aux opérations de restauration immobilière. Elle initie ainsi diverses lois qui viendront compléter les mesures fiscales dont bénéficient les travaux d'amélioration : loi de finances de 1967 qui prévoit la déductibilité des travaux d'amélioration des revenus globaux ; loi de finances de 1977 qui met fin au régime d'imputation des déficits fonciers sur les revenus globaux sauf pour les opérations immobilières de la loi Malraux sous certaines conditions ; loi d'orientation pour la ville de 1991 qui apporte quelques modifications au régime fiscal de la loi 1977 ; enfin loi de finances rectificative de 1994 qui assouplit les contraintes du régime fiscal des travaux de restauration et redonne ainsi une nouvelle impulsion aux opérations de restauration.

3.1 - L'origine des dispositions fiscales

Il est faux d'attribuer à la loi Malraux la création des mesures de déduction fiscale. Par contre, la loi de finances pour 1967 a complété la loi Malraux en instituant, pour la première fois, la déductibilité des travaux d'amélioration des revenus globaux.

Les contribuables désireux de se constituer un capital foncier tout en diminuant leurs impôts se sont alors vus conseiller d'acheter des logements anciens, de les rénover et de les louer. Quant aux secteurs sauvegardés, il s'agissait à la fois de préserver le patrimoine historique et architectural et d'améliorer les conditions de vie. Pour les immeubles destinés à l'habitation, il était possible de déduire des revenus globaux, non seulement les dépenses de réparation, mais aussi les dépenses d'amélioration. Les contribuables constituaient donc, aux dépens de l'Etat, un patrimoine immobilier à bon compte, grâce à ce mécanisme de

déduction fiscale[122]. Ainsi, jusqu'en 1977, les déficits fonciers étaient déductibles non seulement des revenus fonciers mais aussi des revenus globaux. C'est la loi de finances de 1997 qui va mettre fin à ce régime fiscal avantageux.

3.2 - Le régime fiscal de base

L'article 3 de la loi de finances pour 1997 a pourtant laissé subsister l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global en faveur des opérations immobilières de la loi Malraux, mais à quatre conditions :

- les immeubles doivent être situés dans un secteur sauvegardé en un périmètre de restauration immobilière ;
- les travaux doivent être conformes à un plan approuvé par décret en conseil d'Etat (plan de sauvegarde et de mise en valeur pour le secteur sauvegardé) ;
- ces travaux doivent être exécutés dans le cadre d'une opération collective : soit d'une commune, soit d'un organisme public, soit des propriétaires groupés en association syndicale ou en association foncière urbaine ;
- ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, d'un contrôle et d'une surveillance des opérations.

Ces conditions ont été énumérées à l'article 156-I-3° du code général des impôts selon lequel ces travaux sont relatifs à la réparation et à l'amélioration des immeubles, sont ainsi exclus tous les travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement comme, par exemple, la création de nouveaux locaux d'habitation ou les travaux de modification importante gros œuvre des locaux d'habitation existants[123]. Cet article ainsi défini , constitue la base du régime fiscal et de la loi Malraux.

3.3 - Les restrictions apportées par la L.O.V.

Ces dispositions fiscales ont fait l'objet de vives critiques tenant en particulier aux conditions sociales de leur mise en œuvre, au coût excessif des travaux, à la qualité inégale de ceux-ci, à la vacance observée des logements restaurés, à l'élévation des valeurs immobilières, et financières conséquentes et aux nombreux contentieux en cours. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 a modifié alors l'article 156-I-3° du Code général des impôts dans sa rédaction issue de la loi de finances pour 1997.

La L.O.V. va apporter deux modifications : l'une relative à la nature des travaux ouvrant droit à déduction, l'autre relative à la destination et à l'occupation des locaux sur

---

[122] Duraisin P., oct. 1992, "Haro sur la loi Malraux ! ", Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, Paris, vol.40 , n°4636, p.32.

[123] Journal des Notaires et des Avocats et Journal du Notariat, Juillet 1986, "Conséquences fiscales de la loi Malraux", Paris, vol. 179, n°13-14, pp. 919 à 923.

lesquels sont effectués les travaux. En ce qui concerne la nature des travaux, l'article 22.II de la L.O.V. a étendu la déductibilité des travaux jusque là limitée aux dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration, aux travaux de démolition lorsque ceux-ci sont prévus par le P.S.M.V. et imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Ceci permet de favoriser les curetages.

En ce qui concerne la destination et l'occupation des locaux, l'article 22.I de la L.O.V. a institué des conditions supplémentaires à l'imputation : ainsi, les travaux doivent porter sur les locaux destinés à l'habitation. Le propriétaire de ces locaux doit s'engager à les louer pendant 9 ans au moins, à titre de résidence principale. Il doit également signer une convention de 9 ans au moins avec l'Etat, dans laquelle sont mentionnés les plafonds du loyer et des ressources des locataires. La location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux.[124]

3.4 - Les assouplissements récents des contraintes du régime fiscal

En plus de la L.O.V. de 1991, les dispositions fiscales concernant les opérations de restauration immobilières de la loi Malraux vont être modifiées par l'article 40 de la loi de finances rectificative pour 1995 du 29 décembre 1994[125]. "Le nouveau texte assouplit les conditions d'intervention et devrait redonner une nouvelle actualité aux opérations de restauration"[126].

Désormais, sont seules éligibles les opérations situées dans les secteurs sauvegardés et dans les Z.P.P.A.U. Ainsi, le régime de faveur n'est plus applicable dans les périmètres de restauration immobilière si ces derniers sont situés en dehors d'un secteur sauvegardé ou d'une Z.P.P.A.U. Au sujet de la nature des opérations, les dispositions nouvelles ne sont applicables qu'à la restauration complète d'un immeuble bâti. Cette notion se substitue à celle "d'opération groupée". Ainsi, un propriétaire unique qui restaure entièrement son immeuble peut bénéficier du régime de faveur, ce qui n'exclut évidemment pas les opérations collectives mais autorise le recours aux intermédiaires immobiliers pour la réalisation des opérations. Comme par le passé, les seules dépenses éligibles sont celles afférentes aux locaux à usage de logement. Quant à l'initiative de l'opération, elle reste identique, sauf que maintenant, est également considérée l'initiative individuelle. La nature des dépenses déductibles est élargie car ouvrent droit à déduction les frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration, de travaux de transformation de locaux en logement (pour peu que le volume existant soit préservé, alors qu'il était auparavant question de surface : les greniers et combles sont donc désormais transformables, alors que la création

---

[124] DAU-STU, 1994, "Les secteurs sauvegardés ont trente ans", Actes du Colloques de Dijon (23-34 nov. 1992), Paris, pp.166-167.
[125] Loi n°94-1162, J.O. du 30 Décembre 1994.
[126] Wabry J-Cl., oct.1995, "La loi Malraux rénovée", in Bulletin de l'Association Renaissance du Lille Ancien, Lille, p. 5.

de mezzanines a antérieurement généré des montagnes de contentieux), sous certaines conditions, et des travaux de reconstruction de toiture ou de murs extérieurs. Au sujet de la condition de location, le bénéfice du régime fiscal est subordonné à la location du logement à usage de résidence principale du locataire pour une durée de location qui passe de 9 à 6 ans. Toutes conditions relatives au montant du loyer et aux ressources du locataire sont supprimées[127].

Enfin, les travaux engagés dès la création du secteur sauvegardé, ou à compter de la déclaration d'utilité publique pour les Z.P.P.A.U., sont susceptibles de déduction[128]. Le formalisme se trouve ainsi allégé.

Conclusion

Dans la pratique, il n'existe pas de financement spécifique aux secteurs sauvegardés. D'ailleurs, la loi Malraux qui a créé les secteurs sauvegardés ne prévoyait aucune mesure fiscale relative aux opérations de restauration immobilière ; c'est la loi de finances de 1967 qui prend cette initiative. Si la loi d'orientation sur la ville de 1991 apporte des restrictions quant à la déductibilité des travaux d'amélioration prévue par la loi de finances de 1977, elle va dans le sens d'une prise en compte des conditions sociales des dispositions fiscales (convention des loyers de 9 ans au moins, plafond des loyers et prise en compte des ressources du locataire). La loi de finances de 1994 supprime cependant cette amélioration sociale et encourage ainsi les investisseurs privés. A terme, le risque est d'assister au départ "forcé" de la population d'origine.

L'absence de financement spécifique implique une situation où il est difficile de restaurer le patrimoine, tout en contraignant de maintenir et d'améliorer l'habitat dans les quartiers anciens. Cette situation conduit à appliquer à la restauration des immeubles anciens destinés à l'occupation sociale un système de financement basé sur les normes établies pour la construction neuve, ce qui a pour effet de dénaturer l'habitat ancien. Cela explique l'absence des organismes H.L.M. dans la majorité des opérations de réhabilitation. Même si beaucoup de municipalités ont sollicité les organismes de logement social comme maîtres d'ouvrage pour réhabiliter les secteurs historiques, leur intervention s'est avérée problématique pour deux raisons : d'une part, les modes de financement du logement social sont mal adaptés aux centres anciens, d'autre part, les bailleurs sociaux manquent souvent du savoir-faire pour intervenir sur un bâti ancien.

Par ailleurs, le surcoût architectural augmente dans un secteur sauvegardé où des prescriptions architecturales précises conduisent à des coûts de travaux plus élevés. Dans les

---

[127] Hocretier P., 1995, "Op. Cit. ", Tome 3, Fasc.4/10, Titre 3, Chapitre 3, "La Restauration Immobilière", Paris, non paginé.

[128] Bergel J.L. (dir.), 1995, "Lamy droit immobilier", section Financement et régime fiscal des travaux de restauration, sous-section "Régime fiscal des travaux de restauration", n°1074, p.421.

villes où la pression foncière existe, comme la ville de Lille, les surcoûts fonciers accentuent davantage le déficit des opérations. "*Seules les collectivités qui ont mis en place des financements spécifiques prenant en charge les surcoûts arrivent à introduire du logement social en centre ville*".[129] Le coût élevé de la restauration - réhabilitation créent une situation contradictoire dans les quartiers anciens : ou ces quartiers anciens sont revalorisés aux dépens de la population modeste qui y vit, ou ils se maintiennent dans leur état de dégradation. Les solutions à cette contradiction peuvent passer par le développement des subventions attribuées au titre des travaux d'intérêt architectural, par la transformation de l'A.F.U.L d'un outil fiscal à un outil fiscal à objectifs patrimoniaux, et par le maintien (voire la hausse) des aides de l'A.N.A.H.

Conclusion du 1er chapitre

La politique relative aux quartiers anciens reste marquée par l'empreinte de la loi Malraux de 1962, d'une part en raison de la création de la procédure du secteur sauvegardé et, d'autre part, du fait de l'introduction des mesures fiscales favorisant les opérations de restauration immobilière, qui peuvent même avoir lieu en dehors du secteur sauvegardé, mais dans les périmètres concernés.

La loi Malraux a établi une alternative fondamentale à la rénovation urbaine. Or, actuellement, un certain nombre d'insuffisances et de dysfonctionnements affaiblissent la portée de cette loi. En effet, il est difficile de restaurer le patrimoine et en même temps de maintenir l'habitat et les habitants des quartiers anciens, en particulier dans les secteurs sauvegardés. Cette situation s'explique par la disparition du financement spécifique de l'Etat par la diminution du nombre d'O.P.A.H. en milieu urbain et aussi parce que les déductions fiscales ne sont plus réservées aux seuls secteurs sauvegardés.

L'affaiblissement des ambitions initiales de la loi Malraux s'explique aussi par le fait que la dimension urbaine n'est pas suffisamment prise en compte[130]. Même si l'évolution du contenu des plans de sauvegarde depuis les années 60 a été incontestablement positive, en passant d'une conception architecturale à une conception beaucoup plus urbanistique, la considération de la dimension urbaine dans les P.S.M.V. reste insuffisante. Par ailleurs, on peut regretter la faible place accordée à l'architecture contemporaine et à la modernité. Enfin, le succès d'une politique de sauvegarde et de mise en valeur des quartiers anciens passe par son intégration dans les politiques régionale et nationale.

---

[129] Diagonal, fév. 1993, "Un maître d'ouvrage peut en cacher un autre", in "Secteurs sauvegardés en question", Paris, n°99, p. 41.

[130] Cité par Soucy Cl., juillet 1993, in "Les enjeux des Centres historiques et des quartiers anciens", Bull. Télex de DAU, Paris, n°38, suppl., p.3.

2ème CHAPITRE

L'EVOLUTION DE LA POLITIQUE LOCALE

A côté de la politique nationale, il existe aussi à Lille comme d'ailleurs dans toute autre ville, une politique urbaine et de reconquête des quartiers anciens, résultants des objectifs et des priorités des collectivités locales et liée aux particularités, aux atouts et à l'avenir de la ville et de son centre ancien. Quels sont tout d'abord les axes majeurs de cette politique ?

En outre, la politique de sauvegarde et de mise en valeur à Lille a appliqué les orientations et les procédures de la politique nationale dans le domaine du traitement des quartiers anciens, en faisant toutefois des choix qui ont privilégié certaines procédures et moyens plus adaptés aux réalités, priorités et problèmes de ses quartiers anciens. Nous chercherons donc à savoir comment les procédures nationales ont contribué à la concrétisation des objectifs des collectivités locales.

Comme nous l'avons déjà observé, la politique nationale a évolué dans le temps et vers des objectifs plus sociaux. Est-ce aussi le cas pour la politique locale ? Si oui, quels sont les moteurs de cette évolution ?

L'évolution des conceptions en matière de cadre de vie, la mise en place de nouvelles procédures telles que la Résorption de l'Habitat Insalubre, la réhabilitation, les mesures incitant les propriétaires à réhabiliter et à restaurer leur patrimoine qui ont fait évoluer la politique nationale ont-elles également influencé la politique locale ? Quels sont les programmes, procédures et moyens mis en place par les collectivités afin de prendre en compte cette évolution ?

Enfin, le changement des conceptions en matière d'urbanisme a-t-il eu des effets sur le P.S.M.V. ? Et si c'est le cas, à quel niveau : seulement réglementaire ou l'esprit général du document a-t-il aussi été touché ? Dans le deuxième cas, une réévaluation des enjeux et des objectifs d'aménagement, un changement des projets urbains, et enfin une modification ou une révision du P.S.M.V. se sont-ils avérés nécessaires ?

I : La politique des collectivités locales à Lille

La politique liée au logement constitue une des préoccupations principales de l'équipe municipale, car celui qui réside dans la commune en est électeur, et si l'électeur est satisfait de ses conditions de logement, il aura tendance à réélire la même équipe municipale. Les lignes directrices de la politique générale d'aménagement des collectivités sont le maintien de l'habitat en centre ville et la mobilisation des moyens susceptibles d'augmenter à terme la population, ainsi que la fourniture d'emplois et de services à proximité des logements. La commune s'inquiète aussi des conditions de circulation tout en préservant le cadre de vie[131]. Une autre préoccupation de la municipalité concerne la conservation du patrimoine historique et architectural, dont la sauvegarde et la restauration de son secteur sauvegardé. Les transformations qui ont été effectuées dans le Vieux-Lille ont tenté de tenir compte des différents axes de cette politique, ce qui n'a pas empêché les protestations et revendications des habitants et commerçants du quartier, d'où la création des mouvements sociaux.

A. La politique générale d'aménagement et de reconquête de la ville

Afin de concrétiser la politique de logements des collectivités locales, les constructeurs sociaux se sont préoccupés en priorité et pour longtemps des périphéries ; leurs seules interventions dans les centres étaient limitées aux opérations de rénovation urbaine engagées avant 1970 ou aux espaces de propriété publique. Depuis le milieu des années 70, les promoteurs sociaux sont plus systématiquement présents dans les centres villes. Ils s'intéressent de plus en plus à la réhabilitation de l'habitat ancien dans les centres comme dans le Vieux-Lille. C'est par-là que s'exprime une nette volonté politique de réinjection d'habitat social et de reconquête du cadre urbain, comme en témoigne l'investissement de la Communauté Urbaine de Lille de 115 millions de francs pour le logement sous forme de prêts locatifs aidés et de P.A.L.U.L.O.S. de 1979 à 1986.

En effet, l'entretien et la gestion des immeubles H.L.M. sont de véritables gouffres financiers. C'est ainsi que certaines communes favorisent de plus en plus la construction de logements non sociaux, mais à condition que la hausse des valeurs mobilières ne compromette pas l'effort de création de logements H.L.M. en centre ville[132]. Encore une fois, toute la question est de trouver un délicat équilibre.

Au cours des pages qui suivent, nous allons étudier la façon dont les collectivités locales ont tenté de faciliter l'accès au cœur de la ville, en d'autres termes comment elles ont essayé de décongestionner le centre ville.

---

[131] Thieffry G., 1976, "Le secteur sauvegardé de Lille", Mairie de Lille, Plaquette municipale, Lille, p.8.
[132] Bruyelle P., 1991, "La Communauté Urbaine de Lille, Métropole du Nord-Pas-de-Calais", in Notes et Etudes Documentaires, La Documentation Française, Paris, n°4936, p.67.

Enfin, nous allons nous intéresser aux procédures et moyens qu'elles ont mis en œuvre pour préserver, restaurer et réhabiliter le centre historique.

1 - La restructuration urbaine et la construction de logements sociaux

En 1955, un changement politique s'opère à la tête de la ville de Lille : la municipalité devient socialiste. Elle insiste donc sur la nécessité de la construction de logements sociaux : "*Résoudre le douloureux et dramatique problème du logement, tel fut, dès son arrivée à la tête de l'administration municipale, le souci primordial du maire de Lille*".[133] Dès lors, l'intervention de l'Office Public H.L.M. est privilégiée, en lui accordant une aide, dans les programmes de construction. A partir de 1971, la ville entreprend de racheter des terrains industriels désaffectés afin de contrebalancer les effets de la promotion immobilière qui, par la construction de bureaux et de logements de standing, chasse vers la périphérie les couches ouvrières de la ville. Ces terrains sont ensuite rétrocédés à l'office H.L.M. pour la construction de logements sociaux. Cependant, si l'activité des organismes H.L.M. est importante, une concentration des investissements de capital promotionnel demeure à Lille. Ainsi de 1968 à 1978, les sociétés H.L.M. ont réalisé 46% des logements neufs du parc de logements de la commune et les sociétés immobilières 51%[134].

Outre la construction de logements sociaux, la municipalité engage aussi des sommes importantes dans des opérations de restauration (îlot Comtesse) ou de réhabilitation de prestige (Hospice Comtesse). La politique municipale consiste aussi à provoquer un mouvement important de réhabilitation de logements par des financements sociaux afin de favoriser l'accession à la propriété et l'acquisition - amélioration en P.L.A. (Prêt Locatif Aidé)[135].

A côté de ces logements, on trouve des logements privés locatifs. Sur ces derniers, la municipalité dispose de très peu de moyens d'actions, sauf pour ce qui est de l'O.P.A.H. Sainte-Catherine, lancée en 1987. En règle générale, cette procédure consiste à renverser le processus de dévalorisation de l'habitat ancien. Pour atteindre cet objectif, l'A.N.A.H. subventionne les bailleurs pour qu'ils réhabilitent leurs logements tout en conservant des niveaux de loyer acceptables. Une Prime d'Amélioration de l'Habitat (P.A.H.) versée par la Direction Départementale de l'Equipement peut être également accordée aux propriétaires occupants afin de les inciter à améliorer leur habitat[136].

---

[133] Nord -Matin, 9 novembre 1963, "Lille aujourd'hui et demain", édition spéciale, Arch. Mun., Lille, 3D79.

[134] Mons-Dilly D., 1979, "Les mutations urbaines à Lille 1968-1978", Université de Lille I, Institut de Géographie, Thèse pour le doctorat du 3e cycle, Villeneuve d'Ascq, p.168.

[135] Vervaeke M., Lefebvre B., 1980, "Evolution de trois secteurs anciennement urbanisés de la commune de Lille et évolution des rapports sociaux", C.A.D., p.208.

[136] La Voix du Nord, 26 janvier 1991, "Tout connaître sur la Prime à l'Amélioration de l'Habitat".

1.1 - La rénovation urbaine du quartier Saint-Sauveur

Un des exemples les plus significatifs de restructuration urbaine a été réalisé à Lille lors de la rénovation du quartier Saint-Sauveur. Les grandes opérations de construction neuve conduites en centre ville comme la *"rénovation urbaine Saint-Sauveur"*, l'édification du *"Forum"* ou du *"Nouveau Siècle"* concrétisent la concentration dans le centre des fonctions directionnelles[137].

Le quartier Saint-Sauveur situé au centre-est présentait un habitat en plein délabrement. En 1959, la municipalité décida d'y réaliser une opération de rénovation urbaine dont elle confia la réalisation à la Société d'Equipement du Département du Nord.

La première partie du projet avait pour objectif la construction de logements. On procéda donc tout d'abord à la démolition de 753 immeubles qui comportaient 2 150 logements et 364 commerces. 70 % de ces immeubles avaient plus d'un siècle, 80 % étaient même déclarés insalubres. Les 2150 logements détruits furent remplacés par 1 288 logements neufs dont 314 H.L.M. locatifs. 974 autres logements furent construits par des promoteurs privés et 88 restaient à construire en 1969.

Cette rénovation transforma complètement la physionomie sociale du quartier. Les populations ouvrières passèrent de 2 500 habitants à une centaine, et furent dans leur grande majorité éloignées du secteur. Sur les 2 150 foyers et les 364 commerces, 1 132 personnes se relogèrent par elles-mêmes, 1 097 obtinrent un logement H.L.M., et 60 personnes âgées s'installèrent dans un foyer dénommé *"Les Dentellières"*. Enfin, le P.A.C.T., le C.H.R., et le Bureau d'Aide Sociale prirent en charge les 131 personnes restantes[138].

Le périmètre concerné par la restructuration avait une superficie de 16 hectares dont 5 étaient réservés à l'édification du centre directionnel : "Le Forum". Les travaux commencèrent vers 1970-1971. Ce projet de centre directionnel était soutenu par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing pour qui Lille devait jouer un rôle de commandement. Le projet était d'autre part pris en charge directement par l'Etat. Pour conférer à Lille une vocation régionale, l'intervention publique libéra les terrains sur lesquels allait se construire le Forum, créant ainsi un lieu pour l'implantation de services privés et administratifs. La rénovation du quartier Saint-Sauveur s'est officiellement achevée en août 1981. L'édification du Forum a été un échec qui a amené une révision des programmes et le remplacement du périmètre de rénovation par une Z.A.C. intégrant des logements H.L.M.

L'échec de la rénovation a transformé l'utilisation qui en était faite. *"La résorption de l'habitat insalubre a été menée après 1970 sous forme de R.H.I. (Résorption de l'Habitat Insalubre) qui ont abouti en fait à des mini-opérations de rénovation rasant un îlot pour le remplacer par des logements neufs"*[139].

---

[137] Mons-Dilly, "Op. Cit.", p.137.
[138] Lefebvre B., Vervaeke M., "Op. Cit.", p.79.
[139] Bruyelle P., "Op. Cit.", p.68.

1.2 - Acquérir et rétrocéder

La ville de Lille se trouve confrontée à un dilemme : comment réhabiliter des quartiers sans en perdre la composition sociale ? Les opérations de rénovation urbaine ne peuvent être une réponse, les conséquences sociales sont beaucoup trop dévastatrices. La municipalité développe donc, au début des années 70, une politique du logement active et volontaire en deux phases : d'abord l'acquisition de terrains, puis leur rétrocession aux organismes sociaux. Le droit de préemption constitue l'instrument opérationnel des collectivités locales en vue de la réalisation de la première phase de cette politique.

Ce droit peut être défini comme la prérogative qui permet à une personne publique ou à un organisme désigné par la loi d'obtenir, par priorité, la cession d'un bien mis en vente par son propriétaire avec la possibilité, en cas de désaccord des parties, de faire fixer le prix de la transaction selon les règles applicables en matière d'expropriation[140]. Il peut s'exercer dans deux cadres que nous allons étudier, la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) et la Zone d'Intervention Foncière (Z.I.F.).

La Z.A.D. est une surface délimitée par décision administrative à l'intérieur de laquelle une personne publique peut exercer un droit de préemption sur tous les immeubles faisant l'objet d'une aliénation en vue d'objectifs précis, comme nous l'avons déjà vu : la constitution de réserves foncières, la création ou la rénovation de secteurs urbains ainsi que la création de zones d'activités.

D'abord créée pour une durée de huit ans par la loi du 26 Juillet 1962, la Z.A.D. a vu sa durée d'application étendue à 14 ans à partir de 1971. Le droit de préemption est si important pour la politique du logement du milieu urbain, qu'à partir de 1976, il s'exerce dans un cadre particulier, la Z.I.F. Celle-ci, qui est instituée par la loi du 31 Décembre 1975, a pour double objet de favoriser l'action foncière des communes et de permettre la mise en oeuvre d'une politique sociale de l'habitat en centre ville. Pour accentuer l'efficacité de cette nouvelle zone, l'exercice du droit de préemption est facilité par la suppression de la technique du droit de délaissement. De même que pour les Z.A.D., les Z.I.F. sont donc instituées afin de constituer des réserves foncières[141].

L'exercice du droit de préemption dans le cadre des Z.A.D. et des Z.I.F. permet à la collectivité locale de parvenir à la maîtrise des sols, comme cela s'est passé dans le Vieux-Lille. Les acquisitions foncières sont ensuite rétrocédées à l'Office Public H.L.M. pour la construction de logements sociaux avec prise en charge des déficits fonciers par la Communauté Urbaine de la Ville.

Par ailleurs, la municipalité peut s'appuyer sur les S.E.M. (Sociétés d'Economie Mixte) lorsqu'elle lance une opération de restauration ou de réhabilitation. Le président de la Fédération Nationale des S.E.M. déclare ainsi "*qu'elles se veulent un instrument souple au service des collectivités locales pour les opérations qu'elles doivent mener en matière*

[140] Lenoir N., 1977, "Les réserves foncières", in Notes et Etudes Documentaires, n°4375, 4376, 4377, La Documentation Française, p.28.
[141] Durand F., "Op. Cit.", p.167.

d'aménagement, de construction, de restauration, de rénovation"[142]. Les collectivités et les organismes H.L.M. utilisent donc les Sociétés d'Economie Mixte afin de mener des opérations diverses. Les S.E.M. ont un statut privé quoique leurs capitaux soient entièrement publics et associent donc l'initiative privée et la sauvegarde de l'intérêt public ; elles sont prévues par l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

"La ville de Lille directement, ou par l'intermédiaire de sa société d'aménagement, la SORELI, ou de l'O.P.H.L.M. a réalisé la reconstruction - réhabilitation de plusieurs îlots. De fait, après le succès de l'opération de l'îlot concernant l'hospice et le musée Comtesse, les exemples de reconstruction - restauration se multiplient le long des rues Royale, de la Monnaie et de leurs abords. Elles sont le fait d'individus ou de sociétés privées ayant le souci du prestige, mais aussi d'organismes H.L.M. en restauration ou en construction neuve suivant les prescriptions du P.S.M.V."[143]

1.3 - La désindustrialisation

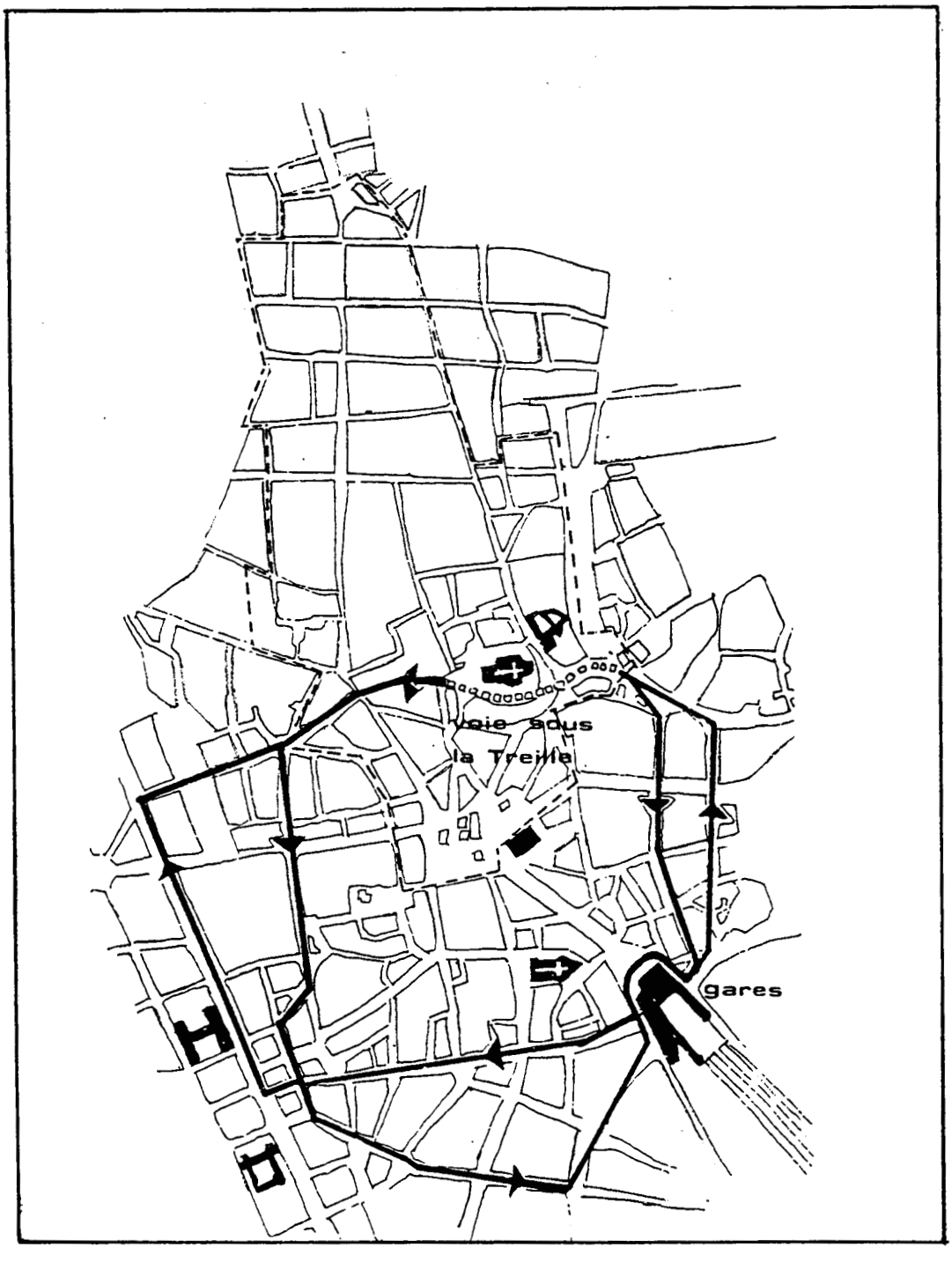
L'action de restructuration urbaine a été facilitée par la désindustrialisation qui a permis la réalisation d'opérations d'envergure de construction neuve. La réutilisation des terrains libérés par la destruction des usines désaffectées a eu une incidence directe sur l'évolution du cadre bâti du Vieux-Lille. Pour bien comprendre cette transformation, nous nous interrogeons sur ce qui a pu déclencher la politique de désindustrialisation.

La désindustrialisation peut s'expliquer principalement par les nouveaux rapports qu'entretiennent la ville et sa fonction industrielle. L'industrie représentait au XIX^{ème} siècle la richesse et la propriété, elle indiquait une organisation de l'espace urbain en rapport avec ses exigences. Les sièges sociaux des entreprises, les banques régionales, les commerces de gros et les réseaux de distribution sont nés de cette industrie toute puissante.

A partir de 1966, Lille est promue centre d'une métropole d'équilibre, un Livre Blanc puis un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme dirigent son développement. Le Plan d'Occupation des Sols précise les orientations premières et encourage le départ de toute industrie polluante de la ville intra-muros où le P.O.S. ne veut que des activités tertiaires et y densifier l'habitat. Seuls les grosses industries et les ateliers les plus modernes pourront s'intégrer[144]. Le départ des industries est d'autre part facilité par la spéculation sur le prix du sol. Les terrains industriels sont vendus à des prix différents selon la distance au centre ; l'acheteur principal reste la municipalité. Cependant, les achats ne se font pas toujours au meilleur prix pour la ville. La spéculation s'intensifiant, la municipalité ne peut pas toujours acheter les terrains, et dès lors, le phénomène de friches s'accentue. La désindustrialisation du centre ville engendre de profondes mutations sur le bâti, l'occupation sociale et les activités commerciales du secteur sauvegardé. Les collectivités locales exercent

---

[142] Cité par Lucquot Ch., 1977, "Op. Cit. ", p.45.
[143] Bruyelle P., "Op. Cit.", p.69.
[144] Mons-Dilly, "Op. Cit.", p.77.



Carte 35 : Le Projet du Ring.
- - - - - Le périmètre du secteur sauvegardé.
——→ L'anneau de circulation autour du centre.
Source : Ville de Lille, 1976, "Le secteur sauvegardé de Lille", plaquette, p.4.

leur droit de préemption pour éviter une trop grande spéculation sur les prix du sol mais empêchent toute intervention du secteur privé. Le choix est donc difficile entre un dynamisme urbain, une reconversion rapide mais à court terme ou un essai de municipalisation des sols, financièrement très lourd, et une reconquête sociale du territoire central pour le bien-être collectif[145].

2 - Favoriser l'accès au centre ville

Les années 50 ont vu la naissance d'un phénomène de motorisation de masse, l'infrastructure routière de la région a donc dû s'y adapter. A Lille, toutes les grandes artères de la ville convergeaient vers le centre qui était littéralement asphyxié ; un premier périphérique fut donc créé, à l'extérieur de la ville. Toutefois, l'accès au coeur de la ville restait difficile. Pour le décongestionner et éviter une circulation de transit, la municipalité développa alors l'idée d'une deuxième ceinture autour du centre ville. Celle-ci devait permettre l'accès à tout un réseau de parkings situés à l'extérieur de la ceinture et éviter aux automobilistes de s'engager dans l'hypercentre[146].

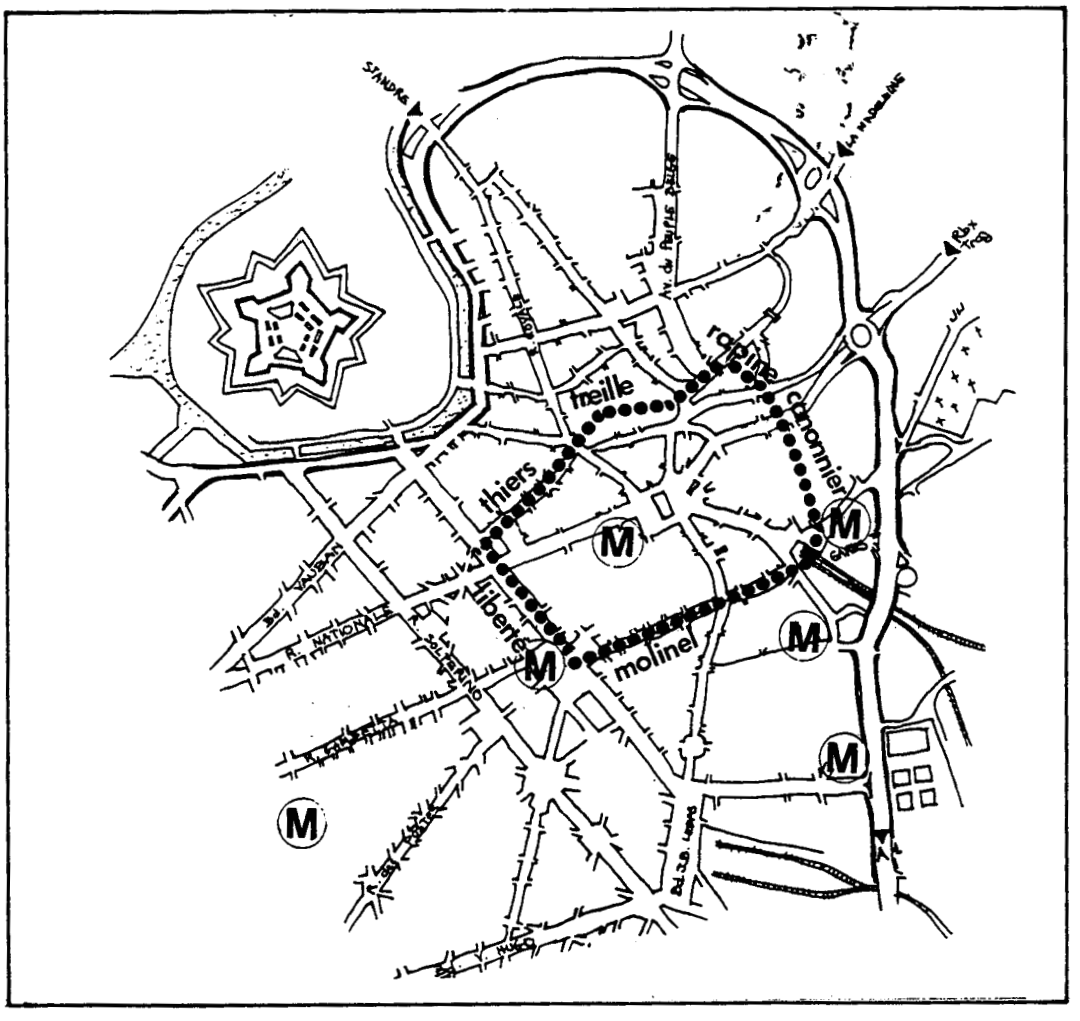
2.1 - Le projet du Ring

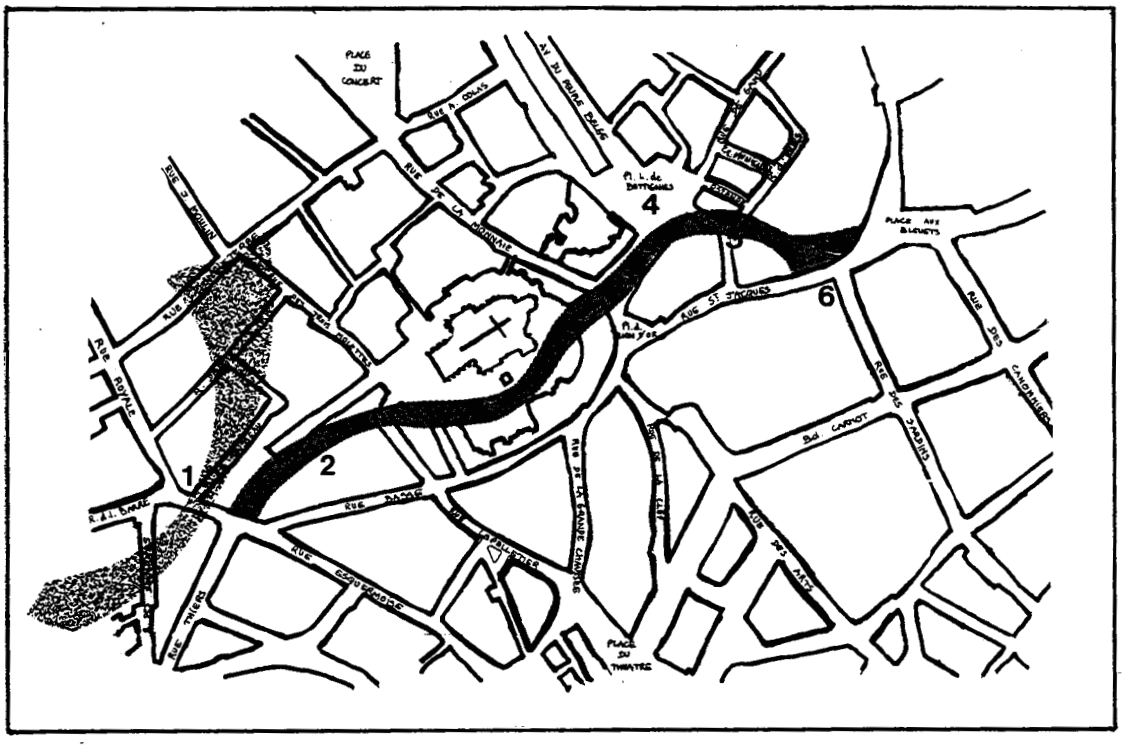
Enserrer au plus près le centre commercial d'un anneau de circulation desservant de multiples parkings, tel était le projet du Ring. L'idée consistait à faire tourner les automobilistes à la recherche d'une place de parking, le plus rapidement possible sur une sorte de manège. L'anneau prévu au départ devait emprunter la rue du Molinel, le Boulevard de la Liberté, puis traverser le Vieux-Lille pour rejoindre les gares par la rue des Jardins[147]. Peu à peu, les ambitions du projet se sont réduites, mais le Ring n'étant pas officiellement abandonné, il a bloqué le marché de l'immobilier sur les lieux de son passage présumé.

Pour beaucoup, ce projet avait l'énorme inconvénient de limiter l'extension du centre commercial de la ville aux limites étroites imposées par le Ring, ce qui correspondait au forum médiéval et était contraire au développement prévu de Lille comme capitale régionale. De plus, le tout nouveau métro lillois en projet allait permettre un accès très rapide au centre ville, et la crise économique perdurant, la municipalité se désignait d'autres priorités que le projet du Ring. Enfin, des problèmes pratiques se posaient pour la construction de la voie rapide : le franchissement de la gare rénovée par un souterrain ou encore le raccordement entre la place de l'Arsenal et le boulevard de la Liberté alourdissaient considérablement le coût du projet. Mais ce sont surtout les travaux situés sur le site du Vieux-Lille qui auraient pu provoquer les plus vives indignations, en particulier la percée de la Treille.

---

[145] Ibid., p.96.
[146] Voir carte 35 : Le projet du Ring.
[147] Voir carte 36 : Un "ring" hors-d'échelle.





Carte 36 : Un "Ring" hors d'échelle.
Carte 37 : Le projet de la percée de la Treille, (aujourd'hui radié). *Source* : A.R.L.A., bull. d'Octobre 1985, pp.6-7.

2.2 - La voie de la Treille

Le Vieux-Lille avait été épargné par les percées du siècle dernier, mais la voie de la Treille prévue en souterrain, constituant l'aile sud du Ring, menaçait très nettement son unité. Comme en témoigne la carte suivante, elle aurait créé un effet de coupure entre le Vieux-Lille et le centre[1], mais aurait aussi saccagé de nombreux sites. La percée de la Treille aurait anéanti l'entrée de la rue Esquermoise ainsi que le site du canal de Weppes qui aurait été détruit par la descente du souterrain[2]. De la même façon, la réception de la trémie de remontée du souterrain aurait saccagé la place Louise de Bettignies[3], d'ailleurs un carrefour prévu aurait détruit le site de l'avenue du Peuple Belge et l'entrée de la rue de Gand[4]. L'îlot formé par les rues Rapine, Tours et Saint-Jacques aurait dû être démoli en partie[5] pour permettre le passage du Ring qui aurait également porté de graves atteintes à l'environnement de l'hôtel d'Avelin et au site de la place aux Bleuets[6] (Carte 37)[148].

Face aux problèmes posés par ce projet, la municipalité propose la dénivellation souterraine de la voie prévue entre la rue du Cirque et la place Louise de Bettignies : le niveau du sol ainsi libéré aurait pu être rendu à la circulation piétonne qui dès lors se serait effectuée aisément entre la "Grand-Place" et le quartier de la Cathédrale[149]. Mais cette mesure, si elle avait supprimé les nuisances autour de la Cathédrale, aurait entraîné d'autres difficultés comme l'insertion dans le paysage urbain des trémies pour le passage aérien-souterrain[150]. Monsieur Pierre Mauroy, Maire de Lille, annonce d'ailleurs en 1983 qu'il est très réticent envers le projet de la voie de la Treille.

Un autre projet fit aussi couler beaucoup d'encre en 1985 : à partir de la rue de la Rapine était prévu un raccordement entre la place aux Bleuets et l'avenue du Peuple Belge (en marge du secteur sauvegardé). Les préemptions avaient déjà commencé mais l'Association de "Renaissance du Lille Ancien" (A.R.L.A.) se mobilisa contre ce projet comme elle s'était opposée à la trouée de la Treille. L'A.R.L.A. protesta du fait que cette voie créait plus de problèmes liés à la circulation qu'elle n'en résolvait. Suite à ces différentes oppositions, le Maire annonça le 18 Juin 1985 qu'il abandonnait définitivement tous les projets de percées dans le Vieux-Lille et ailleurs. Le conseil municipal entérina sa décision la semaine suivante.

3 - La sauvegarde du patrimoine

A Lille, contrairement à ce qui s'est passé parfois dans les villes belges proches, il n'y a pas eu de politique visant à la préservation du patrimoine. Quant au Vieux-Lille, l'initiative est venue dans un premier temps des particuliers et des associations privées.

---

[148] Bulletin de l'Association R.L.A., Octobre 1985, "Le travail de la Renaissance du Lille Ancien pour l'abandon des percées", p.7, et voir carte 37 : Le projet de la percée de la Treille.
[149] Thieffry G., "Op. Cit.", p.5.
[150] Bulletin de l'Association R.L.A., "Op. Cit.", p.7.

La sensibilisation en faveur du patrimoine débute à la suite de l'opération de rénovation du quartier Saint-Sauveur. Dans celui-ci, deux institutions présentaient un intérêt architectural remarquable : l'Hospice Gantois qui fonctionnait parfaitement et qui est resté intact mais en attente d'une nouvelle affectation utilitaire (ce qui est souhaité par l'A.R.L.A. pour le musée hospitalier de Lille), et l'Hôpital Saint-Sauveur qui a été condamné et cela a entraîné la mobilisation d'un certain nombre de personnes en faveur de l'intégrité du bâtiment. Malheureusement, seule l'aile du fond de la cour d'honneur, dans le plus pur style "Franco-Lillois", subsiste.

L'étape suivante dans le processus de sensibilisation pour la protection du cadre historique est passée par la restauration – réhabilitation de l'Hospice Comtesse, propriété des Hospices Civils de Lille.

Ce bâtiment qui abritait des hommes âgés jusqu'en 1940, servit ensuite de magasin à l'administration hospitalière. L'idée d'en faire un musée d'histoire locale entraîna l'établissement d'un bail de longue durée entre l'administration hospitalière et la ville. Par la suite, l'agence des bâtiments de France s'installa dans l'aile XVIII^{ème} siècle[151]. L'architecte en chef des monuments historiques, Gellis, a entrepris la réfection de la voûte de la grande salle des malades et Guy Jourdain, le premier architecte des bâtiments de France, a restauré ensuite toutes les maisons de louage tout autour pour le compte de la ville[152].

La création de l'Association "Renaissance du Lille Ancien" constitue un pas important en faveur de la sauvegarde du patrimoine. D'ailleurs, avec les commerçants de la rue de la Monnaie, ils furent les premiers à s'émouvoir de la détérioration du cadre bâti. A l'initiative de la R.L.A., un concours de vitrine sur le thème "Lille ancien" fut lancé. Les premières visites guidées ont été ensuite effectuées par M. Marcq, C. Lesage, J. Dion. Puis une école de guides fut créée.

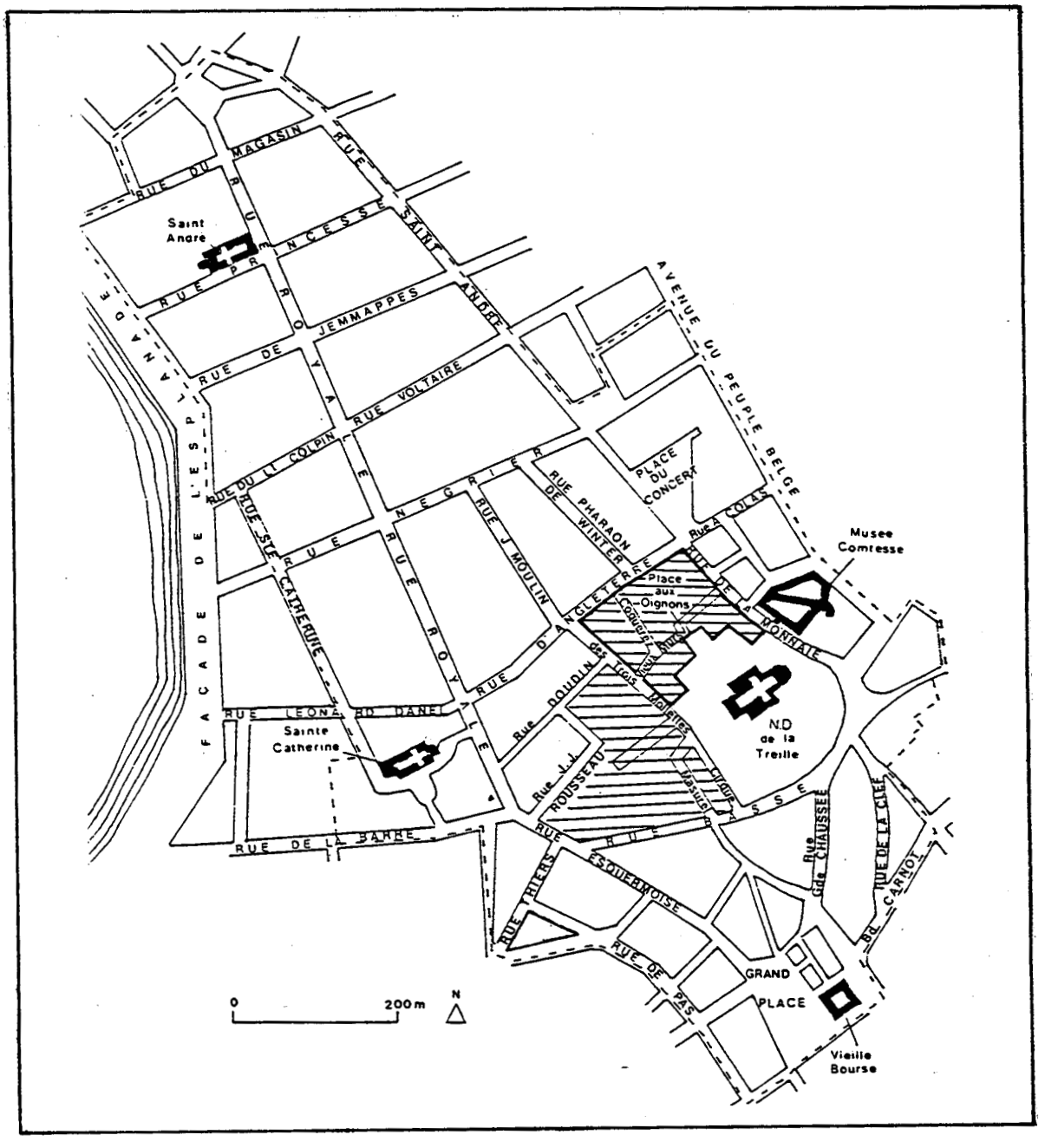
Des efforts ont dû être faits en vue de neutraliser les projets nuisibles au cadre historique. Par exemple, le quai du Wault, menacé d'être transformé en parking ou le projet gigantesque, appelé "Diplodocus", qui devait supprimer des rues entières et qui est finalement devenu le Palais du Nouveau Siècle ou encore le projet de la percée de la Treille, déjà cité auparavant.

L'évolution des mentalités en faveur du patrimoine a conduit à la création d'un secteur sauvegardé en novembre 1965. En effet, la ville se rallia à cette idée émise par l'A.R.L.A. Les travaux de restauration furent entrepris et en 1967 le projet du secteur élargi fut définitivement adopté.

La restauration du Furet du Nord a également été une étape décisive. J. et P. Callens décidèrent de donner une façade sur la Grand'Place à la librairie qu'ils ont créée. L'immeuble a finalement retrouvé son architecture du XVIII^{ème} siècle. En outre, J. Dion a convaincu le maire de ne pas démolir le Refuge de l'Abbaye de Loos, il est enfin restauré par

---

[151] A.R.L.A., mars 1998, "Renaissance du Lille Ancien, trente ans d'histoire. ", Bull., Lille, p.21.
[152] La réhabilitation – restauration de l'îlot Comtesse sera décrite dans le 1er chapitre de la 3ème partie.



Carte 38: Les périmètres de la Z.A.D. et de l'Ilot opérationnel.

- ----- La limite du secteur sauvegardé.
- Le périmètre de la Z.A.D.
- La limite de l'îlot opérationnel.

Source : personnelle.

J. Dutilleul. D'autres restaurations apparaissent rue de la Monnaie, rue Saint-Etienne (le Compostelle), Place des Patiniers, rue des Trois Mollettes...

Le patrimoine devient davantage présent dans les mentalités. Le Palais Rihour s'est ouvert ; remplaçant les "amis de Lille" ; le syndicat d'initiative s'y est installé et à présent l'office du tourisme qui reçoit actuellement 250 000 demandes annuelles dont un quart venant des étrangers.

La restauration de la Vieille Bourse a enfin constitué un exemple important en matière de préservation du patrimoine à Lille.

* Les procédures et moyens en faveur de la préservation et de la réhabilitation du Patrimoine

Comme nous l'avons déjà constaté avant même l'institution du secteur sauvegardé, l'Etat, pour lancer une action de sauvegarde avait envisagé une procédure très lourde : celle des îlots opérationnels qui consistait à restaurer systématiquement des îlots particulièrement dégradés, très peuplés, mais au caractère historique très affirmé. A Lille, c'est Jean-Claude Bernard qui est désigné pour déterminer le périmètre de l'îlot opérationnel dans le cadre du projet du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Après une étude complète des caractéristiques des quartiers, dans son rapport, l'architecte propose la création d'un îlot opérationnel entre les rues d'Angleterre, de la Monnaie, des Trois Molettes et le Nord de la Cathédrale de la Treille.

D'une part, ce périmètre se situe sur un point géographiquement stratégique du secteur : la place aux Oignons. Il est à 300 mètres de la Grand'Place. Il est aussi proche de la rue Royale dont le patrimoine monumental est important. Il comprend enfin la rue de la Monnaie dans laquelle quelques initiatives privées de restauration ont déjà eu lieu. Il est entouré de monuments prestigieux.[153]

D'autre part, un bon nombre d'immeubles de grande valeur architecturale qui le constituaient (place aux Oignons) étaient complètement délabrés. Il était donc urgent d'intervenir.

L'architecte J.Cl. Bernard proposait une restauration de prestige grâce à des financements massifs. Il espérait que cette opération aurait un effet "boule de neige" et inciterait les investisseurs privés à s'engager dans la restauration. Retenu par la ville en 1973, le principe de l'îlot opérationnel fut finalement abandonné au profit de programmes concernant l'ensemble du secteur sauvegardé.

L'architecte souhaitait aussi par ailleurs un meilleur contrôle de la municipalité sur le foncier du secteur sauvegardé. Pour cela, il proposa une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) et une Zone d'Intervention Foncière (Z.I.F.). Un périmètre de Z.A.D. fut donc créé

[153] Voir carte 38 : Les périmètres de l'îlot opérationnel et de la Z.A.D.

en 1974[154]. Il englobait l'îlot opérationnel et s'étendait jusqu'à la rue Esquermoise et la rue Basse. Il prolongeait ainsi l'action menée sur l'îlot opérationnel et surtout permettait à la ville de préparer son intervention foncière concernant le projet de la "voie sous Treille". Fin juillet 1976, une Z.I.F. fut instituée sur la totalité du secteur sauvegardé excepté le périmètre de la Z.A.D. Si la Z.A.D. et la Z.I.F. répondent globalement aux mêmes objectifs, il existe entre eux une différence fondamentale. En effet, si la Z.A.D. permet à un organisme public d'utiliser son droit de préemption, la référence de prix est celle qui a immédiatement précédé l'institution de la Z.A.D., ce qui vise à empêcher toute spéculation immobilière et foncière. La Z.I.F., elle, permet aussi l'utilisation du droit de préemption mais l'achat s'y fait à la juste valeur des terrains. Dans le périmètre de ces zones, tout propriétaire désirant vendre un terrain ou un immeuble doit le déclarer à la préfecture (déclaration d'intention d'aliéner). La ville est alors prioritaire sur les autres acheteurs par le droit de préemption. De plus, les Z.A.D. sont créées volontairement par la C.U.D.L., pour 14 ans, tandis que les Z.I.F. sont instituées d'office sur les zones urbaines d'un P.O.S. opposable.

Si la ville juge le prix trop élevé, elle peut en demander une évaluation par l'Administration des Domaines, en fonction des parcelles avoisinantes et de l'état de l'immeuble. Si dans un délai de deux mois la ville ou son représentant n'utilise pas son droit de préemption, la transaction peut s'effectuer au prix choisi par le vendeur.

En 1981, la municipalité, en accord avec la Communauté Urbaine de Lille, décide la création d'une Société d'Economie Mixte pour compléter les outils d'intervention déjà mis en place depuis 1976, elle s'appelle SOciété anonyme d'économie mixte de REnovation et de restauration du secteur sauvegardé de LIlle (SORELI). Ses missions essentielles étaient les suivantes. Elle devait assurer la réhabilitation du quartier et des immeubles. Pour cela, elle devait étudier et réaliser des programmes de restauration en dressant la liste des immeubles à restaurer, la nature des travaux à entreprendre, les équipements collectifs et les financements à prévoir (en premier lieu dans la Z.A.D.). Elle devait aussi organiser des séances d'information et de discussion pour le public et pour les propriétaires et coordonner les actions des différents services avant l'intervention. La S.E.M. exerce le droit de préemption quand la ville le lui délègue.

Diverses procédures furent ensuite mises en place pour aider les propriétaires à financer leurs travaux de réhabilitation comme l'acquisition - amélioration en prêt locatif (P.L.A.) ou encore l'O.P.A.H. En 1987, une O.P.A.H. fut décidée dans le quartier Sainte-Catherine ; achevée en 1991, elle s'est donnée pour tâche de renverser le processus de dévalorisation de l'habitat ancien. Pour atteindre cet objectif, l'A.N.A.H. a subventionné les propriétaires bailleurs en vue d'améliorer le confort de leurs immeubles ; de même une Prime à l'Amélioration de l'Habitat (P.A.H.) versée par la Direction Départementale de l'Equipement

[154] Ibid.

a été accordée aux propriétaires occupants voulant effectuer des travaux. Apartir de 1985, la municipalité a essayé de favoriser la création d'A.F.U.L., constituées de plusieurs propriétaires qui se regroupent dans le but de restaurer un ou plusieurs immeubles, comme nous l'avons déjà constaté. Les nouvelles possibilités accordées aux propriétaires désireux de restaurer ou de réhabiliter leur patrimoine ont entraîné la réalisation d'opérations de sauvegarde, de près ou de loin soutenues par la municipalité. Ces différents éléments ont fortement contribué à la sauvegarde et à la mise en valeur du paysage urbain du quartier.

B : <u>La politique municipale génère des mouvements sociaux</u>

Les réserves foncières municipales, constituées depuis 1974 dans le périmètre de la Z.A.D., étaient faites en vue de l'inscription au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la percée de la Treille. Ce projet d'amélioration de l'accessibilité au centre exprimait une volonté politique de tertiarisation de la ville en relation avec l'opération du Diplodocus.

Les commerçants dont les magasins se situent dans le secteur historique restauré, proche de la Grand Place, réclament pour leur part une meilleure accessibilité au centre ainsi que l'aménagement de parkings supplémentaires. Ces mesures, qui visent à faciliter les déplacements d'une clientèle au domicile éloigné, s'accordent avec les objectifs de cette fraction commerciale et avec ceux de l'architecte Jean-Claude Bernard. Dans son rapport d'étude sur le secteur sauvegardé, ce dernier souhaite que le secteur sauvegardé soit mieux intégré au centre afin de lui donner "un pouvoir d'attraction régionale" : "*la répartition géographique des équipements commerciaux constitue, avec celle des loisirs, l'un des facteurs les plus caractéristiques de l'image de la ville. De même, l'analyse de l'armature commerciale est particulièrement indicatrice de l'aire d'influence et du dynamisme de son développement*"[155].

Le projet de la percée de la Treille inclus dans le « Plan-Bernard » entre cependant en contradiction avec les intérêts des commerçants installés rue de la Monnaie. Ces derniers souhaitent, en effet, sauvegarder le patrimoine architectural du secteur et opèrent des restaurations sur leurs commerces. Les habitants du quartier, directement concernés, manifestent eux aussi leur opposition à cette percée, tout comme l'association "Renaissance du Lille Ancien". En 1985, ils réussissent à convaincre le maire de Lille de l'inconvenance d'un tel projet. Celui-ci, comme on l'a vu, est abandonné peu de temps après.

La Mise en place du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ainsi que le manque de concertation entre les élus et les habitants ont suscité de multiples protestations au sein du Secteur Sauvegardé. Certains ont parlé d'un "urbanisme clandestin" car peu de gens ont vu le plan de Jean-Claude Bernard avant qu'il ne soit soumis à l'enquête publique. Les revendications de la population, inquiète de ne pouvoir continuer à résider dans le secteur, se

[155] Bernard J.Cl., "Op. Cit.", p. 129.

sont fait entendre à travers la presse locale : "*On ne raisonne plus aujourd'hui qu'en termes de mètres carrés, de coefficients d'occupation des sols. On nous dit ne penser qu'aux personnes mais on n'entend parler que de bureaux, de parkings, de voies d'accès et encore de bureaux...* "[156].

S'il y a opposition au projet du Plan de Sauvegarde, la complexité des intérêts en jeu rend difficile l'unification d'un mouvement social autour de thèmes, d'axes revendicatifs. La mise en place d'une "Commission Habitat et Urbanisme" puis son auto-dissolution, moins d'un an après, atteste de cette particularité.

Cette commission, créée en décembre 1978, avait pour but de "*regrouper les habitants du quartier organisés ou non afin de procéder au maintien de la population actuelle, à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie...*"[157]. Son activité s'est principalement concrétisée par une réflexion générale sur la restructuration du Secteur Sauvegardé.

Composée d'associations très diverses comme la Confédération Syndicale du Cadre de Vie (C.S.C.V) du Vieux-Lille, le Comité de Défense et d'Action des habitants du Vieux-Lille, la Renaissance du Lille Ancien, les clubs de prévention, elle n'a pas réussi à surmonter ses divergences. Son éclatement est dû à l'échec de la tentative d'établir une jonction entre d'une part, les problèmes de logement, d'autre part la réflexion concernant la restructuration de ce secteur ancien[158]. Finalement, cette division provoque la constitution d'un Atelier Populaire d'Urbanisme qui a pour but de "*favoriser l'accès au centre ville des couches les plus défavorisées de la population*"[159].

Un autre mouvement social est né suite à la mise en sens unique de la rue Saint-André en 1976-1977 qui a fait perdre aux commerçants un grand nombre de clients. La circulation automobile s'est alors réduite aux allées et venues des riverains. Une grande partie des commerces traditionnels ont fermé leurs portes et le quartier a perdu, progressivement, de sa vitalité. C'est ainsi que "l'Union des Commerçants et Artisans de la Rue Saint-André et des Environs" (U.C.A.R.S.A.E.), a été créée en mars 1979, afin d'établir un dialogue avec la municipalité et les décideurs locaux. Elle regroupe la plupart des commerçants de la rue Saint-André qui est le deuxième axe le plus important (après la rue Royale, parallèle) de la partie nord du Secteur Sauvegardé.

Cette association souhaite que cette rue retrouve sa vocation antérieure d'axe de circulation et que le secteur soit repeuplé d'habitants aux revenus modestes. Récemment, la construction de deux résidences H.L.M. rue Paul Ramadier ("Winston Churchill", 334 logements construits en 1980) et square du Pont Neuf (182 logements construits en 1975)[160],

---

[156] La Voix du Nord, 29 juillet 1973, "L'absence d'une enquête sociale rend difficile l'évaluation des déplacements probables", Arch. Mun. Lille, 2R13/34.
[157] Commission Habitat et Urbanisme, janvier 1979, "Plate-forme".
[158] Lefebvre B., Vervaeke M., "Op. Cit.", p. 204.
[159] Statuts de l'A.P.U. du Vieux-Lille.
[160] Par l'O.P.H.L.M. de Lille.

répondent, en partie, à ces revendications. La construction de logements sociaux, incluse dans l'opération réalisée sur le site des anciens abattoirs de Lille, permettra également de redynamiser le quartier Saint-André et, plus généralement, la partie nord du secteur sauvegardé.

II : L'évolution de la politique municipale

Si la fin des années cinquante a été dominée par les opérations de rénovation, une opposition de plus en plus forte de la part des habitants surgit, par la suite. L'échec social du quartier Saint Sauveur, après la rénovation, eut pour conséquence la constitution d'associations dans les quartiers où des projets de rénovation étaient en cours d'élaboration.

Le relogement sur place de toutes les catégories de population et la préservation des structures commerciales existantes deviennent des exigences des mouvements sociaux.

Aux discours municipaux s'associe un thème nouveau au début des années 1970 : celui de la réhabilitation. Mais concrètement, quelles seront les mesures mises en place par la collectivité locale afin de réhabiliter le quartier du Vieux-Lille, de mettre en valeur son patrimoine architectural et de répondre à ses besoins socio-économiques ?

A. Sur le plan de la qualité du cadre de vie

Après l'abandon de la politique de rénovation, on assiste à un changement d'attitude de la part des élus au profit de la réhabilitation et de la restauration de l'habitat ancien.

A la suite de l'opération Saint-Sauveur, en 1959, aucune autre opération de rénovation ne fut décidée. C'est aussi le cas des deux quartiers Fives et Wazemmes, où des projets de rénovation urbaine n'ont pas abouti. Les restructurations y ont toutefois été réalisées par des opérations ponctuelles de Résorption de l'Habitat Insalubre (R.H.I).

S'il y a eu abandon de la politique de la rénovation urbaine, il y a cependant restructuration des secteurs selon d'autres procédures et d'autres financements que ceux de la rénovation urbaine. Quels sont les moteurs de cette évolution ?

C'est à la demande de certaines fractions de la population que les projets de rénovation de Fives et de Wazemmes ont été rejetés pour faire place à d'autres procédures. Dans les deux cas, les discours sur la restauration ou la réhabilitation de l'habitat ancien sont consécutifs aux mouvements sociaux qui naissent à l'issue du manque de concertation entre les habitants et les élus. Ces derniers prennent conscience des effets négatifs des opérations d'urbanisme des années soixante.

Dans un rapport sur la politique communautaire en matière de logement et d'habitat, Arthur Notebart, président de la C.U.D.L., se prononce en 1975 pour une politique rationnelle de restauration ou de réhabilitation de l'habitat ancien partout où cela est possible

et il demande de faire éviter aux populations des bouleversements non souhaités et finalement non souhaitables[161]. Monsieur Dassonville, adjoint de Pierre Mauroy à l'habitat et à la rénovation urbaine, affirme de son côté que le temps où les habitants d'un quartier voyaient surgir des bulldozers sans être informés des plans des immeubles qui allaient être édifiés est révolu[162] . A travers la priorité que la municipalité veut donner à la réhabilitation et à la restauration de l'habitat ancien, on observe une évolution des conceptions en matière d'urbanisme. Le Maire de Lille, dès 1973, insiste beaucoup sur la qualité du cadre de vie et l'animation des quartiers : *"assurer un cadre de vie toujours plus humain, c'est régler à Lille le problème du logement [...]. Mais vous savez qu'il ne suffit pas seulement de construire des logements, il faut également créer l'animation, créer les équipements collectifs et, je crois, créer des animateurs qui permettront d'instaurer des cadres de vie, là où il n'y a quelquefois que des cadres de logements ...*[163]".

La qualité de l'environnement architectural est aussi un facteur important de la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi de nombreux efforts ont été effectués dans ce domaine. Pierre Mauroy déclare à ce propos : *"Nous recherchons au maximum l'intégration architecturale, le respect des ordonnancements et des techniques du passé. C'est dans cette démarche qu'il faut inscrire notre souci de réaliser des "maisons de ville" qui se rapprochent le plus possible des anciennes dans leur nomenclature, tout en donnant à leurs usagers le confort qu'ils souhaitent légitimement. Ces maisons de ville, petits immeubles semi-collectifs insérés dans le tissu existant, sont [...] le gage d'une sécurité et d'une personnalisation accrue des logements*[164]".

Une nouvelle conception du cadre bâti se développe dans la politique municipale en matière d'urbanisme. La fin des grands projets de destruction de l'habitat, remplacé par la construction de petites unités de logements neufs insérés dans le tissu ancien, prend à Lille, l'allure d'une défense de qualité du cadre de vie.

1 - L'établissement d'un Contrat de Plan pour le Vieux-Lille

L'évolution de la conception du cadre de vie a conduit la politique municipale à mettre en place le Contrat de Plan pour le Vieux-Lille en 1983.

1.1 - Les objectifs

Ils étaient déjà définis en partie dans le programme municipal et peuvent se synthétiser ici en trois parties :

---

[161] Lojkin J., Delacroix R., Mahieu Ch., 1978, "Politique urbaine et pouvoir local dans l'agglomération lilloise", C.R.A.P.S. - C.E.M.S., Lille, p.41.
[162] Le Métro, Octobre 1977, périodique, Lille.
[163] Discours de Pierre Mauroy, 8 Avril 1973, "Installation comme premier magistrat", Arch. Mun. Lille, 4D4/1.
[164] Discours de Pierre Mauroy, 14 Octobre 1987, "Conférence Maîtrise d'Ouvrage et Collectivité Locale", Arch. Mun. Lille, 4D4/9.

Dans le cadre de ce contrat, **la mise en valeur du cadre physique** constitue le premier objectif. Il s'agit de mettre en valeur des immeubles non par une restauration à l'identique de tous les bâtiments du périmètre, mais en redonnant au cadre bâti les caractères lui permettant d'être un témoin du passé. L'objectif est de restaurer le plus grand nombre d'immeubles et non d'investir l'argent public dans quelques opérations très onéreuses qui limiteraient le nombre d'actions. Il faut retrouver au maximum l'état originel de l'immeuble dans la mesure où cet effort reste compatible avec les autres objectifs de la ville (vocation sociale, moyens financiers).

La mise en valeur passe également par la construction en quartier ancien. La reconstruction à l'identique peut parfois se justifier, de même que l'architecture dite d'accompagnement. Partout ailleurs, il faut résolument créer une architecture contemporaine de qualité.

Le P.S.M.V. doit donc favoriser l'intervention sur la globalité d'un îlot plutôt que sur des immeubles isolés, la protection de bâtiments ne peut se faire au détriment de l'aménagement des îlots. Il doit privilégier la mise en valeur du secteur entier et constituer un document d'urbanisme (d'aménagement) et également aborder l'aspect opérationnel de la mise en valeur.

Deuxième objectif : **vivre dans le secteur sauvegardé,** c'est-à-dire accueillir une population diversifiée et lui procurer les équipements nécessaires.

Le maintien des habitants modestes sur place passe par la création de logements sociaux en construction neuve ou en réhabilitation. Cet objectif a déjà été mis en œuvre dans le quartier, l'effort doit donc être poursuivi et amplifié.

De plus, la ville souhaite que le secteur puisse accueillir des familles. Il faut donc empêcher la transformation de grandes maisons existantes en studios et favoriser la construction de plus grands logements.

Les opérations privées de construction neuve sont en majorité dirigées vers l'accession ; pour accueillir les familles et surtout maintenir un nombre d'habitants correct, rechercher et encourager des investisseurs qui puissent créer des logements locatifs libres (non aidés) sont indispensables.

Le Vieux-Lille, tout comme les autres quartiers, doit offrir à ses habitants l'ensemble des services urbains qui font la qualité de vie en ville. Ce concept de "village dans la ville" est ici facilité par la grande richesse de la vie associative dans le quartier. La ville poursuivra son effort en matière d'équipements publics, de déconcentration des services municipaux (mairie annexe) et de décentralisation du pouvoir municipal par les conseils de quartiers.

Des espaces libres de qualité doivent être aménagés surtout en périphérie du Vieux-Lille, en cœur d'îlots à caractère semi-privatifs, et également en tant qu'espaces publics de type square. Le quartier doit aussi permettre à la population de bénéficier de commerces et services, étant parfois très déficients (secteur Sainte-Catherine). Dans cet objectif, la ville

préservera dans certains secteurs une vie commerciale de proximité riche et animée (rue Saint-André, par exemple). Dans d'autres, elle essaiera de la recréer (Sainte Catherine). Enfin, le maintien d'une population diversifiée impose la préservation d'emplois. Le dynamisme du tertiaire y pourvoit en partie mais des actions seront aussi entreprises afin de préserver des emplois secondaires (artisanat, P.M.I.), de conserver l'affectation industrielle de certains bâtiments et de créer de petites zones d'activités.

Le dernier objectif consiste à **participer aux fonctions urbaines**. Le Vieux-Lille doit pleinement participer à la vie de l'ensemble de la ville. Ainsi, le quartier devra contribuer au plan de circulation général de la ville. Le quartier sera intégré au centre ville, le nouveau centre commerçant de Lille s'étendra jusqu'à la Treille, la place aux Oignons et l'îlot Comtesse et donnera alors la réponse essentielle à la vocation touristique de la Ville de Lille. De plus, la desserte automobile du centre commercial sera satisfaite par les parkings.

1.2 - La stratégie de la mise en œuvre

Ces objectifs ambitieux et nombreux nécessitent qu'une stratégie soit mise en place, qui permette l'application d'une méthode d'appréhension globale des problèmes à traiter. Celle-ci conduit à l'élaboration d'un projet global pour le quartier.

Faire du Vieux-Lille "un village dans la ville" impose que l'ensemble des sujets qui font la ville soient abordés de front et dans leur globalité. Tous les aspects liés au Vieux-Lille doivent donc être établis dans un projet de quartier mettant en valeur le développement économique et social. Il faut éviter de traiter les problèmes sous le seul angle culturel ou architectural mais, au contraire, prendre en compte tous les éléments qui font la vie du quartier. L'élaboration d'un tel projet sera l'occasion d'une consultation de tous les acteurs de la ville. A la lumière de ce programme, on pourra tenter à Lille d'utiliser le P.S.M.V. (ou toute autre procédure comme les Z.P.P.A.U) afin d'engager de façon dynamique et globale la sauvegarde et la mise en valeur du quartier historique.

1.3 - Les actions

La stratégie définie pour atteindre les objectifs doit être mise en oeuvre au moyen d'actions qui peuvent être regroupées en cinq thèmes et pour lesquels la ville sollicitera la participation d'autres entités comme l'État ou la Région.

La première action concerne **le cadre bâti**. La réhabilitation et la restauration du patrimoine privé peuvent être effectuées de différentes façons. L'O.P.A.H. est l'une des opérations possibles ; dans le quartier, trois O.P.A.H. peuvent être proposées : l'O.P.A.H. Sainte Catherine (réalisée depuis), l'O.P.A.H. Saint André et l'O.P.A.H. multi-sites d'accompagnement d'interventions publiques. Pour le patrimoine privé diffus, d'autres solutions sont émises : la récupération de logements ou d'immeubles vacants, les travaux

d'office, la création de fonds municipaux pour aider à la restauration, inciter au ravalement de façade et renforcer les aides de l'A.N.A.H et de la P.A.H. Des logements H.L.M seront réalisés par l'acquisition - amélioration ou par la construction neuve (un grand nombre d'entre eux ont été réalisés depuis cette proposition). Encourager la création de logements par un financement P.A.P. (aujourd'hui remplacé par le prêt à 0%), accessible aux couches modestes, sera une possibilité pour l'accession sociale. Dans ce cas, la coordination entre les organismes des H.L.M et la SORELI est indispensable. La reconversion du bâti ancien peut être envisagée sur quelques bâtiments (les immeubles proposés à l'époque, la Halle aux Sucres et l'Hospice Général ont déjà été reconvertis, tandis que les Magasins Généraux de l'Armée attendent leur prochaine transformation). En coordination avec la C.C.I. et la Chambre des Métiers, il serait bien de former les groupements d'artisans et les P.M.I à la restauration, à la gestion des chantiers ou encore à l'évaluation des devis.

L'urbanisme fait l'objet d'une deuxième action. La restructuration d'îlots sera précédée d'études d'aménagement qui permettront, entre autres choses, de tester le P.S.M.V. afin d'orienter sa révision.

Dans la zone d'extension du centre ville, sera encouragée la constitution d'A.F.U. pour traiter les coeurs d'îlots et leur traversée (plusieurs A.F.U.L. ont été créées dans cette zone depuis 1985).

La mise en valeur des espaces publics peut se faire grâce à l'aménagement de trois types de cheminements piétons : liaison transversale Esquermoise-Monnaie ; liaison intérieure aux îlots favorisant la centralité de la Halle aux Sucres ; liaison centre ville - Vieux Lille. D'autre part, d'autres espaces publics doivent faire l'objet d'aménagements particuliers. Parmi ces derniers, le réaménagement de l'avenue du Peuple Belge et de la place Louise de Bettignies sera primordial en fonction de l'importance de la circulation et de l'implantation d'un parking public (chose faite depuis). Sont également proposés l'aménagement du Parvis de la Treille, la création de la placette Lepelletier - Saint Etienne (réalisée depuis) et la création d'un passage sous le boulevard de l'Esplanade.

L'action foncière peut se maîtriser par la mise en place d'un système de gestion des D.I.A. en Z.I.F. et en Z.A.D. qui lie l'acquisition des immeubles, les travaux, leur gestion et leur commercialisation.

Les opérations de résorption de l'habitat insalubre engagées par la C.U.D.L. et l'O.P.H.L.M. sur les courées de la rue Sainte-Catherine ont été poursuivies comme prévu.

Une autre action pour la municipalité lilloise concerne **les activités économiques**. En matière économique, les deux axes principaux proposés seront le maintien des activités existantes et le développement du commerce de haut de gamme dans le secteur d'extension du centre. Pour le premier, certaines solutions seront envisageables comme la création d'une zone d'accueil d'activités, la réalisation de bâtiments industriels locatifs, la mise en place de moyens (par exemple fiscaux) et d'aides à la surcharge foncière. Le commerce de haut de gamme, quant à lui, pourrait être développé grâce à la création de parkings publics horaires

ou de rues mixtes par l'incitation des propriétaires des murs (en général différents des propriétaires du fonds) à ravaler les façades et en libérant des surfaces de vente au sol par la création d'accès aux étages à l'intérieur des îlots.

La vie sociale fait également l'objet d'une action. La présence d'équipements publics sera indispensable pour une réelle vie sociale. La proposition envisagée pour la reconversion de la Halle aux Sucres a vu le jour il y a quelques années. Les jeunes au chômage et en difficulté pourraient être formés sur des chantiers de restauration. Les surcoûts éventuels en matière de restauration amortis au niveau social pourraient être financés. Le projet de la ville de créer le Centre de Haute Technologie permettant la formation de jeunes chômeurs aux techniques de pointe a déjà été concrétisé.

Un groupe de travail sera chargé d'examiner les conditions de travail social en évitant, par exemple, les doubles emplois.

Le comité des fêtes développera quelques thèmes en vue de faire prospérer l'animation des quartiers. Citons par exemple, l'animation du Musée Comtesse ou encore, la construction du Conservatoire de musique (réalisé à ce jour).

Des moyens de suivi et de proposition doivent être engagés afin de mettre en oeuvre des objectifs. Dans ce cadre, une commission de peuplement pourrait être instituée pour mieux orienter les décisions publiques ou privées, notamment au sujet de la politique d'attribution des logements et de maintien sur place de la population. Une structure de concertation sera créée. Une mission locale de développement social qui regroupe, autour du conseil de quartier, les associations, les habitants, les maîtres d'ouvrages, les travailleurs sociaux et les administrations (en différents groupes de travail) sera la base de cette volonté de concertation. Elle développera l'information et la formation des partenaires, assurera la coordination du travail social et suivra la cohérence des interventions (cette mission créée par la suite fut le lieu d'où est sorti un consensus sur le projet de quartier).

Enfin, les objectifs du P.S.M.V. devraient être révisés (en profitant des réflexions qui se développent au niveau national) afin qu'un document d'urbanisme plus souple, plus dynamique et plus opérationnel permette de prendre en compte le projet de quartier. Cette proposition serait menée par la mission locale de développement social, sous l'égide de l'adjoint à l'urbanisme.

2 - La création d'un Programme Local de l'Habitat

La politique municipale continue à évoluer en prenant en compte l'organisation de la ville en quartiers, avec un souci permanent d'associer tous les intervenants du logement dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et dans le sens d'objectifs plus sociaux.

2.1 - L'élaboration

Par délibération du 30 septembre 1985, le conseil municipal confie à la SORELI et au Setame-Beture la mission d'établir un PLH financé à 70% par l'Etat et la Région. Ce programme arrive au terme de l'étude en décembre 1986, à laquelle ont participé plus de 200 organismes ou associations, il constitue une nouvelle étape qui détermine les principales interventions de municipalité pour les prochaines années[165].

Un groupe de travail composé des principaux adjoints de la ville, des services municipaux, communautaires et de l'Etat, dirige l'ensemble des réflexions. Cette équipe s'associe aux conseils de quartier et travailleurs sociaux d'une part, aux promoteurs publics et privés d'autre part, réunis dans deux commissions.

La mise en place, le suivi, la promotion de ce programme et l'animation de cette concentration sont assurés par un "observatoire du logement", créé en 1987.

Pour chaque quartier, des priorités spécifiques sont retenues. Chaque conseil de quartier définit à court terme un "schéma directeur d'aménagement" et crée sa propre "commission de développement social" qui définit la politique du peuplement de son secteur.

Enfin, il est attribué à chaque conseil de quartier un architecte urbaniste capable d'apporter des solutions rapides aux problèmes urgents en accord avec les différents interlocuteurs concernés.

2.2 - Les objectifs

Le groupe de travail constitué à l'occasion du PLH insiste sur quatre objectifs qui paraissent prioritaires :

1. Engager une politique active de réhabilitation de l'habitat ancien. Cette priorité entraîne l'implication directe de la ville dans les procédures publiques (O.P.A.H., Restauration Immobilière, opération PAP groupés, PLA acquisition - amélioration, aide à l'amélioration de façades), la dynamisation des efforts privés de réhabilitation et enfin une attention portée à la restauration du secteur sauvegardé et des autres zones de caractère architectural marqué du Vieux-Lille et du centre.

2. Favoriser l'accession à la propriété, afin de conserver une population stable qui considère sa ville, Lille, comme une demeure pérenne.

3. Poursuivre la construction de logements sociaux indispensables à la politique engagée de suppression d'habitat insalubre. La ville s'engage pour sa part à assurer le suivi des plus défavorisés.

4. Répondre aux besoins spécifiques que le marché privé ne satisfait pas obligatoirement, en faveur des personnes âgées, jeunes à ressources précaires, étudiants,

---

[165] Urbanisme, sept. 1987, "Le Programme Local de l'Habitat", in Cahier d'Aménagement Urbain (Lille : l'ambition européenne), n°221, Paris, p.2.

nomades, immigrés, et familles socialement marginalisées.

Selon le PLH, chacun des quartiers dont la structuration urbaine n'est pas achevée, doit bénéficier d'une étude spécifique de "projet de quartier" ; c'est le cas pour le quartier du Vieux-Lille. Les autres quartiers auront un plan d'intention.

Les objectifs spécifiques du PLH pour le Vieux-Lille, dont la vocation est principalement résidentielle, touristique et culturelle ainsi que commerciale dans la partie sud, se résument de cette façon : 1. Réhabiliter et restaurer avec soin le bâti (O.P.A.H., acquisition - amélioration PLA), 2. Dynamiser la restauration et la réhabilitation du secteur sauvegardée en utilisant l'ensemble des aides disponibles, AFUL, PIG, en diffusant l'information sur les opportunités de vente, 3. Faire construire toutes les dents creuses par le secteur privé essentiellement, 4. Maintenir les couches modestes et moyennes de la population, 5. Loger les personnes en situation précaire.[166]

Ce programme prévoit trois actions urgentes en première phase : 1. mettre au point le projet de quartier (établi depuis), 2. lancer l'O.P.A.H. Sainte Catherine (réalisée depuis), 3. ouvrir un bureau permanent d'information sur le secteur sauvegardé qui diffuse les opportunités d'achat et qui renseigne sur les aides possibles par l'Etat pour la réhabilitation du patrimoine.

Parmi les objectifs du PLH du quartier centre, deux concernent aussi le secteur sauvegardé dont la partie extrême sud entre dans le centre ville : réinvestir les logements vacants au-dessus des commerces en organisant leur accès par les coeurs d'îlots à l'occasion d'opérations neuves (ex : îlot du Ritz, réaménagé depuis) et accompagner les investissements publics en incitant à la valorisation des immeubles privés riverains (Grand Place, opération du Ritz, réalisées depuis).

3 - La mise au point d'un projet de quartier

Le conseil municipal, par la délibération du 19 décembre 1985, confie à la SORELI, une mission de mise en œuvre d'un projet de Quartier sur le Vieux-Lille. Il s'agit de définir les grandes orientations qualitatives et quantitatives de la restructuration du quartier, dont le "schéma directeur" sera le document de synthèse qui permettra d'assurer une cohérence entre les actions qui se mettront en place à moyen et long terme. Le projet du quartier intégrera par conséquent toutes les données du quartier, qu'elles soient d'ordre économique, social ou spatial, en prenant en compte les avis de tous les intervenants dans le quartier ; ceci témoigne de l'évolution de la politique de la ville.

Le projet de Quartier est mené sous la conduite d'un groupe de travail municipal dans un esprit de très large concertation avec les associations et les forces vives du Vieux-Lille regroupées au sein de plusieurs commissions présidées par des conseillers de quartiers : urbanisme-logement, équipements publics, personnes âgées, action économique et culture.

---

[166] Beture Sesame Nord, 1986, "le PLH des Quartiers", Rapport d'étude, Lille, non paginé.

3.1 - L'inscription dans une convention de quartier

Bien que non retenu par l'Etat et la Région comme site de Développement Social des Quartiers au titre de contrat de plan 1989-1993, le Vieux-Lille présente un certain nombre de difficultés sociales et urbaines. C'est pourquoi, la ville décide de soutenir les initiatives engagées dans le quartier, notamment par l'adoption de projet de quartier, fruit de la participation de l'ensemble des acteurs locaux.

Après avoir adopté ce document par délibération du 18 décembre 1989, le Conseil municipal décide lors de sa séance du 26 mars 1990 le financement d'un poste de Chef de Projet chargé de poursuivre le processus engagé et de développer la participation des habitants et de tous les partenaires du quartier.[167]

Cette disposition permet de poser candidature à un "programme complémentaire aux programmes territoriaux" prévu par la circulaire de premier ministre du 22 mai 1989 relative à la politique de la ville, et concrétisée par l'établissement, avec l'Etat d'une "Convention de Quartier"[168] Par cette procédure, un des enjeux de l'Etat est de privilégier la source de la richesse patrimoniale et sociale constituée par des quartiers anciens des villes et de favoriser l'équilibre et l'insertion de populations d'origines diverses. A ce titre, les aides de l'Etat porteront sur études et diagnostics fins, en vue d'une reconquête urbaine. Les programmes d'action proposés dans le cadre de e dispositif respectent cette logique tout en tenant compte à la fois du projet de quartier du Vieux-Lille et des actions engagées par la ville de Lille. En effet, l'aide de l'Etat ne peut que venir compléter les actions financées par la ville.

3.2 - Les objectifs du projet de quartier

"*Le projet de quartier est le projet de la ville sur le quartier. Partie prenante de la ville entière, le Vieux-Lille doit jouer sa partition dans le concert général sans oublier qu'il profite des équipements du reste de la ville*".[169] Ce projet repose sur quelques principes forts :

- Le Vieux-Lille doit rester l'un des 10 "villages dans la ville", accessible à tous, peuplé, équilibré, administré. Dans ce cadre, la ville poursuivra sa politique d'équipement et par l'O.P.A.H., maîtrisera l'évolution sociale dans une réhabilitation de qualité.

- Le P.S.M.V. doit être réaménagé, priorité étant donnée à "l'îlot opérationnel" autour de l'ancienne percée de la Treille, dont le traitement et la restauration doivent être achevés à l'échéance du projet de quartier.

---

[167] Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, "Adoption d'une convention de quartier pour le Vieux-Lille", n° 90/318, séance du 09.07.1990.
[168] Ibid.
[169] SORELI, 1989, "Projet de Quartier du Vieux-Lille", Note de Synthèse, Lille, p. 5.

- Les opérations de mise en valeur des immeubles doivent être poursuivies et accentuées. Dans ce but, l'obligation de ravalement et restauration de façades, le contrôle plus strict de la qualité des restaurations et des moyens financiers seront prévus.

- Les "franges" depuis l'Esplanade jusqu'à la plaine Winston Churchill ainsi que le périphérique doivent trouver une nouvelle affectation compatible avec l'urbanisme et l'économie des secteurs riverains. Les espaces verts périphériques doivent être préservés et la présence de l'eau doit être valorisée : le Bois de Boulogne sera réaménagé et plus accessible, la plaine Churchill conservera son caractère vert et accueillera des équipements sportifs (réaménagée depuis), la promenade du préfet sera continue de la porte de Roubaix à la Citadelle. Le périphérique doit être traité en boulevard urbain et planté et enfin le jardin écologique, le terrain d'aventure et la Corne de Gand seront améliorés.

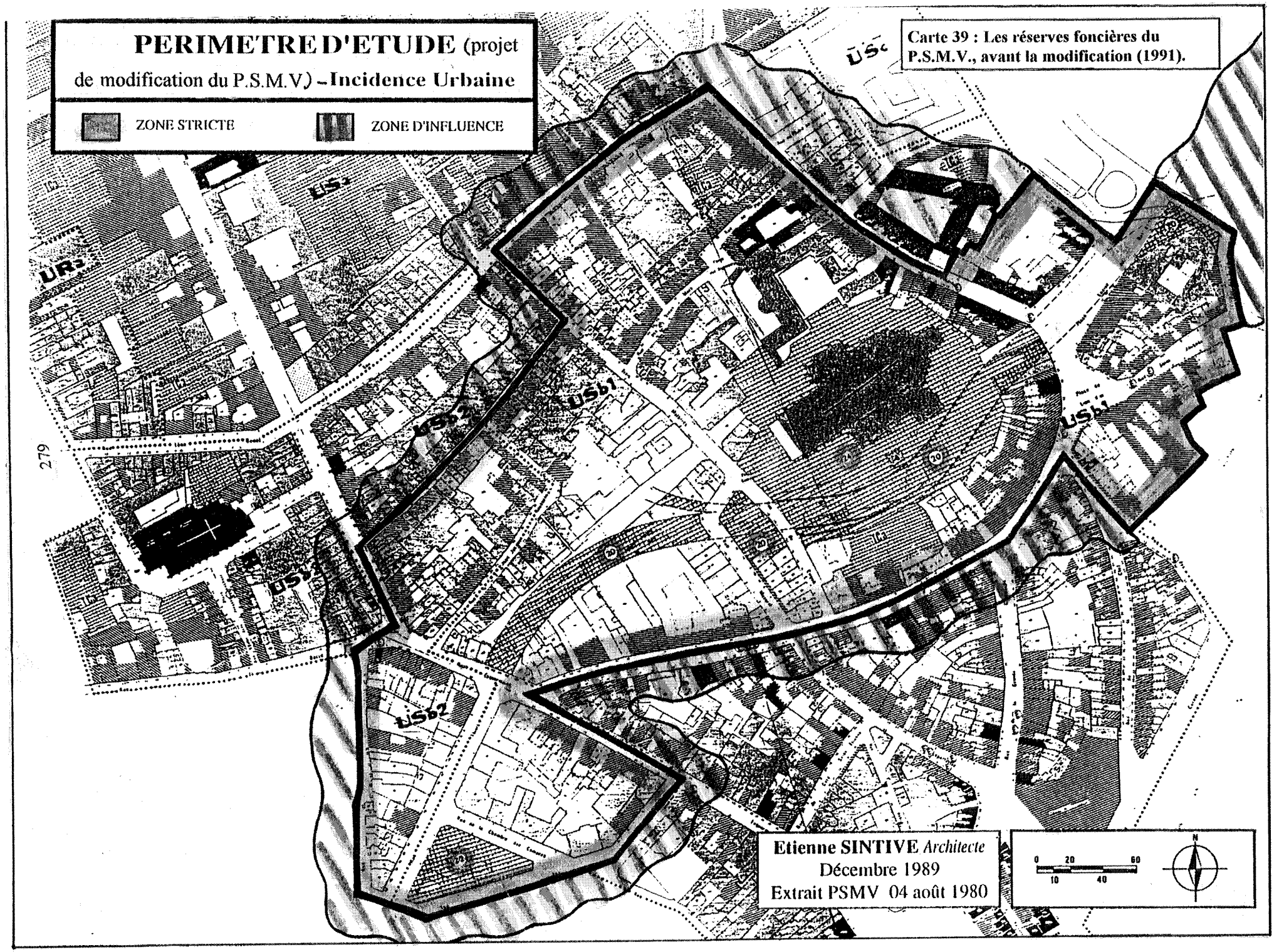
D'autre part, de nombreuses propositions sont faites dans différents domaines : accompagnement social des opérations immobilières (avec 17 propositions pour le maintien des occupants dans les lieux, des actions préventives contre l'exclusion, relogements dans le quartier), plan vert, circulation-stationnement, équipements publics, activités culturelles, développement économique.

B. <u>La conséquence de l'évolution de la politique sur le P.S.M.V.</u>

L'évolution des conceptions en matière de cadre de vie, conduit à mettre l'accent sur la mise en valeur du quartier plutôt que sur une sauvegarde du patrimoine bâti dont, aujourd'hui, tout le monde est convaincu. L'effet de cette évolution concerne non seulement la réglementation du P.S.M.V. mais également la nature et l'esprit du document. L'évolution de ce dernier apporte une modification des projets d'urbanisme. C'est le cas, notamment, du projet de la "percée de la Treille" dont la réalisation est contestée de toutes parts et finalement abandonnée par la municipalité en 1985.

Le plan de sauvegarde de l'architecte Jean-Claude Bernard fait l'objet de nombreuses contestations de la part des différentes associations ou de responsables locaux. On lui reproche d'avoir négligé certains ilôts, d'avoir oublié des immeubles ou encore de n'avoir pas suffisamment tenu compte de la mise en valeur du quartier, ayant été l'un des premiers plans français, il a leurs caractéristiques : rigide, plus architectural qu'urbanistique, ayant pour premier objectif la préservation du patrimoine existant. L'association "Renaissance du Lille Ancien" demande à plusieurs reprises la révision du plan et notamment celle du classement effectué en 1968.

La ville de Lille demande ainsi par délibération du 17 mars 1984, la mise en révision de ce plan. Elle renouvelle cette demande lors de la première réunion de la commission locale qui se tient le 24 mars 1988. Cette demande est reçue par l'Etat. Mais, la révision s'avère une procédure lourde et longue qui nécessite la constitution d'un dossier


PERIMETRE D'ETUDE (projet de modification du P.S.M.V) - Incidence Urbaine
ZONE STRICTE
ZONE D'INFLUENCE
Carte 39 : Les réserves foncières du P.S.M.V., avant la modification (1991).
US2
US3
US4
UR3
USb1
USb2
279
Etienne SINTIVE Architecte
Décembre 1989
Extrait PSMV 04 août 1980
0 20 60
10 40
N

soumis aux mêmes règles d'instruction que l'élaboration du plan lui-même. Un architecte chargé de mission doit aussi en être saisi. Par contre, un projet de modification peut être approuvé par la commission locale du secteur sauvegardé et ensuite par le ministère, sans recours à la procédure lourde se terminant en Conseil d'Etat. Donc, la ville décide de ne précéder qu'à la modification du P.S.M.V. et l'on donne le 13 novembre 1989 ordre de mission à l'architecte Etienne Sintive.

1 - La création d'une procédure de modification du P.S.M.V.

Alors que Lille est en train de se doter d'un nouveau quartier d'affaires autour de la gare T.G.V, son quartier le plus ancien semble inachevé. Le P.S.M.V. élaboré autour de projets devenus caducs, est inadapté. Il ne peut même pas remplir sa mission réglementaire de cadre d'aménagement. C'est dans ce contexte qu'une procédure de modification du P.S.M.V. est créée.

"La C.U.D.L. confie à Monsieur E. Sintive, la mission d'examiner les incidences de l'abandon de la réserve d'infrastructure n° 20 (liaison rue des urbanistes - rue de Tenremonde) et de la réserve d'infrastructure n° 22 dans le secteur sauvegardé (liaison quai du Wault - place de l'Arsenal) sur l'aménagement de l'ilôt de la Treille et des ilôts concernés par ces deux infrastructures".[170]

Le P.S.M.V. approuvé en 1980, prévoyait un certain nombre de réserves foncières[171] :

- La réserve d'infrastructure n° 20, concernant le projet de "percée de la Treille" et permettant la liaison automobile de la rue Thiers à la rue des urbanistes.

- La réserve n° 22, sur l'emprise d'un îlot, au débouché de la liaison en direction du quai du Wault.

- La réserve de superstructure N° 24, autour de la cathédrale, prévue pour aménagement d'espaces verts.

Il faut dire que ces réserves d'infrastructures, correspondant au schéma d'aménagement global de la ville, étaient indépendantes des conclusions de l'étude de J.C. Bernard (1968-70), ayant été imposées comme préalables à l'établissement du P.S.M.V. par les autorités locales.

L'architecte Sintive s'engage à réétudier l'état de protection des immeubles intéressants mais oubliés dans l'étude du plan précédent (telles l'ancienne maison Fauvarque, rue des Trois Mollettes et la maison de bois, sur le côté du passage de la rue de la Monnaie, vers la Treille). Il est chargé également de définir les données qui permettront d'établir des

---

[170] Sintive E , 1991, "Secteur sauvegardé de la ville de Lille - Projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur", Rapport de présentation, Tome I, Lille, p.7.

[171] Voir la carte 39 : Les réserves foncières du P.S.M.V. de Lille avant la modification (1991).

règlements d'urbanisme qui s'appliqueront aux constructions à venir sur le parvis de la Treille (l'assiette foncière, le front à bâtir, le programme : logements, bureaux...).

La demande réglementaire devient exigeante puisqu'aucun projet d'aménagement de ce secteur n'a pu être réalisé depuis 20 ans en dépit des différentes interventions. Le contexte foncier n'a pas évolué, les abords de la cathédrale restent au moment de l'étude une propriété privée, affectée au stationnement public aérien, sans souci d'aménagement particulier. Ainsi une modification du P.S.M.V. s'avère nécessaire.

2 - L'établissement des nouvelles mesures de protection, de modification et de mise en valeur

L'architecte chargé de la modification du P.S.M.V. délimite un périmètre sur lequel les transformations concernant les mesures de sauvegarde et de mise en valeur doivent être effectuées : 650 unité foncières réparties sur une trentaine de rues[172]. Chaque parcelle fait l'objet d'une "fiche urbaine" rassemblant des informations sur la taille et l'aspect de son immeuble, son type d'architecture, son état du bâti et sa situation par rapport au reste de la rue. Grâce à ces renseignements, un nouveau règlement est établi, prenant non seulement en compte la qualité architecturale d'une construction, mais également la mise en valeur du contexte environnant.

L'objectif de ce travail est, selon E. Sintive, d'élargir le problème, en faire en quelque sorte, un projet urbain. "*L'argumentation qui a conduit à proposer des mesures d'Ecrêtement et de modification, est issue de l'analyse des séquences urbaines dans lesquelles les immeubles sont intégrés ou doivent s'intégrer et non pas du strict point de vue de la restitution du bâti selon ses dispositions originelles qui présentent parfois le risque de rompre un nouvel équilibre qui s'est instauré*".[173]

Le cas du front bâti de la rue Esquermoise (n°s 98 à 104) est un exemple remarquable. Il existe derrière les façades revêtues de ces maisons abandonnées (sur la réserve foncière) des façades anciennes de pierre et de briques. Ces bâtiments ont tous été surélevés. Une mise en valeur de la séquence urbaine est proposée, surtout en retrouvant le gabarit d'origine de ces bâtiments (R+2+C).

Les mesures de modification relevant les principaux manquements au règlement, sont également justifiées en fonction de la notion de mise en valeur du patrimoine collectif des ensembles urbains.

En outre, les mesures de protection sont complétées. Le fond de P.S.M.V. qui a évolué depuis 14 ans est mis à jour en 1991, conformément au cadastre parcellaire et aux relevés effectués sur le terrain ; une révision de la classification des constructions et des espaces libres se réalise :

---

[172] Ibid.

[173] Sintive E., 1991, "Op. Cit. ", p. 94.

* Quant aux immeubles "à conserver - à restaurer", la réévaluation du patrimoine entraîne une densification de ces immeubles cités par le P.S.M.V. sur la zone d'étude, en répertoriant de façon plus systématique :

- Les immeubles dont la qualité s'est révélée par une intervention depuis l'origine des premières études sur le secteur sauvegardé.

- Les immeubles d'un intérêt historique certain, situés sur l'emprise de l'ancienne réserve foncière ou proches d'elle, dont la protection n'a pas été envisagée.

- Les immeubles intégrés dans la séquence urbaine, notamment ceux bordant l'ancien Canal de Weppes qui témoignent de la présence du Canal.

- Le patrimoine du XIX^{ème} siècle, surtout l'ilôt compris entre la rue du Cirque et la rue Masurel, constituent un ensemble urbain de grande qualité. Les maisons de cet îlot, pour la plupart, ont conservé leur disposition d'origine et possèdent à l'intérieur une décoration riche et abondante. De même, les bâtiments d'usines se trouvant sur les anciens quais du Canal de Weppes et dont la localisation était justifiée par la présence de l'eau (les usines pouvaient déverser les eaux usagées dans le canal) font l'objet d'un traitement précis.

* Quant aux immeubles classés "Monuments Historiques" ou "Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire", le plan est actualisé selon leur dernière liste fournie par le Service Départemental de l'Architecture (S.D.A.).

* Pour les immeubles destinés à être démolis, les indications contenues par le plan sont mises à jour en conformité avec les objectifs nouveaux du P.S.M.V.

* Les espaces boisés classés ont déjà tous été repérés ; il n'est donc pas nécessaire d'en ajouter.

* Les principaux espaces soumis à prescriptions particulières, bien intégrés à côté des immeubles répertoriés (cours, jardins ou traces urbaines), sont repérés, repris et qualifiés. Ils traduisent aussi les intentions du P.S.M.V. sur l'aménagement équilibré du quartier, en rendant ces terrains strictement inconstructibles et soumis aux indications de curetage.

Parallèlement à la modification du règlement, une réflexion sur les moyens de mise en valeur du quartier permet de préciser le nouvel esprit du plan. Etienne Sintive dit sur la vocation du quartier : "*Avec le centre international d'affaires, le Vieux-Lille va devenir le "quartier vitrine" de la ville. C'est le lieu où l'on aimera se promener après le travail et cette poussée tertiaire agit sur l'organisation de l'espace. Nous avons eu des réunions avec la*

municipalité à ce sujet. On a tenté de définir des flux de circulation et nous avons travaillé en fonction de ces flux. "[174]

Dans le cadre de l'étude, s'il n'est pas possible de proposer des modifications engageant le schéma général de circulation, un certain nombre d'améliorations possibles à court terme sont proposées pour une mise en valeur à l'échelle urbaine, pour une préservation d'une vie de quartier et pour une confrontation à la vocation de Centre Ville.

Pour les élus, l'enjeu est important, l'espace libre autour de la cathédrale de la Treille a donc un intérêt général. L'aménagement des abords de la cathédrale permettrait de relier ce cœur d'ilôts à la rue Esquermoise et à la rue de la Monnaie. Il s'agit d'en faire un lieu de détente et la municipalité envisage même d'y réintroduire l'eau dans les canaux.

Une réévaluation des enjeux d'aménagement s'avère nécessaire dans le cadre de l'étude. Les réserves foncières n°^{s} 20 et 22 sont supprimées, ne correspondant plus à aucun projet d'aménagement. Le bâti situé sur l'emprise de l'ancienne réserve n°22, dans l'îlot triangulaire formé par les rues Thiers, des Poissonceaux , de la Chambre de Comptes ne nécessite pas de mesures de protection particulière, pourtant, un respect très strict des alignements existants sur 2 fronts de rues est exigé ; une possibilité d'implantation plus souple en regard du Palais des Congrès est offerte. La réserve n°24 est maintenue. Une extension de cette réserve foncière est essentielle en regard du futur espace public, de la continuité révélée par l'histoire (Canal de Weppes-Canal du Cirque) et des conditions particulières de l'aménagement (passage vers la rue de la Monnaie). Une requalification est également nécessaire en raison de flux et de l'inadaptation de la définition actuelle (espace vert).

Par ailleurs, pour une meilleurs intégralité de la cathédrale dans son environnement et pour un aménagement en accord avec une logique de fonctionnement historique, il est nécessaire de construire le long de la rue du Cirque. Une constructibilité qui tend à améliorer et mettre en valeur les différentes séquences urbaines : la rue du Cirque, dans la définition de ses alignements, l'ancien Canal de Weppes qui retrouverait sa fonction du cheminement piéton, l'enclos de l'ilôt de la Treille qui retrouverait un caractère intime, secret et protégé contre des axes commerciaux proches.

Pour que le P.S.M.V. traduise le mieux possible les objectifs d'aménagement, deux prescriptions complémentaires sont envisagées pour :

- Les passages publics piétons existants (à conserver) ou à créer au n° 7 de la place Louise de Bettignies, au travers du front bâti de la rue Esquermoise sur l'empire du n° 104, et de la rue du cirque vers l'îlot de la Treille, signifiant qu'il y aurait pour le piéton la possibilité de traverser les immeubles qui seront construits le long de la rue du Cirque.

- Les traces subsistant des anciens canaux dont l'aménagement est conditionné par la mise en valeur de ces traces.

---

[174] Conférence d'Etienne Sintive, 21 janvier 1991, "La modification du plan de sauvegarde", Lille.

3 - La proposition d'un nouveau schéma d'aménagement

A Lille, plus encore qu'ailleurs, les problèmes spécifiques du secteur sauvegardé sont indissociables de leur contexte urbain et métropolitain. L'essentiel étant la réintégration du secteur sauvegardé dans une économie du centre ville. "*Si un monument a conservé sa fonction primitive [...] l'essentiel sera de garantir la continuité de cette fonction, sinon il s'agira de lui chercher une vocation, de l'adapter à une destination nouvelle. Pour poursuivre, il faut entrer d'une manière ou d'une autre dans le circuit de la vie contemporaine*"[175]

Le projet de modification doit donc incontestablement s'inscrire dans une prospective d'ensemble et le plan de sauvegarde et de mise en valeur s'insérer dans un schéma d'aménagement général renforçant les caractéristiques des zones spécifiques du secteur. Ce schéma doit donc poursuivre les buts suivants :

1 - La zone sud englobant la Grand' place jusqu'à la rue d'Angleterre doit être confortée dans sa double vocation de centre ville et de centre d'un quartier habité :

a - En substituant au projet initial d'extension du secteur piétonnier, incompatible avec une accessibilité correcte aux logements, un projet de hiérarchisation claire des voies prenant en compte les possibilités de modification des flux automobiles, envisageables à court terme : deux idées essentielles s'y trouvent d'abord en remplaçant le statut des voies de transit des rues de la Monnaie et d'Angleterre par l'avenue du Peuple Belge et les rues Négrier, Voltaire ou de Jemmapes au choix, ceci afin d'élargir l'anneau fonctionnel de circulation du quartier et ensuite en confortant les rues de la Monnaie et des Trois Mollettes dans leurs rôles de voies de dessertes auto-piéton jusqu'au stationnement réservé aux logements.

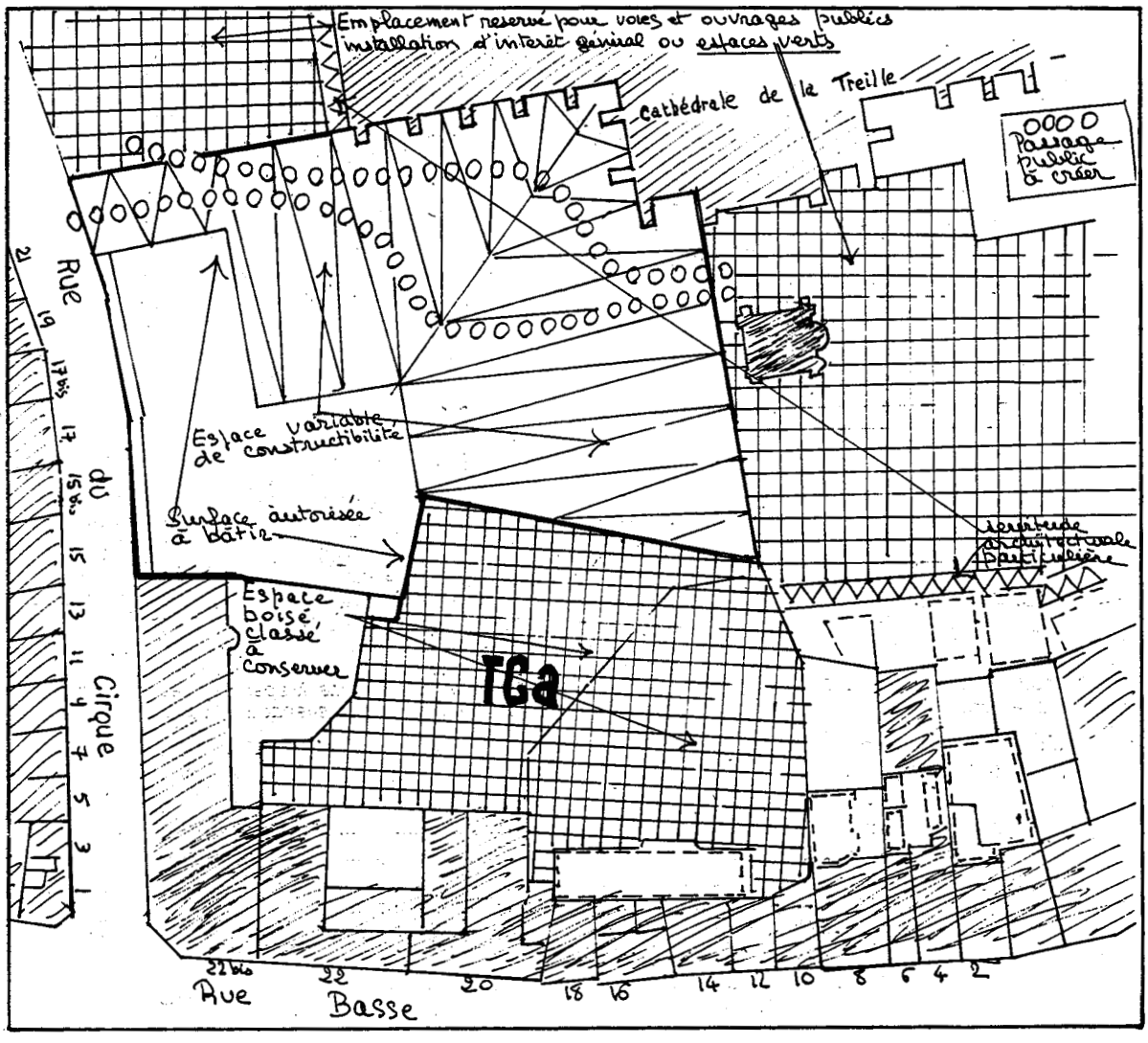
b - En réorganisant les parcs de stationnement publics de surface, très présents sur le secteur ; suppression des parkings publics spontanés autour de la cathédrale et dans l'ilôt de l'Abbaye de Loos, la rue Doudin, la place Bettignies et l'avenue du Peuple Belge en partie et également création d'un nouveau parc de stationnement souterrain projeté avenue du Peuple Belge, hors secteur sauvegardé et en privilégiant sur le secteur, le stationnement des résidents.

c - En prévoyant un aménagement cohérent, inscrit dans une logique de fonctionnement historique, pour la mise en valeur du patrimoine urbain collectif des terrains entourant la cathédrale N.D. de la Treille et sur les traces des anciens canaux du pont de Weppes et du Cirque.

2 - La zone nord s'étendant de la rue d'Angleterre et de part et d'autre de la rue Royale doit conserver son caractère aéré avec une fonction résidentielle dominante, les hôtels de la rue Royale pouvant toutefois accueillir les sièges sociaux d'entreprises et les services privés ou publics.

---

[175] Bernard J. Cl., 1970., "Op. Cit. ", p.78.



Carte 40 : Le plan n°2 du projet de modification du P.S.M.V. Le fragment du plan de sauvegarde, aux abords de la cathédrale. Les diagonales indiquent la surface sur laquelle il serait possible de construire selon les propositions du plan de modification. *Source :* A.R.L.A., bull. de Mars 1992, p.2.

Pour mener à bien ces objectifs, la réserve foncière n° 24, conformément aux objectifs d'aménagement arrêtés et aux souhaits de la ville et de la CUDL, est maintenue, étendue et requalifiée.

4 - La création d'un projet de modification

Selon les propositions du nouveau schéma et en appliquant les nouvelles mesures établies, un projet de modification du P.S.M.V. est élaboré. Celui-ci est approuvé le 28 septembre 1994 par le ministre de l'Equipement, du Logement et des Transports et publié au journal officiel au mois d'octobre suivant[176], après avoir été soumis au contrôle de deux enquêtes publiques. La première, réalisée en avril 1991, se conclut par un avis défavorable des commissaires enquêteurs ; ce qui n'est pas fréquent. A la deuxième enquête (décembre 91-janvier 92), ces mêmes commissaires décident de donner un avis favorable en l'assortissant de quatre pages de "réserves"[177].

Lors d'une première enquête, le plan proposé n'est pas conforme et prévoit un "espace variable de constructibilité", ce qui peut donner toute liberté de bâtir sur une surface au sol imparfaitement définie. Lors de la deuxième enquête, les propositions s'étendent encore, bien que réduites, jusqu'au campanile[178] (tour isolée près de la cathédrale abritant le carillon).

Les conclusions des deux enquêtes montrent bien les difficultés à adapter projet immobilier et règlement d'urbanisme. Voici les points les plus importants des rapports des commissaires enquêteurs,[179] se présentant de la façon suivante :

Dans le premier projet, le plan du sauvegarde est modifié pour délimiter, entre le front constructible de la rue du Cirque et de la Cathédrale, un "espace variable de constructibilité" venant s'appuyer sur le côté Sud-Est de la Cathédrale, jusqu'au transept et au travers duquel un passage piétonnier serait aménagé. Le tome 3, page 62 du règlement du P.S.M.V. modifié, donne liberté d'implanter le front bâti dans les limites maximales de l'espace précité, le reste du terrain, côté parvis et enclos, étant ensuite affecté à l'espace public.

La commission constate que c'est dans le sens inverse que le problème doit être traité. Il appartient au P.S.M.V. de définir avec précision la limite de la zone jugée constructible dans les conditions prescrites par le règlement et il revient aux promoteurs d'élaborer leurs projets dans le respect de ces limites et prescriptions. Dans cet esprit, le plan proposé est donc inacceptable. Il importe de délimiter l'espace public et de supprimer "l'espace variable de constructibilité".

---

[176] La Voix du dimanche 16 et du lundi 17 oct. 94, "Sauvegardé et approuvé", Lille.
[177] A.R.L.A., mars 1993, "La Treille", Bulletin, p.3.
[178] Voir la carte 40 : Le plan n°2 du projet de modification du P.S.M.V.
[179] A.R.L.A, mars 1992, "Ilot de la Treille", Bulletin, p.3.

Lors d'une deuxième enquête, la commission est d'avis de ne retenir, dans le secteur, comme espace constructible que celui figuré comme suit au plan n° 2 du projet[180], sous réserve de délimiter le front bâti sur la rue du Cirque, au prolongement de la mitoyenneté des immeubles n° 17 bis et 19. De classer tout le reste en emplacement réservé pour espace vert et cheminement public, avec une voie de desserte longeant les immeubles, non ouverte à la circulation publique, mais simplement destinée au passage des riverains et leurs besoins.

La "Renaissance du Lille Ancien" est satisfaite du résultat de la commission d'enquête, du fait que de nombreuses maisons "oubliées" sur le précédent P.S.M.V. ont été retenues mais elle déplore cependant que les immeubles n° 98 à 118 rue Esquermoise n'aient pas été pris en compte (excepté le 110) comme à conserver - à restaurer.

L'association se pose la question de la "définition" de la Cathédrale, en se prononçant en faveur d'un projet qui refléterait la vérité historique : un habillage du pignon, pas obligatoirement onéreux et prestigieux mais magistral, qui contribuerait à augmenter l'éclairage de l'intérieur[181].

Elle déclare pourtant sa préférence pour une procédure de révision qui aurait permis des transformations plus profondes, ne serait-ce que l'extension du périmètre sauvegardé dont la limite est artificielle.

Conclusion du 2ème chapitre

Définir une politique pour le Vieux-Lille nécessite de trouver un compromis dynamique entre des logiques souvent antagonistes : liberté du marché, volonté sociale, préoccupation d'urbanisme. Contre ce phénomène du marché, les collectivités locales sont relativement impuissantes. Elles n'ont ni les moyens législatifs et réglementaires, ni les moyens financiers nécessaires pour une politique foncière efficace. Pourtant, elles ont établi plusieurs objectifs afin de combattre les évolutions négatives, de garantir une vie de quartier et de favoriser ses fonctions spécifiques à l'échelle de la ville et de la métropole :

* faire du Vieux-Lille un village dans la ville : peuplé, équipé, équilibré et administré.

Dans ce but, il est nécessaire notamment de :

- maintenir des logements accessibles à tous, ce qui peut être favorisé par les O.P.A.H. qui subventionnent les propriétaires, permettant ainsi des restauration tout en conservant des niveaux de loyer acceptables, et par des constructions ou des réhabilitations H.L.M. qui sont en définitive les seuls moyens certains de maintenir un logement social. Cette option, si elle était retenue, nécessiterait des interventions lourdes de la part de l'Etat pour débloquer des financements H.L.M. en neuf ou en acquisition - amélioration et pour

[180] Voir la carte 40 : "Op. Cit."
[181] A.R.L.A, mars 1993, "La Treille", Bulletin, p. 3.

maintenir l'A.P.L. à un niveau suffisant de manière à solvabiliser les familles (puisque l'aide à la pierre a été diminuée). Elle nécessiterait également une intervention des collectivités locales (Ville et C.U.D.L.) pour utiliser les moyens d'acquisition foncière donné par le droit de préemption et pour aider la faisabilité d'opérations souvent onéreuses (surcharge foncière importante).

- privilégier la vie résidentielle par la création des équipements nécessaires : commerces et services quotidiens, équipements sociaux et culturels, espaces verts et de stationnement, logements familiaux.

* favoriser la fonction commerciale de haut standing dans un périmètre restreint délimité approximativement par les rues d'Angleterre, Esquermoise, la Grande Place, les rues de la Clef, de Gand et de la Monnaie. La fonction résidentielle n'y sera pas privilégiée mais cependant, il faudra veiller à ce que les logements restent occupés au-dessus des immeubles commerciaux, cela par le maintien ou la création des accès aux étages en traitant les coeurs d'îlots.

Dans le domaine économique, les collectivités locales ont en général peu de moyens d'intervention. La ville de Lille a pourtant entrepris quelques actions propres à conforter et à accélérer le développement économique du quartier, par ses propres services ou par sa société d'aménagement. Ces opérations seront présentées dans la partie suivante.

* encourager le développement des fonctions culturelles, artistiques et de créativité.

* favoriser la vocation touristique du quartier pour qu'il puisse constituer la façade touristique et de prestige de la ville. Dans une ville en grand mouvement, le Vieux-Lille doit être le lieu où l'on recherchera les racines et où l'on rencontrera l'histoire.

* promouvoir une restauration de qualité par une surveillance permanente pour maîtriser la création des petits logements (même si l'on connaît les faibles pouvoirs de la Ville dans ce domaine), par une aide financière à la restauration et par une attention portée à la qualité des travaux entrepris qui n'ont pas toujours besoin d'être lourds mais qui doivent protéger, et non dégrader , le patrimoine.

En définitive, au niveau du quartier, les objectifs visent non seulement à garder la vie de quartier - village, la convivialité, mais aussi à renforcer l'image vitrine et historico-culturelle du cœur lillois pour que ce dernier puisse assurer son rôle dans la ville et l'agglomération.

Au niveau de la ville, les enjeux ont pour but de faire de Lille une véritable métropole internationale. Pour cela, elle doit, entre autre, renforcer son centre et surtout son quartier historique pour qu'il garantisse l'image d'une capitale européenne, ainsi que mobiliser tous les moyens lui permettant de changer de dimension, en créant par exemple un nouveau centre directionnel international comme Euralille, transformant ainsi l'image et l'échelle de la ville.

Conclusion de la 2ème partie

L'évolution de la politique de traitement des quartiers anciens illustre le passage d'une préoccupation architecturale et esthétique à une problématique sociale et plus globale. Pourtant, cette politique s'accompagne de certains problèmes, dont le plus important concerne l'insuffisance des aides aux travaux de restauration – réhabilitation et l'absence d'un financement spécifique aux secteurs sauvegardés (où le surcoût architectural est important). Ce problème est dû au désengagement progressif de l'Etat dans les opérations d'urbanisme, ce qui est de plus accentué par la faiblesse des moyens financiers des collectivités locales.

Le tarissement des subventions de l'Etat s'explique par la différence de conception et de moyens par rapport à l'époque des premiers plans de sauvegarde. Une véritable mise en valeur passe cependant par l'attribution d'importants moyens financiers, qui impliquent à la fois l'Etat (le patrimoine architectural et urbain est d'intérêt national) et les collectivités, qui ont de plus besoin d'un élément fort d'identité et de tourisme, de même que d'îlots de qualité à proximité du centre économique de la ville.

Ce manque financier a conduit à un affaiblissement des ambitions d'origine de la loi Malraux, ce qui risque de réduire le contenu des P.S.M.V. à un simple formalisme juridico-administratif, loin de sa dimension opérationnelle initiale.

Le recours aux acteurs privés, favorisé dans le cadre de la loi Malraux par le biais des AFUL, a constitué une possibilité afin de trouver les moyens des ambitions de cette loi. Mais leur implication a provoqué de graves problèmes dans les opérations de restauration[182]. On assiste alors à des restaurations dénaturées et mal intégrées dans leur cadre environnant.

La limite du champ de protection des P.S.M.V. constitue un autre problème. Un élargissement de celui-ci en vue d'intégrer les patrimoines urbains édifiés à la fin du XIXème siècle et au début du XXème s'avère essentiel.

Un autre problème est enfin relatif à l'insuffisance des modes de protection. En effet, la mécanique des P.S.M.V. ne satisfera pas tous les besoins de protection, de mise en valeur et de gestion du patrimoine urbain français. Dans ce cadre, la création d'un nouveau mode de protection incluant par ailleurs les tissus urbains industriels et postindustriels est nécessaire.

Pour améliorer les conditions de valorisation des quartiers anciens et secteurs sauvegardés, il faut également redéfinir le rôle des deux acteurs principaux de cette politique : la commune et l'Etat. Afin d'assurer les objectifs de sauvegarde, de revitalisation, de restauration et de mise en valeur architecturale et urbaine, l'Etat doit à nouveau s'investir, et en partenaire des collectivités territoriales. Il est également nécessaire de dégager de nouveaux modes de partenariat, contractualisés sur la durée de la totalité de la restauration. La politique d'amélioration des quartiers anciens doit contribuer au maintien et à la continuité

[182] Ces problèmes seront décrits dans la partie suivante.

de valeurs essentielles fondant l'équilibre des centres anciens, mais aussi de la richesse culturelle de toute la société. La réussite d'une politique de restauration et de mise en valeur est un enjeu de société ; elle passe par la volonté conjuguée de l'Etat, des représentants des diverses collectivités, associée à l'initiative privée pour jouer la contractualisation entre tous les partenaires. Elle passe également par le souci de prendre en compte les spécificités locales. Cela explique les orientations, les priorités et les particularités de la politique locale à Lille quant à son quartier historique, celles-ci ayant été prises en complément des procédures nationales qui y ont été appliquées.

3ème PARTIE

LES INTERVENANTS ET LES INTERVENTIONS, LES PROJETS ET LES PROPOSITIONS

Dans cette partie, nous étudierons particulièrement l'aspect physique du secteur sauvegardé de Lille. La ville se transforme, elle vit par la présence et l'évolution du bâti, des activités, des habitants. Dans le Vieux-Lille, les collectivités locales ont envisagé des actions urgentes afin d'encourager la revitalisation du quartier et le développement de projets et d'opérations privées et publiques. Quelles sont ces interventions, qui sont les intervenants ?

Notre but est de faire le point sur la cohérence des objectifs de la politique urbaine et des actions menées en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur du secteur sauvegardé. Quelles sont les contraintes auxquelles ces interventions doivent faire face ?

La ville a-t-elle répondu à ses objectifs, tant au niveau de la sauvegarde qu'au niveau de la mise en valeur du secteur ? Qui s'intéresse à l'environnement architectural du secteur sauvegardé ? Le quartier semble être préservé, mais est-il réellement mis en valeur ? Quels sont les projets d'avenir ? Quelles sont les conséquences des interventions publiques et privées sur le cadre physique du secteur ? Comment le patrimoine ancien du Vieux-Lille peut-il évoluer face à la spéculation ?

Nous allons dans cette troisième partie apporter des éclaircissements à ces différentes questions en articulant la présentation sur deux chapitres. Le premier s'intéresse aux intervenants quels qu'ils soient et à leur rôle spécifique dans le processus de sauvegarde et de mise en valeur du quartier. Le second chapitre présente les projets à l'ordre du jour et quelques propositions relatives à l'évolution des interventions et aux problèmes qu'elles entraînent.

1er CHAPITRE

LES INTERVENANTS ET LEURS INTERVENTIONS

L'origine de la mise en valeur du secteur sauvegardé de Lille vient de la volonté de quelques commerçants du Vieux-Lille. Par la suite, la municipalité s'est engagée dans une première opération de prestige : la restauration de l'Hospice Comtesse. Depuis, la Ville a opéré de multiples acquisitions dans le centre ancien lui permettant de réaliser des opérations d'aménagements et de restaurations. Son objectif était d'attirer des intervenants du secteur privé, de les inciter à participer à l'amélioration du cadre urbain et architectural du quartier afin de sauvegarder et de mettre en valeur le cœur historique de Lille. Ainsi, la Ville peut-elle espérer faire de ce secteur la vitrine de Lille, renforcer le tourisme et développer le commerce de luxe ?

L'analyse des opérations entreprises dans le secteur sauvegardé témoigne rapidement du croisement entre des intervenants provenant à la fois du secteur public et privé.

Nous verrons que la pression foncière contribue à la revitalisation du quartier. Les intervenants privés, telles les sociétés immobilières, les promoteurs ou les marchands de biens sont toutefois des acteurs intéressés à rentabiliser leur capital, bien que les effets de la spéculation peuvent entraîner des conséquences indésirables sur la préservation du patrimoine comme sur l'équilibre social du centre ancien. Ces intervenants souhaitent donc investir avec un résultat positif, et cela malgré les obstacles importants à la restauration. Quelles sont les contraintes auxquelles ces acteurs sont confrontés ?

I : Les contraintes à la restauration

A Lille comme dans les autres secteurs sauvegardés, le respect des contraintes architecturales des immeubles vise à assurer la qualité et l'homogénéité du cadre bâti. Ces exigences consistent à reconstituer les façades à l'identique, ce qui nécessite des recherches approfondies sur leur état initial ; à maîtriser les techniques de restauration des styles des différentes époques en vue d'une conservation intégrale des façades anciennes ; à utiliser les matériaux d'origine ou compatibles avec le cadre environnant ; et enfin à obéir aux

prescriptions du P.S.M.V., ce qui éviterait aussi le développement de la spéculation foncière et immobilière . La prise en compte de ces contraintes architecturales demande donc un savoir-faire à tous les niveaux de décision et d'intervention, ce qui n'est pas souvent le cas actuellement.

A ces contraintes s'ajoutent enfin le coût élevé des restaurations, ainsi que le manque de moyens financiers pour les réaliser.

A. Les contraintes architecturales

Aujourd'hui, la qualité de l'architecture du Vieux-Lille contribue à développer l'animation culturelle, commerciale et touristique. La valeur du patrimoine architectural s'impose dans le secteur sauvegardé, mais le périmètre de ce dernier ne constitue pas une entité en soi : il englobe plusieurs types de tissus urbains et d'architecture nés de l'histoire de la cité. La ville médiévale, au sud de la rue d'Angleterre, où les îlots ont gardé leurs configurations d'origine, et la ville royale datant de la période française, au nord, sont des témoins de l'histoire urbaine de Lille et des époques les plus reculées de la ville. Nous constatons que ce patrimoine est "vivant", bien qu'il ait subi des transformations notables et se soit dégradé lentement, notamment par la négligence et l'absence d'entretien de nombreux immeubles. Sa reconquête et son entretien suivi sont indispensables pour la mise en valeur de tout le secteur, mais selon quels critères pouvons nous restaurer et réhabiliter un immeuble ? Comment pouvons-nous l'adapter aux modes de vie actuels sans le dépouiller de ses richesses architecturales parfois cachées ?

Les contraintes architecturales de restauration sont étroitement liées à la qualité architecturale et historique du patrimoine existant. Les exigences du règlement du Plan de Sauvegarde assurent la cohérence de la qualité du tissu urbain du Vieux-Lille. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur établit donc les contraintes, c'est-à-dire les règles et les prescriptions architecturales et urbaines à respecter ; ainsi il protège strictement tous les immeubles présentant un intérêt architectural, de même que l'harmonie du cadre urbain.

1- La reconstitution

La restauration consiste à remettre en état un bâtiment ou un ensemble architectural. Presque toujours, il existe des prétentions à reconstituer à l'identique, c'est-à-dire non seulement redonner au bâtiment son aspect initial mais également utiliser les matériaux d'origine (même pour les parties non apparentes).

Dans le cas d'un édifice très détérioré, classé ou architecturalement intéressant, la reconstitution fidèle peut être envisagée dans les règles de l'art, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. En général, le cas de la reconstitution est plus délicat que celui de la simple restauration. L'état du bâtiment à reconstituer indique souvent trop peu de choses sur son état initial. Même si la typologie de l'édifice est facilement reconnaissable, il est difficile de savoir le dessin exact et les ornements de la façade, les matériaux, la structure de l'immeuble, le type et les détails des toitures, les caractéristiques des menuiseries, les coloris..., et il oblige l'architecte à utiliser toutes les sources extérieures disponibles : telles que les photos aériennes, les anciens documents (plans d'archives, cartes postales anciennes...) et les modèles des immeubles construits à la même époque. Il doit également tenir compte des éventuelles découvertes faites pendant les travaux, susceptibles de modifier ses plans et ses descriptifs initiaux.

La pollution, les poussières, l'humidité, les vibrations, l'inoccupation, l'abandon sont les principales causes de dégradation des immeubles anciens. La dégradation des structures portantes nécessite des travaux de gros œuvre. Lorsque la structure de l'immeuble n'est plus fiable, on peut décider de ne conserver que la façade pour des raisons esthétiques et de reconstruire entièrement l'ossature.

2- Les techniques de restauration

Dans un souci archéologique, pour les immeubles anciens, les techniques de restauration doivent prendre en compte la conservation et la restitution maximales des éléments existants et anciens, afin d'éviter d'établir une façade complètement neuve. Comme nous l'avons déjà constaté, la restauration doit être fondée exclusivement sur les documents d'archives et les témoins trouvés sur place ou sur d'autres types de façades identiques. Nous allons à présent mettre en évidence les traits dominants des techniques de restauration des immeubles à conserver – à restaurer de différentes époques du Vieux-Lille, extraits du "Cahier de recommandation sur l'aspect extérieur" annexé au règlement du P.S.M.V.

A propos des immeubles de la première moitié du XVII^{ème} siècle, la brique doit être débarrassée de son enduit ou de sa peinture par un léger sablage ; les grès sablés ; les tympans, selon le cas, sablés, enduits ou peints ; les éléments d'ornementation (bandeaux filants, corniches,...) restitués[1] ainsi que les arcs de pierre alternés. Les menuiseries, les planchers et solives apparentes d'origine doivent également être sablés ou passés à la cire d'abeille.

---

[1] Voir photo 30 : Le rang des immeubles dans le style de la 1ère moitié du XVII^{ème} siècle ("à bandeau de pierre"), restauré au début des années 80, aux n^{os} 71 à 81, rue Princesse.







En haut, photo 30 : Le rang des immeubles dans le style de la 1ère moitié du XVIIème siècle ("à bandeau de pierre"), restauré au début des années 80, aux n°s 71 à 81, rue Princesse. Au milieu , photo 31 : Le rang des immeubles de briques et de pierres à la fin du XVII ème siècle ("à pilastre saillant"), restaurés avec courage aux n°s 2 à 10, rue de la Bourse. Le rang de Beauregard met en valeur une des plus importantes entrées du centre ancien de Lille. Les sculptures ont été remises en état par l'entreprise CAZEAUX, les menuiseries ont été bien rendues, la couleur ocre de la façade correspond à la teinte originelle.**En bas, photo 32 : Le rang des immeubles de briques du XIXème siècle ("à maçonnerie enduite"), restaurés pour la plupart, aux n°s 1 à 21, rue du Cirque.** Héritage de l'époque industrielle, cet îlot a été classé "à conserver-à restaurer" selon le P.S.M.V. modifié en 1991. *Sources* : clichés personnels.

En ce qui concerne les immeubles de brique et de pierre du XVII^{ème} et ceux du XVIII^{ème} siècle en pierre, les façades originelles des rez-de-chaussée et des étages disparues doivent être restituées avec un maximum de pierres existantes sur place : les gresseries, les entablements, les moulurations. Les menuiseries doivent également respecter les modèles et les coloris originels[2]. Pour ce qui est des plafonds moulurés, ils seront restaurés à la bourre et au plâtre.

Quant aux immeubles du XIX^{ème} siècle, la plupart sont plâtrés ou enduits, agrémentés de stuc ; leur support de pierre ou de brique n'est pas fait pour être apparent. La restauration de ces immeubles doit être fidèle à cet esprit de recouvrement en utilisant les mêmes matériaux : plâtre, enduit à la bourre, au mortier de chaux grasse[3]. Les façades commerciales doivent reprendre les éléments représentatifs de l'époque : le plus souvent du bois peint ; tout pastiche est interdit. De nombreuses erreurs sont commises soit par omission volontaire, soit pour des raisons de profit et de moindre coût.

La restauration réalisée ou en cours de réalisation dans le secteur sauvegardé ne consiste pas en général à conserver les immeubles par des travaux de consolidation. Ce qui est effectué, c'est surtout une reconstruction reproduisant des façades anciennes et très rarement une adjonction à une construction neuve d'une façade du XVII^{ème} siècle, appartenant à un autre immeuble situé dans un autre secteur de la ville.

Dans la plupart des cas, il n'y a donc pas d'opération de conservation des immeubles anciens, mais bel et bien la production d'un "style ancien" avec des conceptions esthétiques contemporaines ; l'ancien devient alors un style, un type. Les briques ou les pierres apparentes à l'extérieur ou à l'intérieur, tout comme les poutres, signalent le caractère ancien de l'immeuble. Au XVII^{ème} siècle, on estompait les joints de ciment qui réunissaient les pierres blanches ; dans les restaurations actuelles, la pierre blanche symbolise le "type ancien", aussi est-elle mise en valeur par les joints qui la contournent de façon voyante. Une peinture blanche ou colorée protégeait des intempéries les pierres et les briques des immeubles flamands ; actuellement, les pierres et les briques sont surtout devenues apparentes pour mettre en valeur le caractère ancien de l'immeuble. Pourtant, depuis quelques années, nous constatons une augmentation du nombre des façades peintes ou enduites, de couleur (jaune le plus souvent).

La restauration n'est pas une simple valorisation foncière et immobilière des immeubles. "*Les restaurations participent à une dynamique de différenciation de l'espace où la simulation du passé concourt à uniformiser un lieu précis tout en le posant en situation*

---

[2] Voir photo 31 : Le rang des immeubles de briques et de pierres de la fin du XVII^{ème} siècle ("à pilastre saillant"), restaurés avec courage aux n^{os} 2 à 10, rue de la Bourse.

[3] Voir photo 32 : Le rang des immeubles de briques du XIX^{ème} siècle ("à maçonnerie enduite"), restaurés pour la plupart, aux n^{os} 1 à 21, rue du Cirque.

de contraste. "[4]

Les critères de mise en valeur du patrimoine architectural du secteur sauvegardé ont évolué. Une attention particulière a été portée sur les immeubles du XIX^{ème} siècle, lors de la modification du plan de sauvegarde[5].

Dans la rue Masurel, les éléments architecturaux datant de la révolution industrielle ont été classés "à conserver - à restaurer". L'architecte Sintive estime qu'ils constituent un ensemble homogène au regard du reste du secteur. Le but du plan de sauvegarde est de mettre en évidence, dans chaque édifice, les lignes générales d'un modèle idéal. Dans un contexte harmonieux, des éléments qui ont perdu à la fois leur signification et leur fonction seront conservés pour constituer un motif de décor. Des immeubles d'âges très divers vont retrouver leur prime jeunesse et restituer également un passé qui n'a jamais existé de cette façon.

3 - Les matériaux

La pierre de Lezennes (calcaire) est très souvent utilisée dans les styles Franco-lillois et dans les constructions de l'époque française. Or, cette pierre est gélive, friable et se dégrade vite ; elle est de plus sujette aux attaques de la pollution urbaine. Elle doit être souvent remplacée par une pierre plus résistante mais que les sculpteurs ont plus de difficultés à travailler.

Généralement, les briques peuvent être réemployées. Il est possible et parfois conseillé, pour l'homogénéité d'une façade, d'utiliser des briques récupérées sur des chantiers de démolition ou des briques neuves choisies soigneusement. On prend le soin toutefois de ne mettre en façade que des briques analogues, patinées (colorées) par le temps.

4 - Le respect du règlement du P.S.M.V.

Le secteur sauvegardé est avant tout un lieu de respect et de protection, donc de contraintes. Les textes du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur indiquent que : *"Dans le cas de modifications extérieures exigeant l'obtention du permis de construire, la reconstitution des éléments originaux sera demandée selon les prescriptions suivantes : la restauration tiendra compte, dans le cas d'installation commerciale, du caractère particulier du commerce exercé"*[6]. Nous noterons que pour les besoins de la vie actuelle, le règlement

---

[4] Lefebvre B. et Vervaeke M., 1980, "Op. Cit.", p.197.

[5] Voir photo 32 : Le rang des immeubles de briques du XIX^{ème} siècle ("à maçonnerie enduite"), restaurés pour la plupart, aux n^{os} 1 à 21, rue du Cirque.

[6] Annexe à l'article 11 du règlement de chaque zone, Cahier de recommandation sur l'aspect extérieur, Chapitre n°3, La restauration, article 3.1.

tolère les adaptations utiles aux nouveaux commerces. Ainsi, pour les modifications de façades, est-il précisé que les vides de baies commerciales peuvent être traités de façon contemporaine en utilisant les matériaux de notre temps. Nous nous apercevons que face à un règlement explicitement ouvert sur la liberté de concevoir des façades adaptées à des nouvelles fonctions, l'Architecte des Bâtiments de France a une lourde responsabilité quant à la qualité du cadre bâti dans cette reconstitution et au renouvellement de l'aspect physique du secteur.

L'expérience des années de fonctionnement effectif du Plan de Sauvegarde révèle l'efficacité du règlement dans le processus de sauvegarde, de la mise en valeur et de l'aménagement du patrimoine du secteur sauvegardé. En effet, le patrimoine est en voie de stabilisation. Cependant, la disparité de l'état du bâti met en évidence que l'effort de mise en valeur doit être poursuivi comme l'établit le règlement sur le secteur sauvegardé.

Les réalisations de la place aux Oignons et des Hespérides sont considérées comme des réussites, mais bien d'autres ont tendance à dévier des exigences architecturales du P.S.M.V., dans un souci de rentabilité ou d'économie. Il est difficile aujourd'hui de réaliser de telles opérations dans le secteur sauvegardé. Les promoteurs immobiliers souhaitent un assouplissement des contraintes architecturales du P.S.M.V., afin d'optimiser l'investissement. Cet assouplissement présente des dangers. Les pressions exercées par les enjeux économiques et fonciers font que chaque construction bénéficie de dérogations par rapport à la règle générale du P.S.M.V. Le quartier du Vieux-Lille ne manque pas aujourd'hui d'investisseurs et le centre ancien attire toujours les acteurs privés. Il est important de faire cesser le jeu des négociations qui dévalue le règlement du secteur sauvegardé. La Ville doit faire appliquer le texte avec rigueur. Que deviendrait le respect de la cohérence architecturale si le règlement venait à être assoupli ? Les promoteurs privés et publics préfèrent le neuf et seul le règlement du P.S.M.V. permettra d'éviter d'éventuels abus défigurant le secteur.

B . <u>Les contraintes financières</u>

La restauration coûte cher. On estime que la ville de Lille possède actuellement le secteur sauvegardé "le plus cher" de France, même si aucune étude systématique n'existe qui permettrait de comparer les coûts de restauration des différents secteurs sauvegardés. Pourtant, la qualité du bâti et des matériaux lillois entraîne certainement des coûts plus élevés qu'ailleurs. A Lille, les coûts de restauration sont très fluctuants, ce qui empêche toute analyse des prix ; les entreprises de restauration ne divulguent d'ailleurs pas le prix de leurs devis à cause de la concurrence qui règne entre elles. On peut toutefois supposer que le coût moyen d'une restauration variait de 8 000 à 15 000 francs par mètre carré en 1991, selon l'état de l'immeuble. Le pris élevé des restaurations à Lille est surtout dû à la nécessité de remplacer la

pierre de Lezennes, d'une part peu résistante, et d'autre part souvent sculptée. Son simple remplacement ne suffit pas : il faut la faire travailler par des artisans qui reproduisent les motifs originaux. Ce travail délicat est excessivement onéreux. Les sculptures sont donc chères et il arrive qu'à défaut de restituer le dessin original, on se contente de faire figurer une forme géométrique. Ainsi, les contraintes architecturales et esthétiques engagent des travaux coûteux.

Dans de nombreux secteurs sauvegardés de France, les interventions sont moins lourdes : un simple enduit redonne souvent aux immeubles leur qualité d'origine ; la pierre utilisée est pratiquement toujours de meilleure qualité (ayant mieux supporté les effets du temps, il n'est pas nécessaire de la remplacer) ; les pierres sont rarement aussi travaillées qu'à Lille ; enfin la restauration d'immeubles à "pans de bois" est moins onéreuse que les restaurations lilloises.

Trop souvent, des acteurs économiques s'engagent dans la restauration, sans se soucier du montant réel des travaux, et sont persuadés de réaliser une bonne affaire financière. Il est important que les organismes compétents informent et s'imposent.

Par ailleurs, nous pouvons remarquer l'absence de subventions spécifiques aux secteurs sauvegardés, ainsi que l'insuffisance des moyens consacrés aux logements anciens, aggravée par une diminution des aides et subventions de l'A.N.A.H. Les aides et les subventions consacrées à l'habitat ancien ne sont donc pas comparables, par exemple, avec celles dont bénéficient les propriétaires brugeois désireux de restaurer un immeuble esthétiquement valable, mais non protégé. La Ville leur accorde une subvention qui couvre 50% des frais de restauration des parties visibles et 30% de ceux des parties invisibles. Parallèlement, il existe un système de subvention pour l'amélioration des maisons sans valeur historique. Cette situation ne pourrait-elle pas se produire à Lille ? A défaut, Lille ne pourrait-elle pas avoir un budget spécifique destiné à aider financièrement les propriétaires qui restaurent leur façade ?

Deux types de solutions peuvent ici être recherchés. Le premier est un accroissement des moyens de la restauration (subvention au secteur sauvegardé) proportionnellement aux coûts lillois. Aujourd'hui, seuls deux dispositifs concourent à la mise en valeur globale des immeubles dans les secteurs sauvegardés : d'une part, les subventions qui peuvent être attribuées au titre des "travaux d'intérêt architectural" (mais ces dispositions semblent méconnues, à la fois par les professionnels et les particuliers) ; d'autre part, les AFUL, sous réserve que leurs actions soient contrôlées par la collectivité. Le second type de solution consiste à développer une stratégie de restauration qui ne recherche pas à tout prix et dans tous les cas une restauration immédiatement à l'identique. Celle-ci pourrait ainsi être "douce", c'est-à-dire ne pas viser dans l'immédiat une remise en état complète des façades, mais refaire l'indispensable, ce qui n'empêche pas, plus tard, une intervention plus lourde et

BU LILLE I

définitive. La réhabilitation des logements pourrait également être simple (mise aux normes de confort) et permettre l'occupation de ces derniers dans de bonnes conditions, ce qui est déjà un moyen de la restauration, en empêchant la dégradation de se poursuivre et en assurant l'entretien du clos et du couvert, en attente de l'arrivée de moyens suffisants.

II : Les acteurs du secteur public et leurs actions

Les acteurs du secteur public ont un rôle d'une grande importance dans l'évolution du secteur sauvegardé. Tout d'abord, la ville et la C.U.D.L. se sont efforcées de maîtriser le marché foncier pour éviter le phénomène de spéculation en délimitant les périmètres de Z.A.D. Les collectivités locales se sont attachées, notamment, à la restauration – réhabilitation de sites et d'édifices de prestiges. Nous pouvons distinguer trois interventions de ce genre menées par la ville dans l'îlot Comtesse, la place aux Oignons et, à la limite du secteur sauvegardé, sur la Halle aux Sucres. Ces réalisations contribuent sous différentes formes à l'animation du quartier et à la valorisation du centre ancien.

Dans un autre domaine, la ville, l'Office Public et les sociétés H.L.M. ont procédé à la construction et réhabilitation de logements sociaux. Des organismes parapublics ont donc réalisé ou géré différentes opérations en parallèle ou en complément des interventions des acteurs publics. Des partenariats ont aussi existé entre le secteur public et privé. Nous allons par la suite déterminer la place et le rôle spécifique des intervenants et interventions du secteur privé.

A. Les intervenants publics et para-publics

Les organismes publics (la Ville de Lille, l'O.P.H.L.M., le S.D.A...) et parapublics (la SORELI, les sociétés H.L.M.) ont eu la volonté de sauvegarder le quartier et de maintenir la population d'origine. Par l'effet boule de neige, les conséquences ont développé le nombre et même la qualité des opérations privées... Les opérations menées par le secteur public ont attiré le capital privé, de nouvelles activités économiques, et ainsi assuré la pérennité et la mise en valeur du centre historique de la ville.

1- Les organismes publics

Les responsabilités majeures des collectivités locales, des services départemental, régional et local d'architecture et de l'O.P.H.L.M. sont de veiller à la cohérence de l'évolution physique du quartier historique de la ville et de maintenir la population d'origine du secteur. Leur rôle est de mener des opérations nécessaires à la vie du quartier et de surveiller des

réalisations diverses dans le quartier sensible du secteur sauvegardé : des opérations de construction neuve ou de réhabilitation - restauration (équipements culturels, d'enseignement et collectifs), des opérations de logement social, des actions d'accompagnement (repavage des voiries, aménagement piétonnier et des espaces publics). Nous verrons comment de telles opérations ont pu contribuer à mettre en valeur le Vieux-Lille. Les acteurs publics sont les seuls capables de coordonner des opérations d'ensemble dans le secteur et dans son entier, des actions qui soient favorisées au moyen d'aides financières et d'incitations diverses.

1.1 - Les collectivités locales

La création des deux Z.A.D. et d'une Z.I.F. sur le secteur sauvegardé traduit la volonté des collectivités locales de maîtriser le marché foncier dans ce périmètre et d'éviter les répercussions sociales que ne manquerait pas d'entraîner une forte spéculation. L'intervention de la municipalité a donc dépassé le cadre réglementaire de la simple application du P.S.M.V. La ville a participé à la restructuration du secteur en acquérant des terrains et en favorisant par la suite la réalisation des opérations dont elle a rétrocédé la maîtrise d'ouvrage à des organismes du secteur publics (O.P.H.L.M., SORELI, Société H.L.M...). Les acquisitions dès 1976 (date à laquelle les règlements du P.S.M.V. sont devenus opposables aux tiers) se sont opérées dans l'îlot opérationnel et dans la Z.A.D. de la Treille.

1.1.1) Les opérations de restauration de prestige

Le regroupement des parcelles acquises par le droit de préemption a permis à la Ville de réaliser les premières opérations de restauration de prestige entre 1979 et 1983, au commencement du renouveau du quartier. Ce type d'opération a lancé un mouvement culturel de retour aux valeurs architecturales du passé afin d'inciter les investisseurs privés à s'engager à leur tour dans la mise en valeur du secteur sauvegardé.

D'ailleurs, ces réalisations ont eu l'intérêt de mettre en valeur des pôles importants du quartier du Vieux-Lille. Les restaurations - réhabilitations de l'Hospice Comtesse et de la place aux Oignons en sont les premières. L'îlot Comtesse constitue aujourd'hui un pôle culturel unique dans la ville de Lille. Nous verrons également que la procédure de rénovation de la place aux Oignons a engagé sa reconstruction avec des matériaux neufs qui ont quelque peu dénaturé le caractère ancien de la place, mais qui, devant l'urgence, ont contribué à la mise en valeur du quartier. L'opération de réhabilitation - restauration des bâtiments de la Halle aux Sucres et de l'Hospice Général sont également exemplaires.

1.1.2) Les actions d'accompagnement

Le rôle de la C.U.D.L. et de la municipalité est aussi d'intervenir dans la mise en valeur du secteur par l'intermédiaire d'actions diverses, comme l'aménagement d'espaces publics pour le stationnement et pour le confort du piéton, de voiries, et comme l'aide au ravalement de façades. Ainsi, face à son ambition de reconquérir et de revaloriser le Vieux-Lille, la Ville s'est donnée la responsabilité de l'aménagement de la Grand' Place et de son parking souterrain, ainsi que de la création du parking sous l'avenue du Peuple Belge et de la transformation de la chaussée de la rue de la Monnaie. Ces opérations participent toutes à la valorisation du centre ancien. La politique de la Ville de Lille dans le secteur sauvegardé a sensiblement été changée ces dix dernières années. La stratégie d'acquisition foncière a été remise en cause pour des raisons financières. D'ailleurs, la municipalité, éprouvant les plus grandes difficultés à entretenir son patrimoine immobilier, a décidé en 1987 de vendre les maisons qu'elle avait acquises rue des Vieux Murs, des Trois Mollettes et J.J. Rousseau sur l'emplacement de l'ancienne percée de la Treille et de l'ancien îlot opérationnel. Hélas, ces maisons étaient dans un état alarmant de ruines et pour beaucoup, la restauration risquait de n'être qu'une reconstruction agrémentée d'une approximation en rose et blanc. La Ville, à la même période, affirmait qu'elle ne préemptait plus et ne possédait plus que 14 maisons qu'elle a d'ailleurs mises en vente. Cependant, elle oubliait les possessions des collectivités publiques auxquelles elle était associée : hospices de Lille, Office Public H.L.M. et Communauté Urbaine. Cette dernière continuait d'ailleurs à préempter allègrement, par exemple rue Esquermoise, en prévision de la future percée privée pour le promoteur de la Trésorerie Générale : attitude ambiguë qui nous éloigne de la notion d'utilité publique, seule justification à l'usage de la préemption.

Aujourd'hui, la Ville privilégie les actions d'accompagnement et laisse carte blanche aux intervenants privés.

1.2- L'Office Public H.L.M. de la Communauté Urbaine De Lille

La Ville de Lille et la Communauté Urbaine, rappelons-le ici, ne disposaient que d'une faible superficie pour réaliser et accueillir les exigences d'une grande cité. Ainsi, après avoir subventionné de nombreux logements sociaux situés en périphérie, construits selon les programmes de l'Office Public H.L.M., les deux partenaires se sont engagés, dès les années 70, dans une politique foncière active. Le manque d'espace les a incités à constituer des réserves foncières, et à mener une politique de substitution des anciennes industries et des habitats individuels par des immeubles collectifs de logements sociaux. Pour éviter les effets de la promotion immobilière (construction de bureaux, d'appartements de standing) rejetant

les immeubles de logements sociaux en périphérie, les collectivités locales ont délimité des Zones d'Aménagement Différé, et préempté des immeubles.

L'adoption de périmètre de Z.A.D. permet de réduire la spéculation foncière et immobilière. Nous avons vu que pour le Vieux-Lille également la Communauté Urbaine fait prévaloir un droit de préemption ou le délègue à la Ville de Lille. Les acquisitions foncières sont ensuite rétrocédées à l'O.P.H.L.M. pour la construction de logements sociaux avec une prise en charge des déficits fonciers par la Communauté Urbaine ou la Ville.

Ainsi, de 1968 à 1975, le montant des subventions accordées par la C.U.D.L. à l'O.P.H.L.M. s'élève à 10.6 millions de francs. En 1975, le montant de 25 millions a été dépensé pour les acquisitions foncières. En 1991, le patrimoine de l'O.P.H.L.M. s'élevait à 18 000 logements dans l'agglomération lilloise et à 1 053 logements dans le Vieux-Lille[7].

*** Le bilan des opérations**

Remarquons que dans le Vieux-Lille, l'O.P.H.L.M. occupe une part importante du marché de logements sociaux ; la municipalité s'était engagée non seulement à planifier mais aussi à acquérir des immeubles et des usines désaffectées en vue d'opérations de construction de logements sociaux.

Dans le secteur sauvegardé les autres opérations de logements sociaux de l'O.P.H.L.M. sont les suivantes jusqu'en 1994 : la réhabilitation de 6 logements en 1981 au n°2 rue Doudin ; en 1982, l'Office Public H.L.M. a entrepris pour la première fois la restauration - réhabilitation d'un bâtiment classé datant du XVII^{ème} siècle au n°40 rue J.J. Rousseau comprenant 6 logements (1 studio, 4 types II et 1 type IV) ; ensuite 8 logements ont été construits en 1983 aux n° 42 (1 logement), 44 (6 logements) et 46b (1 logement) de la même rue ; à l'angle des rues des Trois Mollettes (20 logements) et de Weppes (8 logements), en tout 28 logements ont été construits en 1983 ; aux n^{os}2 à 8, 18-20, 24 et 28 de la rue des Vieux Murs, ont été réhabilités 9 logements collectifs en 1982 et 5 individuels en 1983 ; l'opération réalisée en 1982 sur la place aux Oignons aux n^{os}1, 5 et 7 abrite un logement reconstruit et 3 autres réhabilités ; 11 logements collectifs et 1 autre individuel ont été reconstruits aux n^{os}17-19 rue d'Angleterre (extension Croix du Nord) en 1989.

Ainsi, l'action de la municipalité a participé à la restructuration du secteur en acquérant des terrains où le logement social a été par la suite construit par l'O.P.H.L.M.

---

[7] Laloui A. et Raguenet I., 1991, "L'accès au logement des familles défavorisées dans le Vieux-Lille", Mémoire de maîtrise de Sciences Sociales, UFR des Sciences Sociales et Economiques, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, p.25.

Il convient, par ailleurs, de mentionner la réalisation d'une opération d'envergure à la proximité est du secteur, qui s'est faite perpendiculairement à la rue Sainte Catherine, au bout de l'impasse Boudon. En effet, l'O.P.H.L.M. y a construit 98 logements répartis dans huit pavillons de 2, 3 et 4 étages en 1997. On a érigé une grande résidence sociale sur ce qui n'était qu'un terrain vague inutilisé, d'une superficie de 1 500 m^2. Selon Christian Burie, conseiller municipal délégué, le Vieux-Lille compte plus de 1 500 logements sociaux et cette opération est la plus importante qui s'y soit déroulée récemment. Celle-ci comprend également la réhabilitation d'anciens bâtiments donnant sur la rue Sainte-Catherine.

1.3- Les autres intervenants publics

* S.D.A., D.R.A.E., C.A.U.E., CO.RE.P.H.A.E.

Le Service Départemental d'Architecture (S.D.A.) qui était sous les directives du Ministère de l'Equipement jusqu'en juin 1996, dépend aujourd'hui du Ministère de la Culture. Il a pour mission de promouvoir une architecture et un urbanisme de qualité qui s'intègrent harmonieusement dans le milieu environnant. Par l'intermédiaire de l'Architecte des Bâtiments de France, qui a l'autorité sur la délivrance des permis de construire en secteur sauvegardé, le S.D.A. s'assure que la qualité de l'architecture est le souci de chaque aménageur. Son rôle est de contrôler l'application du règlement du P.S.M.V. et de suivre les opérations concernant l'aspect architectural des immeubles. Pour toute modification de l'aspect extérieur d'un immeuble, une déclaration de travaux est obligatoire ; de plus, pour les immeubles classés " monuments historiques ", c'est un permis de construire qui sera indispensable. Si l'Architecte des Bâtiments de France estime que la demande de travaux ne respecte pas le règlement, il est en droit de refuser le permis ou de modifier celui-ci pour le rendre compatible avec les indications concernant les contraintes architecturales. Le S.D.A. comporte actuellement 9 personnes, dont 2 Architectes des Bâtiments de France. 5 200 dossiers y sont traités par an.

L'Architecte des Bâtiments de France veille d'autre part au respect de la loi sur les sites (loi de 1930), créant un périmètre dans lequel toute modification de façade est soumise à son avis et aux lois sur les monuments historiques et leurs abords (lois de 1913 et 1943). Il assume un travail souvent difficile qui entraîne une lourde responsabilité.

La Délégation Régionale à l'Architecture et à l'Environnement (D.R.A.E.)[8] qui attribue, sur étude des dossiers, des subventions pour des travaux de restauration a été remplacé par la Direction Régionale de l'Environnement (DI.R.E.N.) en 1996, qui conserve une compétence sur la protection des sites. L'inspecteur des sites, en secteur sauvegardé travaille en étroite collaboration avec le S.D.A[9].

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.E.) poursuit au plan local les objectifs fixés au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture. Il a un rôle de conseiller en ce qui concerne le type de travail à effectuer, les conditions de réalisation et les matériaux à utiliser. Pour le secteur sauvegardé, il travaille avec le S.D.A., de nombreuses attributions leur étant communes.

Les COmmissions REgionales du Patrimoine Historique, Archéologique et Ethnologique[10] décentralisent, au niveau régional, les demandes d'inscription des édifices sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques ; les arrêtés d'inscription sont donc signés par le Préfet. Dans le Nord, nous avons 578 Monuments Historiques, 21 sites classés, 42 inscrits, un secteur sauvegardé, 2 ZPPAUP et une réserve naturelle. La Conservation Régionale des Monuments Historiques, qui est aussi un des membres des CO.RE.P.H.A.E., peut subventionner des travaux de restauration des édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Par exemple, les travaux de restauration de l'hôtel du Juge-Garde, édifice situé au n°63 rue de la Monnaie et inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, ont été financés par la Conservation. Même si le budget est insuffisant pour assurer le financement des travaux nécessaires, de nombreux édifices ont été récemment inscrits à cette liste supplémentaire ; en 1992, 17 arrêtés ont été signés.

2 - Les organismes para-publics

Certains organismes parapublics comme la SORELI et les sociétés H.L.M. concourent vivement à la revitalisation du quartier ancien. D'une part, la SORELI est à l'origine de la création de la Galerie de l'Opéra. Ses actions ont permis la reconquête du quartier Sainte-Catherine (par une importante O.P.A.H.), ainsi que la gestion des opérations de réhabilitation des ateliers Sainte-Catherine et des Trois Mollettes. D'autre part, les sociétés anonymes d'H.L.M. telles la S.L.E. (spécialisée dans la restauration), le groupement

---

[8] La DRAE était un organisme de la déconcentration au niveau régional de ministères chargés de l'architecture et de l'environnement.

[9] Les travaux qui requièrent un surcoût architectural sont subventionnés entre 10 et 15% du montant total.

[10] Ces CO.RE.P.H.A.E. ont été instituées par deux décrets en 1984.

immobilier 3F Nord-Artois et la S.A. d'H.L.M. du Nord-Pas-de-Calais contribuent à la réalisation du logement social par des opérations de construction neuve et de restauration - réhabilitation dans le secteur sauvegardé.

2.1 - La SO.RE.LI.

Pendant quelques années, la Ville de Lille est intervenue techniquement dans le secteur sauvegardé par l'intermédiaire des offices H.L.M. Malheureusement, l'O.P.H.L.M., qui n'avait aucune expérience dans la restauration, a débuté assez maladroitement ses interventions sur la place aux Oignons : les coûts prévisionnels ont été rapidement dépassés. La municipalité décide alors de créer, comme l'avait suggéré J.C. Bernard dans son rapport général d'étude, une société d'économie mixte spécialisée dans la restauration immobilière.

Ainsi, à l'initiative de la Municipalité de Lille, la Société de Restauration Lilloise SORELI naît en 1982. Elle a, à l'origine, pour seul périmètre d'intervention le secteur sauvegardé de Lille. Depuis 1983, son rôle s'étend à la commune toute entière mais le secteur sauvegardé et le Vieux Lille restent pour elle un lieu d'intervention privilégié. Elle prend en considération, pour chacun des projets, l'aspect financier, les problèmes techniques, la finalité de l'opération, le respect du patrimoine. Elle est à l'origine de nombreux projets concernant le secteur sauvegardé. Elle a notamment été le maître d'ouvrage de l'opération "Galerie de l'Opéra" sur le site de l'ancien cinéma "Ritz", a lancé l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) Sainte-Catherine, et a eu la charge du "Projet de Quartier du Vieux Lille".

2.2 - Les sociétés H.L.M.

Si l'activité des organismes H.L.M. est importante, nous remarquons toutefois une concentration des investissements du capital à Lille, comparé à l'arrondissement. Les sociétés H.L.M. privées et semi-publiques construisent surtout en centre ville. La Société de Lille et Environs S.L.E. remplit la mission de service public et gère un patrimoine de logements locatifs (17 000 dont 90% sur l'agglomération lilloise). Il s'agit d'une société anonyme d'H.L.M. très active sur le marché du logement social du Vieux-Lille. Elle ne reçoit pas de subvention des collectivités locales mais perçoit les 1% des entreprises qui participent à l'effort d'amélioration du logement des salariés. Elle possède 4,5% du parc social du Vieux-Lille.

*** Le bilan des opérations**

La S.L.E. a participé largement au renouveau du quartier avec, dans l'ordre chronologique, des opérations comme celles situées au 21 avenue du Peuple Belge (5 logements locatifs réhabilités en 1981), au 46 rue de la Barre (4 logements locatifs réhabilités en 1982), au 13 rue du Pont Neuf (8 logements locatifs réhabilités en 1982). Entre la rue du Pont Neuf et la place du Concert, aux n^{os} 20 à 26, la résidence du Concert a aussi été construite en 1987 et comporte 53 logements en accession à la propriété et des commerces. Cet organisme a également contribué en 1991 à la construction de la résidence du Palais au 19 avenue du Peuple Belge, avec 10 logements en accession à la propriété et des locaux, et en 1992, à celle de la résidence Centrale des Œuvres au 39 rue de la Monnaie, disposant de 30 logements, ainsi que la résidence pour personnes âgées aux 28-38 rue Doudin, rassemblant 29 logements locatifs. Enfin, jusqu'en 1994, la S.L.E. a réhabilité 6 logements rue Doudin aux n^{os} 7bis-9 et également 6 logements aux n^{os} 28 à 38 rue J.J. Rousseau, et ce en 1993.

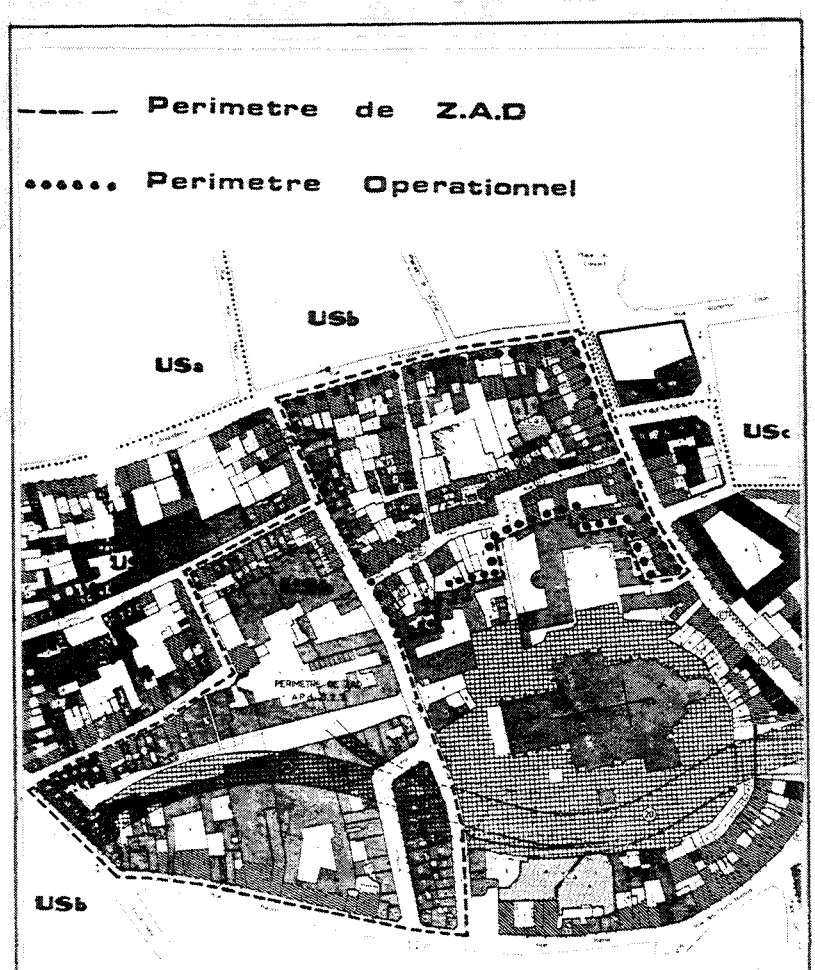
L'ancienne usine des n^{os} 9 et 11 de la rue des Trois Mollettes a été transformée en 1989. Les travaux ont été exécutés par la société H.L.M. Artois Logement, sous la direction de l'architecte E. Boyeldieu. Les immeubles n^{os} 20 et 22 de la même rue ont subi d'importants travaux de restauration. L'architecte Favet et les entreprises Battais et Chevalier ont su mettre en valeur l'édifice, ainsi les arches de grès imposantes, la pierre blanche aux étages, les balustrades de pierre, ainsi que le toit d'ardoise, ouvert par des lucarnes arrondies, créent un nouveau charme à l'immeuble d'angle. La même société s'est livrée à la construction du parvis Sainte-Catherine, localisé entre les rues L. Danel et Sainte-Catherine (aux n^{os} 10-14) avec 22 logements en accession à la propriété en 1991.

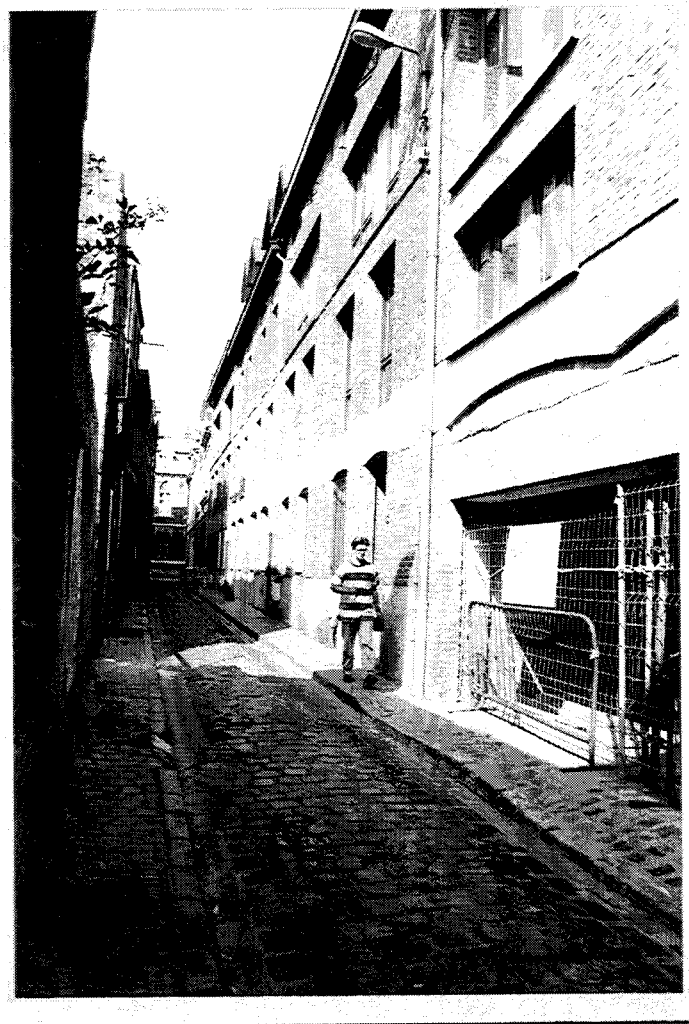
Le groupe immobilier 3F Nord - Artois (SA H.L.M.), quant à lui, s'est chargé de créer sept logements locatifs et deux surfaces commerciales aux n^{os} 3, 5, 7, rue Royale, derrière de très belles façades datant de la fin du XVII^{ème} siècle. La façade du n°3 est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques ; elle possède de splendides sculptures du type de celles de la Vieille Bourse.

15 logements ont été réhabilités par la SA Département du Nord en 1991, aux n°s 11 à 15, terrasse Sainte Catherine. Enfin, au début 1994, un seul logement individuel a été réhabilité par la SA Nouveau Logis au 2 rue J.J. Rousseau. Tel est le bilan des réalisations des sociétés H.L.M. jusqu'en 1994.

B. <u>Les interventions du secteur public</u>

Au cours de cette partie, nous allons distinguer les axes principaux d'intervention du secteur public rassemblant chacun un certain nombre d'opérations.





Carte 41 : La situation de l'opération "Croix du Nord"dans le périmètre de Z.A.D. *Source* : Ville de Lille, "Le secteur sauvegardé de Lille.", plaquette, 1976, p.24. **Photo 33 : L'opération "Croix du Nord", 1ère phase, rue Coquerez (n°s6 à 16)** : construction neuve de logements par l'O.P.H.L.M. en 1982. *Source* : cliché personnel.

1 - Reconquérir les sites des anciennes industries et favoriser le maintien de la population

Afin de maintenir la population d'origine du quartier, la Ville de Lille décide de réaliser des logements répondant aux besoins de cette population. Dans ce but, comme nous l'avons déjà remarqué, en utilisant son droit de préemption, elle constitue des réserves foncières (y compris certains sites des anciennes industries).

De cette façon, elle a éloigné la spéculation et maîtrisé le marché foncier (dans le cadre de la Z.A.D.). Les anciennes industries présentaient des occasions intéressantes par leurs tailles importantes et leurs localisations privilégiées au cœur d'îlots résidentiels.

Elle les a donc remplacés par des logements sociaux collectifs et a conservé ainsi une partie de la population du quartier.

1.1- La réalisation de l'opération "Croix du Nord"

A travers cette opération, la Ville a souhaité notamment le maintien et le relogement des personnes âgées du quartier par la construction d'une majorité de petits appartements. Ces logements ont été réalisés grâce aux Prêts Locatifs Aidés, dans l'îlot de la Croix du Nord.

Ce dernier est situé au nord du quartier Notre Dame de la Treille, et à quelques pas de l'ancienne abbaye de Loos ; il est délimité par les rues Coquerez, des Vieux Murs, place aux Oignons et les rue Péterinck, de la Monnaie, et d'Angleterre[11]. Il était autrefois occupé en son centre par les ateliers du journal "La Croix du Nord". Il représente une partie importante de la stratégie de reconquête du secteur sauvegardé. Une partie de l'îlot était constituée d'immeubles privés appartenant à des particuliers, une autre, occupée notamment par les anciens ateliers du journal, a été acquise par la Ville de Lille ; les terrains susceptibles d'accueillir des opérations ont été rassemblés sous forme de Z.A.D.

Une fois que la Ville de Lille a acquis les immeubles appartenant à la société d'édition du journal "La Croix du Nord", une opportunité s'est révélée pour monter une opération d'aménagement. Celle-ci s'est concrétisée par la construction de 75 logements neufs de L'O.P.H.L.M. : 41 logements en première phase (en 1982)[12] et 34 en seconde phase (en 1989), accompagnée de la restauration d'un immeuble situé au 11 rue d'Angleterre ainsi que par un parking en sous-sol de 66 places, l'aménagement en cœur d'îlot complétant les restaurations des immeubles sur rue. L'ensemble a été dessiné par l'architecte P.L. Carlier. Le style est moderne mais la brique et la tuile s'intègrent bien au quartier[13]. Construits sur quatre

---

[11] Voir carte 41 : La situation de l'opération "Croix du Nord" dans le périmètre de la Z.A.D.

[12] Voir photo 33 et 34 :L'opération "Croix du Nord", 1ère phase, rue Coquerez (nos 6 à 16) et rue d'Angleterre (nos7-9) et figure 16 : Le projet concernant la même opération.

[13] Voir photo 33, "Op. Cit."





Photo 34 : L'opération "Croix du Nord", 1ère phase, rue d'Angleterre (n°s 7 et 9) : construction neuve de logements sociaux. *Source* : cliché personnel. **Figure 16 : Le projet concernant la même opération.** *Source* : O.P.H.L.M. de la C.U.D.L., "Programme de la Croix du Nord-1ère phase", in demande de permis de construire.

niveaux, avec des pentes de toits douces, des bow-windows aux lignes nettes, ces logements à caractère social affichent une sobriété qui n'est pas synonyme de tristesse. Des couleurs vives, vert et bordeau, ont été choisies pour les menuiseries extérieures, tandis que les abords des immeubles sont dotés de larges dallages, de bancs et de lampadaires. D'autre part, le sous-sol accueille un parking à l'intention des locataires qui le souhaitent. Au 11, rue d'Angleterre, la maison de quartier était abritée par une demeure classée du XVIII^{ème} siècle ; faisant également partie du même îlot, elle a été restaurée dans le cadre de ce programme[14].

Cette réalisation s'est accompagnée d'autres acquisitions d'immeubles dans le même îlot. Des actions de démolition, de rénovation, de restauration et de reconstitution de façades ont été entreprises[15] par l'O.P.H.L.M. L'initiative privée a par ailleurs effectué de nombreuses restaurations dans cet îlot, rues de la Monnaie, au Péterinck, d'Angleterre et place aux Oignons.

Les travaux de restauration et de construction opérés sur les immeubles et terrains acquis par la Ville dans l'îlot de la Croix du Nord ont également eu pour objectif d'encourager les particuliers à poursuivre les opérations de restauration. Il faut noter cependant que sur la rue des Vieux Murs et une partie de la rue Coquerez, l'état des immeubles était tel que seule une action publique était susceptible de les restaurer.

1.2 - La construction de la résidence "Doudin"

Dans le but identique de garder la population du quartier, une autre opération importante de construction neuve a été réalisée sur le site de l'ancienne usine Bell Sueur en 1992.

Ancien siège d'une entreprise textile, elle est ensuite devenue, plus tard, un entrepôt à usage de garage et enfin le siège de la Fédération compagnonique du bâtiment qui avait installé dans ces vastes bâtiments, de quelque 2 000 m^2, un centre d'apprentis. Le bail ayant été résilié, l'usine était retombée dans le silence[16].

La ville acheta ce lot, du 11 au 27 rue Doudin, et le rétrocéda à l'Office Communautaire H.L.M. Ce dernier fit démolir les immeubles en front à rue dans un premier temps, pour réhabiliter l'immeuble en fond de cour en logement collectif par la suite. En effet, ses qualités architecturales caractéristiques de celles d'un immeuble industriel du siècle dernier avaient séduit les responsables des H.L.M. qui voulaient y renouveler l'opération réussie à Moulins (au sud de Lille), avec l'ancienne filature Le Blan[17]. Celle-ci a été

---

[14] 7 logements de type I, 48 logements de type II, 16 logements de type III, 4 logements de type IV, p.3., doss. "Croix du Nord", Juin 1978, Société d'Aménagement et d'Equipement du Nord.

[15] 2 et 4, rue Coquerez : reconstitution de façade ; 17 et 19, rue d'Angleterre : démolition et construction de 12 logements, corps de bâtiments sur rue ont été conservés ; immeuble de la cour à Fiens (parcelle 265) : démolition ; immeubles 2, 4, 6, 8, 10, rue des Vieux Murs, immeubles de la cour à Fiens (parcelles 266 et 267), et 6, place aux Oignons : restauration ; immeubles 14, 16, rue des Vieux Murs : reconstruction.

[16] Voir photo 35 : L'ancienne usine Bell-Sueur, symbole de l'architecture industrielle.

[17] La Voix du Nord, 25 septembre 1981, "Une opération, Le Blan, rue Doudin ? ", p.1.

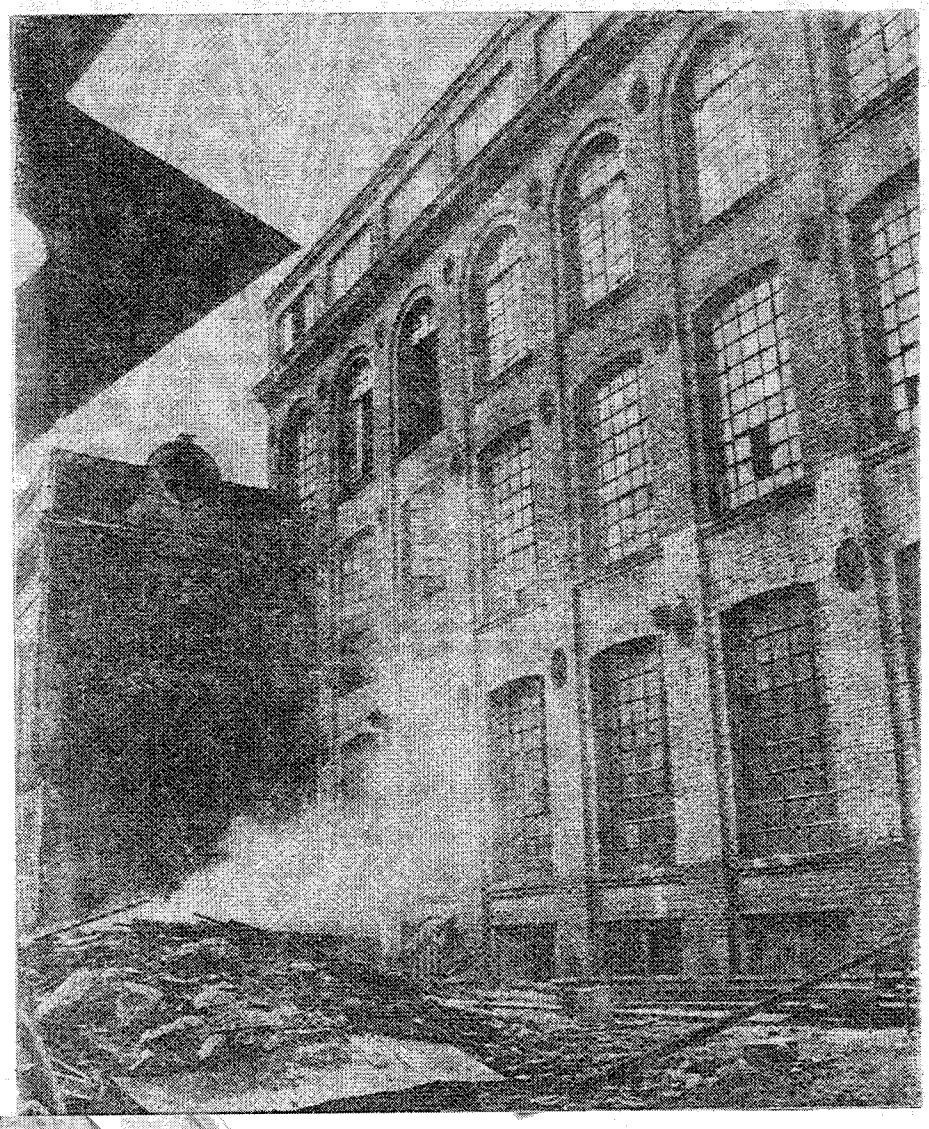




Photo 35 : L'ancienne usine Bell-Sueur, symbole de l'architecture industrielle. *Source* La Voix du Nord, 25 Septembre 1981, p.1.
Photo 36 : La "Résidence Doudin", rue Doudin (n°s 11 à 27), opération de construction neuve de logements et commerces, par la SLE (1992) à l'emplacement de l'ancienne entreprise Bell-Sueur. *Source* : cliché personnel.

réhabilitée pour accueillir des logements, et même des commerces et des équipements publics. Malheureusement, cette volonté n'a pas été concrétisée ; on a même rasé l'immeuble en fond de cour.

Finalement, c'est la Société H.L.M. de Lille et Environs qui a acquis les terrains concernés pour y construire des logements. 42 logements et des locaux commerciaux ont été réalisés face à l'étroitesse de la rue Doudin. Elle est l'une des réalisations récentes de la SLE dans le secteur sauvegardé. Même si les maisons des n°7bis et 9 ont été réhabilitées et restaurées, cette importante opération de construction neuve semble avoir quelque peu négligé les façades de petites maisons anciennes au rez-de-chaussée de grès[18].

Parallèlement à ces interventions dont l'objectif direct était de maintenir dans le quartier certaines populations, il y a eu d'autres opérations visant à favoriser l'animation du secteur.

2- Favoriser l'animation culturelle du quartier

Certaines opérations d'envergure, comme la réalisation de l'îlot Comtesse ou la construction d'un nouveau conservatoire de musique ont affirmé de plus en plus la volonté de redonner vie au quartier du Vieux-Lille en lui attribuant un rôle d'animation culturelle, et cela pour un public très important ; ces deux opérations ont également participé à la vie culturelle de la Ville. Elles ont non seulement mis en valeur le quartier du Vieux-Lille, mais aussi valorisé l'image de marque de la Ville de Lille.

2.1 - La réhabilitation - restauration de l'îlot Comtesse

Grâce à cette implantation, l'îlot Comtesse deviendra ainsi un endroit vivant. Il sera un élément d'animation dans le quartier du Vieux-Lille. Nous espérons qu'avec tout ce qui va être entrepris dans l'îlot Comtesse, l'ensemble du Vieux-Lille renaîtra sous une forme moderne[19].

Il constitue un lieu remarquable, sauvegardant un morceau d'histoire du Vieux Lille. Cet îlot est bordé par l'avenue du Peuple Belge (l'ancien canal de la Basse Deûle qui est souterrain), la rue de la Monnaie, ainsi que la place Louise de Bettignies[20]. L'intérieur de l'îlot Comtesse, largement ouvert du côté de l'ancien canal[21], a été aménagé en jardin (pelouse, allées pavées, parvis de bois, bancs), bordé de façades restaurées[22]. L'idée est aujourd'hui de

---

[18] Voir photo 36 : La"Résidence Doudin", rue Doudin (n^{os} 11 à 27).

[19] Nord Eclair, 7 mars 1973, "Musée, théâtre, bibliothèque, salles de réunions. L'îlot Comtesse deviendra une maison de la culture".

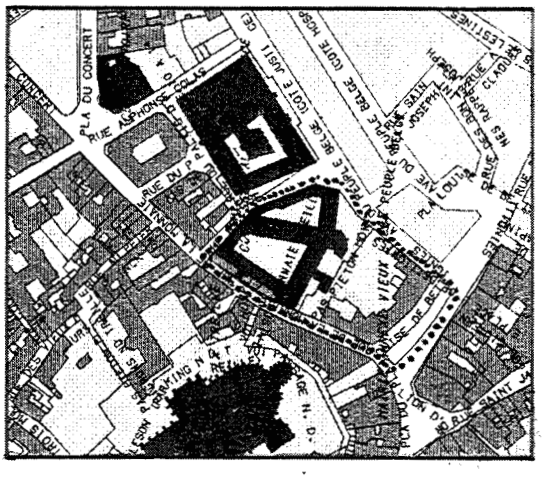
[20] Voir carte de la situation de l'îlot Comtesse.

[21] Voir photo 37 : L'îlot Comtesse, ouvert vers l'ancien canal de la Basse Deûle.

[22] Son dessin date de 1982 et voir photo 38 : Le jardin de l'îlot Comtesse.







En haut, photo 37 : Le jardin de l'îlot Comtesse, vue sur le jardin et sur les façades restaurées de la place Louise de Bettignies et de la rue de la Monnaie (façades arrières). **Au milieu, photo 38 : L'îlot Comtesse, ouvert vers l'ancien canal de la basse Deûle** (avenue du Peuple Belge). *Sources* : clichés personnels. **Carte en bas : La situation de l'îlot Comtesse.** *Source* : C.U.D.L., Direction d'Urbanisme et d'Aménagement, échelle : 1/5000.

poursuivre cet aménagement pour donner au jardin un aspect monacal, plutôt qu'un simple espace engazonné.

D'une part, l'opération a consisté à dynamiser le développement des équipements publics ayant un rôle d'animation culturelle dans le quartier du Vieux-Lille pour un public très large (antenne de la bibliothèque municipale[23], mairie de quartier[24], musée Comtesse, théâtre de comédie, salles de réunion, service municipal d'archéologie...)."*Cet îlot sera, en fait, la maison de la culture que nous avons renoncé à construire... d'une part nous contribuerons fortement à la restauration et à la conservation du patrimoine artisanal de l'ensemble de la rue de la Monnaie (...), d'autre part le coût en sera nettement moins élevé.*"[25] Le Ministère des Affaires Culturelles et de l'Education Nationale a subventionné une partie importante de l'opération.

D'autre part, elle a consisté à mettre en valeur l'image de marque de la Ville notamment par la restauration de façades de style "renaissance flamande" situées à l'entrée du secteur sauvegardé (à l'angle de l'avenue du Peuple Belge - place Louise de Bettignies).

Un soin particulier a été donné à la façade du n°25, place Louise de Bettignies : autrefois située aux n°s 170, 170 bis rue de Paris, elle a été démontée, ses ornementations sculptées préservées, puis la façade a été entièrement remontée en 1978[26], à cet emplacement[27].

La municipalité de Lille a fait, dès 1974, l'acquisition d'une vingtaine de parcelles pour l'aménagement de cet îlot. L'opération a comporté la restauration de l'ancien Hospice, le seul monument qui subsiste de l'ancien Castrum, et la réhabilitation - restauration des immeubles à proximité dans les styles du XVII^{ème} et du XVIII^{ème} siècles[28]. Le budget total était alors estimé à environ deux millions d'anciens francs. Cette opération représentait "*plus que la rénovation Saint-Sauveur ou le Centre Nautique Max Dormoy*"[29]. Elle a été à la dimension de l'histoire de toute une ville.

La restauration de l'ancien Hospice Comtesse, véritable phare du passé du quartier, a été entreprise dans le but d'accélérer le processus de transformation du secteur sauvegardé. La municipalité a décidé d'en faire un "centre culturel" pouvant accueillir des manifestations d'envergure.

---

[23] Installation aux n°s25/27, place Louise de Bettignies, depuis 1981.

[24] Installation au n° 17, place Louise de Bettignies, depuis 1981, voir annexe 12 : L'opération de restauration – réhabilitation de l'îlot Comtesse, photo a : La mairie de quartier du Vieux-Lille.

[25] Nord-Eclair, 7 mars 1973, "Op. Cit. "

[26] Architecte de l'opération : Guy Jourdain, auparavant Architecte des Bâtiments de France.

[27] Voir photo 39 : L'opération de l'îlot Comtesse, adjonction d'une façade ancienne à l'immeuble neuf de la bibliothèque et la figure 17 : Les différentes suggestions pour la reconstruction de la partie supérieure de la bibliothèque.

[28] Voir annexe 12, photo b : n^{os} 12 et 14 de la rue de la Monnaie (façades arrières).

[29] Nord Matin, 27 Juin 1974, "Pour 2 millions d'anciens francs, l'îlot Comtesse va renaître", Arch. Mun. De Lille, 2R13/34.



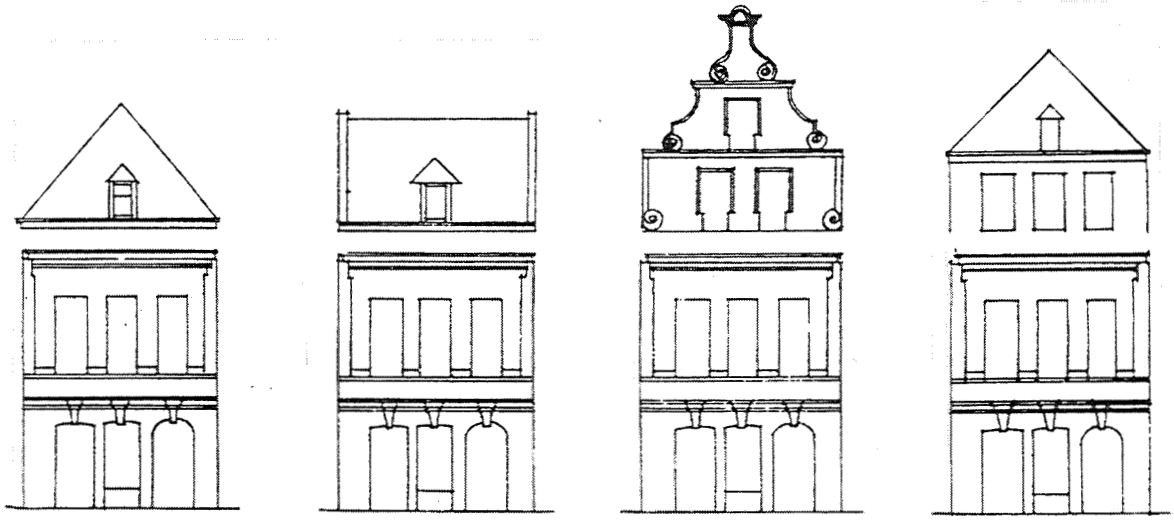


Photo 39 : L'opération de l'îlot Comtesse, adjonction d'une façade ancienne à l'immeuble neuf de la bibliothèque (au n°25, pce.Louise de Bettignies). Vues sur les n°s 25 à 29, pce. L. de Bettignies dans le style maniériste flamand : maison Gilles de Boë, encore en attente de restauration de façade en 1992. Sa façade illustre dans son authenticité l'architecture de 1635 à 1640; la construction y superpose à un rez-de-chaussée de gresserie, un étage unique de pierres blanches avec bouquets et guirlandes de fruits. La façade décorative, de style lillois, située anciennement au n°170, rue de Paris, a été remontée ici, au n°25. *Source* : cliché personnel. **Figure 17 : Les différentes suggestions pour la reconstruction de la partie supérieure de la bibliothèque.** L'architecte G. Jourdain a préféré ne rien ajouter aux données qu'il possédait, ne sachant de quel type elle était. Ainsi, il a choisi le premier modèle. *Source* : A.R.L.A., bulletin de Février 1982, p.5.

Ainsi, l'Hospice Comtesse a conservé sa salle des malades, dotée d'une voûte ressemblant à un navire renversé, ainsi que ses bâtiments aujourd'hui restaurés, datant de 1649. La Ville de Lille a fait entreprendre la réfection des toitures (entreprise Battais), du gros œuvre, pierre et brique (entreprise Cazeaux), des menuiseries (entreprise Pollet). Pour les bâtiments de XVII^{ème} de la cour d'honneur et le porche menant à la chapelle, les travaux se sont achevés en 1986, la restauration s'est avérée lente mais prestigieuse.

L'Hospice abrite aujourd'hui un musée de peintures, d'instruments de musique, et l'on peut visiter les anciennes salles attenantes à l'Hospice. L'ancienne salle des malades est aujourd'hui un lieu privilégiant les concerts et autres manifestations.

L'Hospice Comtesse a été restauré afin de favoriser l'animation culturelle du Vieux-Lille d'une part, et de mettre en valeur l'image de ce que l'on a appelé "le centre culturel et historique de la métropole lilloise" d'autre part.

2.2 - La réalisation des ateliers d'artistes des Trois Mollettes

Afin de valoriser le Vieux-Lille, en tant que quartier d'art et de culture, une opération de réhabilitation d'une ancienne usine en logements avec ateliers pour artistes s'est engagée à la demande du Conseil de quartier du Vieux-Lille. Le projet initial instaurait également l'ouverture d'une salle d'exposition d'art.

L'ancienne papeterie située aux 9/11, rue des Trois Molettes, propriété de la Ville de Lille, est située dans le secteur sauvegardé et constitue l'un des derniers bâtiments industriels du Vieux-Lille[30]. Cet édifice fait partie d'un îlot déjà largement restauré (avec le refuge de l'Abbaye de Loos, le square J.J. Rousseau, l'immeuble de l'office H.L.M.).

Le programme d'aménagement a été établi de la manière suivante : 5 logements de type III avec ateliers d'artistes, ainsi que 10 logements locatifs réhabilités et 9 logements neufs locatifs[31]. L'opération s'est réalisée en 1989 par la SORELI (aménageur). La société d'Habitations à Loyer Modéré "Artois Logement", maître d'ouvrage de l'opération, a obtenu des financements PLA pour la réalisation du projet de réhabilitation et la Direction Régionale des Affaires Culturelles a accordé une subvention pour la réalisation des ateliers d'artistes. La modénature de la façade de l'ancienne blanchisserie a été conservée. Les façades de briques ont été sablées, les menuiseries en bois ont été remplacées par des menuiseries en P.V.C. (Boyeldieu architecte).

2.3 - La construction d'un nouveau conservatoire de musique

Cette opération marque, au même titre que la réalisation des ateliers d'artistes et la réhabilitation - restauration de l'îlot Comtesse, la volonté affirmée de garder vivant l'attrait culturel du Vieux-Lille.

---

[30] Voir figure 18 : Projet de restauration – réhabilitation de l'ancienne papeterie (dans le cadre de l'opération des ateliers des Trois Mollettes).

[31] Voir annexe 13 : Dans le même cadre, les plans des logements collectifs réhabilités et des logements industriels neufs ; et voir photo 40 : La même opération, vue du square J.J. Rousseau.

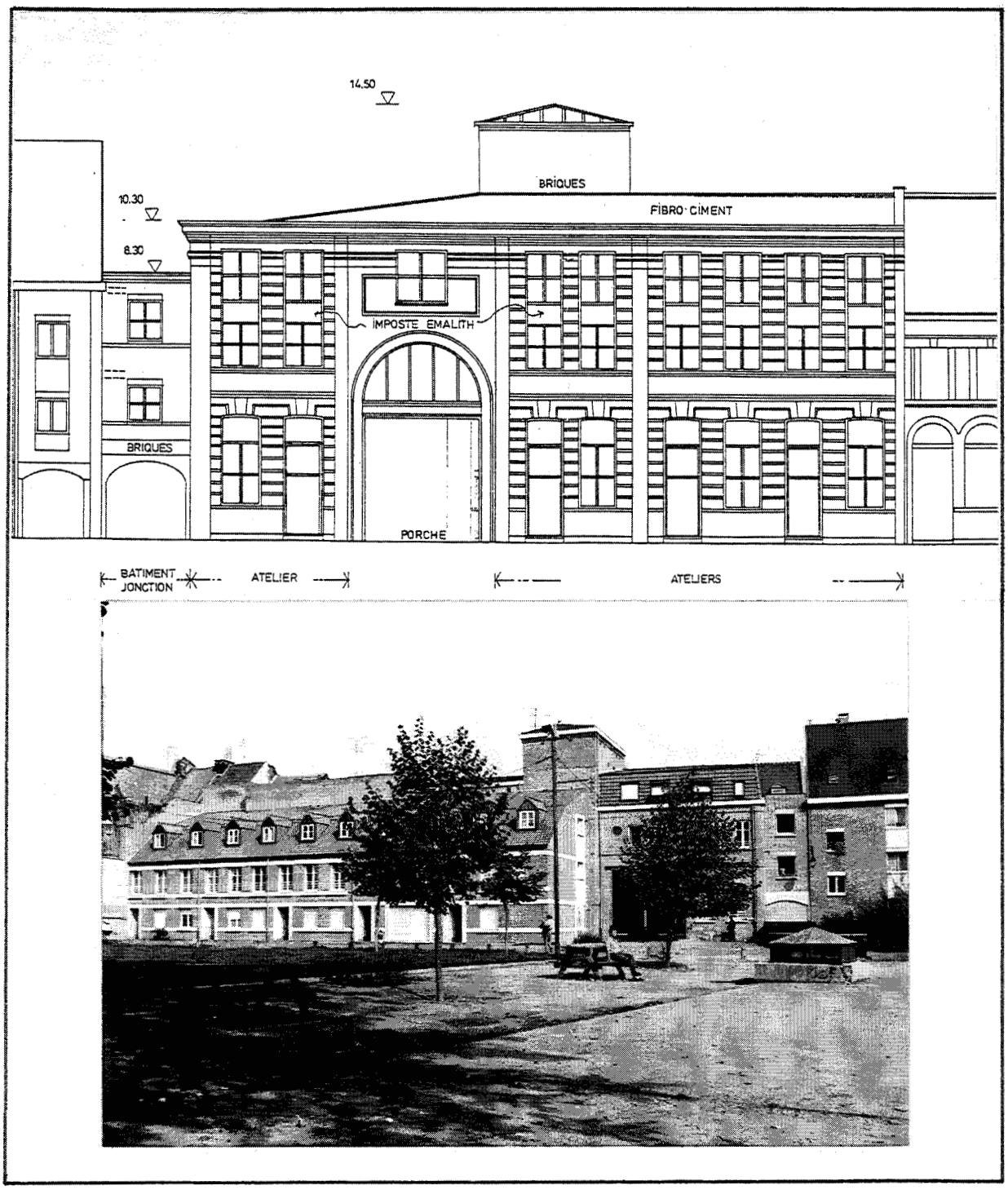
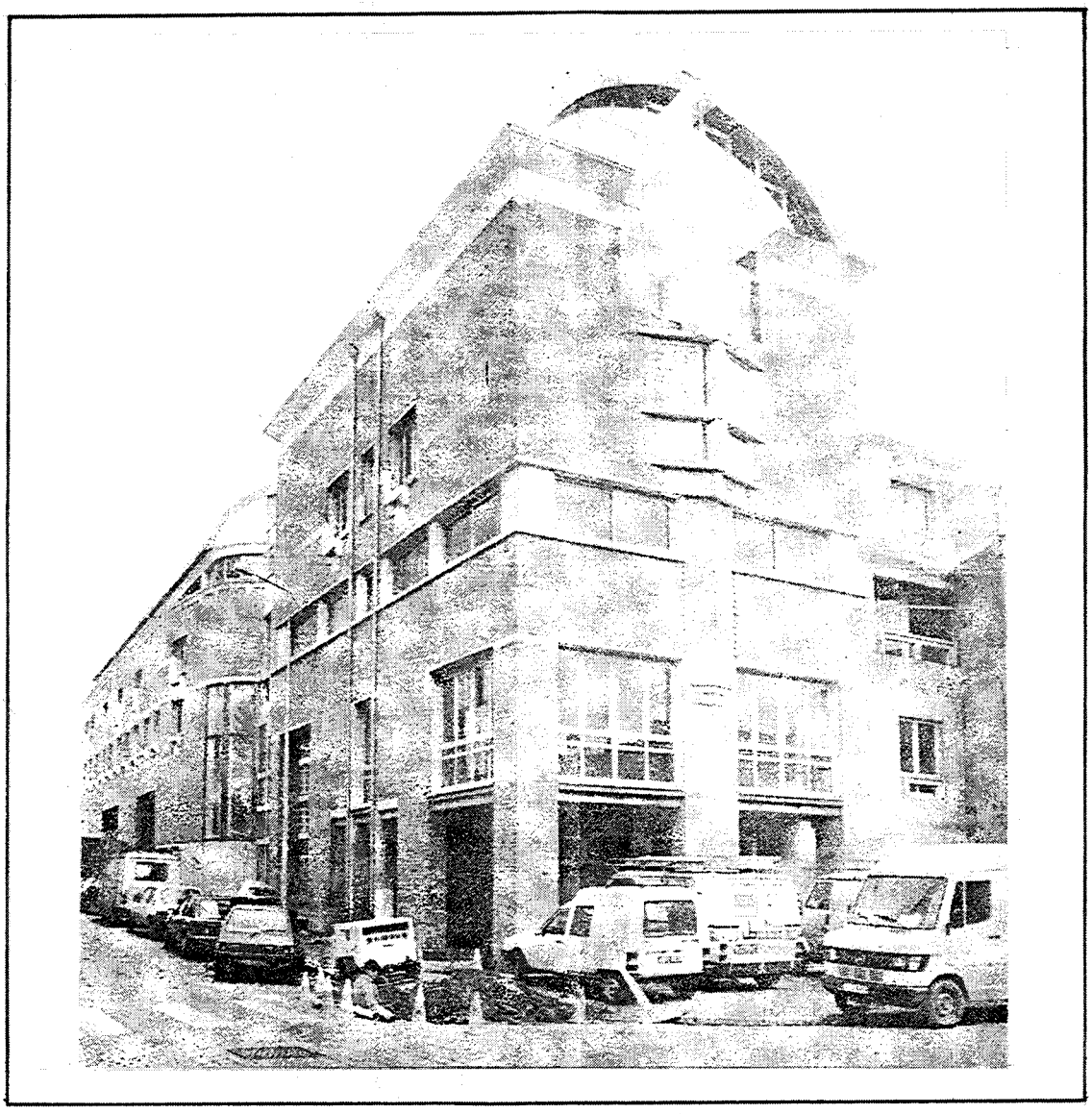


Figure 18 : Le projet de restauration-réhabilitation de l'ancienne papeterie (dans le cadre de l'opération des ateliers des Trois Mollettes) en ateliers d'artistes et logements collectifs sociaux. *Source* : SORELI, "Projet de réhabilitation des n°s 9-11 rue des Trois Mollettes", p.12. **Photo 40 : La même opération, vue du square J.J.Rousseau** (façade arrière des n°s 11-11bis de la rue des Trois Mollettes), construction neuve de logements sociaux individuels. *Source* : cliché personnel.



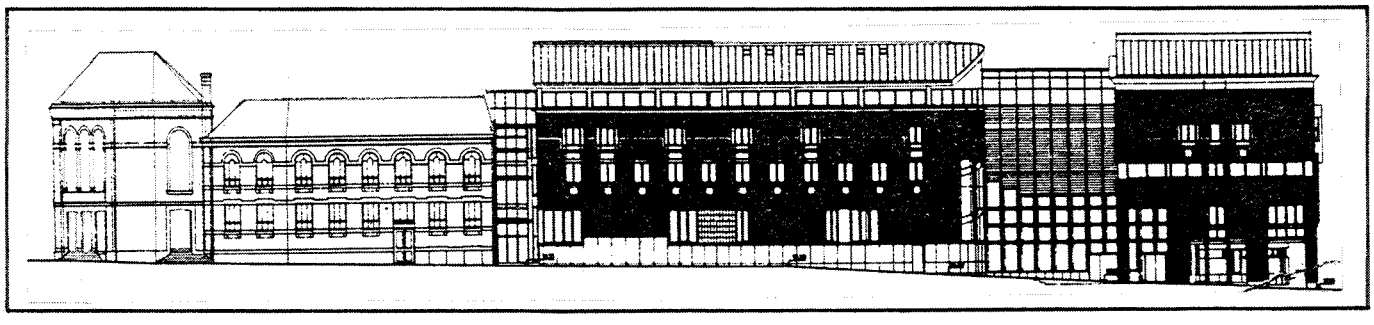


Photo 41 : Le nouveau conservatoire de musique, construit en extension de l'ancien, donnant place du Concert. Cette opération participe à la mise en valeur et à l'animation culturelle du quartier ancien. *Source* : La Voix du Nord, 29 Janvier 1989. **Figure 19 : Le projet du nouveau conservatoire : la façade donnant sur la rue Alphonse Colas.** *Source* : Idem, 14 Mars 1987.

Achevé en 1988, le nouveau conservatoire de musique participe de manière considérable à la vie culturelle de la Ville et confirme la vocation et l'animation culturelle du quartier, notamment en organisant régulièrement des concerts et auditions.

Dans le prolongement de l'ancien conservatoire édifié place du Concert, il y a 250 ans, il s'élève en proue face à l'avenue du Peuple Belge[32] et s'intègre au tissu urbain environnant. Revêtu de briques, un soin particulier a été donné à l'ordonnancement de ses façades[33].

Avec un investissement de quelques 30 millions de francs[34] (la Ville de Lille a été le maître d'ouvrage, la Région a participé au financement de l'équipement), le nouveau conservatoire a été conçu selon le projet des architectes lillois Ph. Legros et C. Cerdan. Il abrite une quarantaine de salles de classe, une bibliothèque-discothèque, un amphithéâtre de 150 places, une salle d'orchestre, une salle de danse au quatrième étage, des locaux administratifs, et de vastes lieux d'accueil, destinés à recevoir 1 500 élèves (dont 60% de lillois) et 100 professeurs, voire 2 000 élèves en l'an 2 000[35]. Il intègre les anciens bâtiments, toujours opérationnels et réservés aux salles d'études pour le travail personnel des élèves, alors que l'enseignement se pratique entièrement dans les nouveaux bâtiments. Ceux-ci sont trois fois plus importants que les précédents et permettent de mieux répondre aux problèmes spécifiques de l'enseignement musical, qu'il s'agisse de l'acoustique, ou d'une pédagogie adaptée à des tranches d'âge et groupes d'élèves très divers.

Les concepteurs ont voulu respecter la géométrie du tracé de l'ancienne Collégiale Saint-Pierre.

3 - Renforcer le dynamisme commercial et artisanal du secteur

Afin de retrouver la vie et l'animation de jadis, le secteur devait intégrer et continuer les fonctions du centre ville, notamment commerciales, pour pouvoir vivre en harmonie avec le reste de la Ville. La municipalité a donc souhaité, dans ce secteur une implantation du commerce spécialisé dans un cadre ancien restauré. De cette manière, ce secteur pourrait devenir une vitrine pour la Ville de Lille et par conséquent favoriser l'attrait touristique.

3.1 – Réintégrer les activités commerciales et artisanales dans le cadre de l'habitat traditionnel rénové

En vue de promouvoir l'animation commerciale et artisanale du secteur, la Ville de Lille a veillé à ce que l'habitat traditionnel puisse également servir à ce type d'activité. Les opérations de réhabilitation - restauration de logements avec commerces et artisanats de la

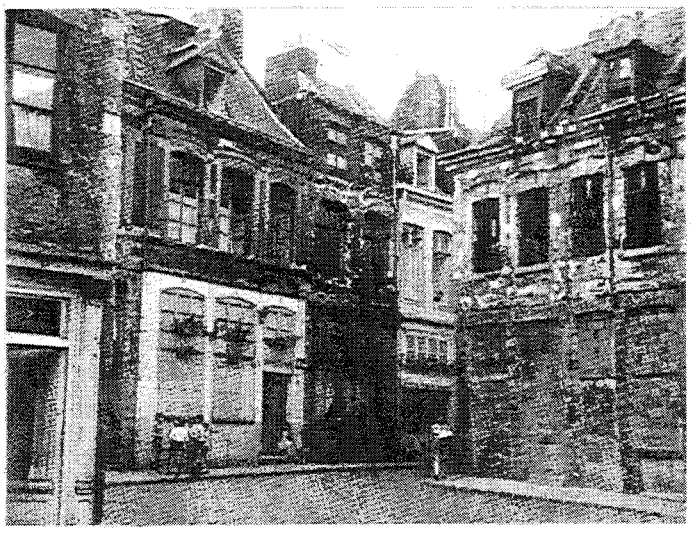
---

[32] Voir photo 41 : Le nouveau conservatoire de musique, avenue du Peuple Belge.

[33] Voir figure 19 : Le projet du nouveau conservatoire : La façade donnant sur la rue Alphonse Colas.

[34] La Voix du Nord, 1987, "Une chance pour la musique et pour le Vieux-Lille", Lille.

[35] La Voix du Nord, 1987, Lille.





En haut, photo 42 : La place aux Oignons avant la restauration. *Source* : A.R.L.A., "Trente ans d'histoire.", Mars 1998, p.11. **En bas, photo 43 : L'opération de restauration-réhabilitation de la place aux Oignons,** n°s1 à 7 et 2 à 4 après les travaux réalisés par l'O.P.H.L.M. en 1983. *Source* : cliché personnel.

place aux Oignons et de la rue des Vieux Murs sont exemplaires. Elles correspondent ainsi à la revitalisation de l'habitat ancien et des locaux d'activité.

L'objectif de ces interventions était de favoriser la réinstallation de commerces et d'ateliers d'artisans, ainsi que de créer de nouvelles dispositions de logements au sein des immeubles de la place aux Oignons et de la rue des Vieux Murs.

A la fin des années 70, le quartier historique présentait un état de délabrement qui était nuisible pour son développement et peu attrayant pour les visiteurs[36].

Les premières opérations de restauration et de reconstruction des immeubles en ruine, longtemps laissés à l'abandon, ont été entreprises par la Ville de Lille, grâce à des acquisitions progressives de propriétés. Des crédits ont été accordés pour effectuer la restauration du gros œuvre des bâtiments communaux.

En 1978, la reconstruction - restauration du gros œuvre des propriétés situées aux n°s 1, 3, 7, place aux Oignons et aux n° 2, 4, 6, rue des Vieux Murs était estimée à 1,3 millions de francs, crédit accordé par la commune[37]. Mais le coût de cette opération s'est révélé plus important que les prévisions, notamment en ce qui concerne les reconstructions. La décision de sauvegarder le quartier a entraîné celle de sa reconstruction.

Avec le financement de l'Office H.L.M., complété par l'apport du Fonds d'Aménagement Urbain, les architectes Guy Jourdain (chargé de la reconstruction-restauration des n°s 1, 3, 5, 7), et P.L. Carlier (chargé de la restauration des n°s 2, 4, 6, 8, de la rue des Vieux Murs puis de celle des n°s 18, 20, 24, 28 de la même rue)[38] ont cherché à retrouver l'apparence originelle de la place ; seul le n° 5 de la place a pu être restauré, les n°s 1, 3, 7 ont été reconstitués selon le modèle du n° 5[39]. Les n°s 2 et 6 de la rue ont été restaurés d'après le plan relief de 1743[40]. La suppression du passage couvert reliant la cour à Fiens à la place aux Oignons a modifié l'architecture du lieu. La reconstruction des bâtiments fut entreprise avec des matériaux contemporains (briques neuves, béton...). Bien qu'elle ait quelque peu dénaturé l'aspect historique de la place, elle a tout de même contribué à la sauvegarde et à la renaissance du quartier. L'opération s'est prolongée par quelques initiatives privées, exemple des n°s 11, 13, 15, 17, rue des Vieux Murs, restaurés par les architectes H. Maes et M.Duriez pour la SCI Prometro[41]. Ces propriétés ont été revendues par la Ville de Lille à la Cogédim qui a constitué la SCI concernée par la suite. Cette zone est aujourd'hui agréable à traverser ; participant à la dynamique commerciale et artisanale du Vieux-Lille, le quartier de la place aux Oignons constitue un attrait pour le touriste aimant le charme des petites rues piétonnes et tranquilles du centre ancien.

---

[36] Voir photo 42 : La place aux Oignons avant la restauration.

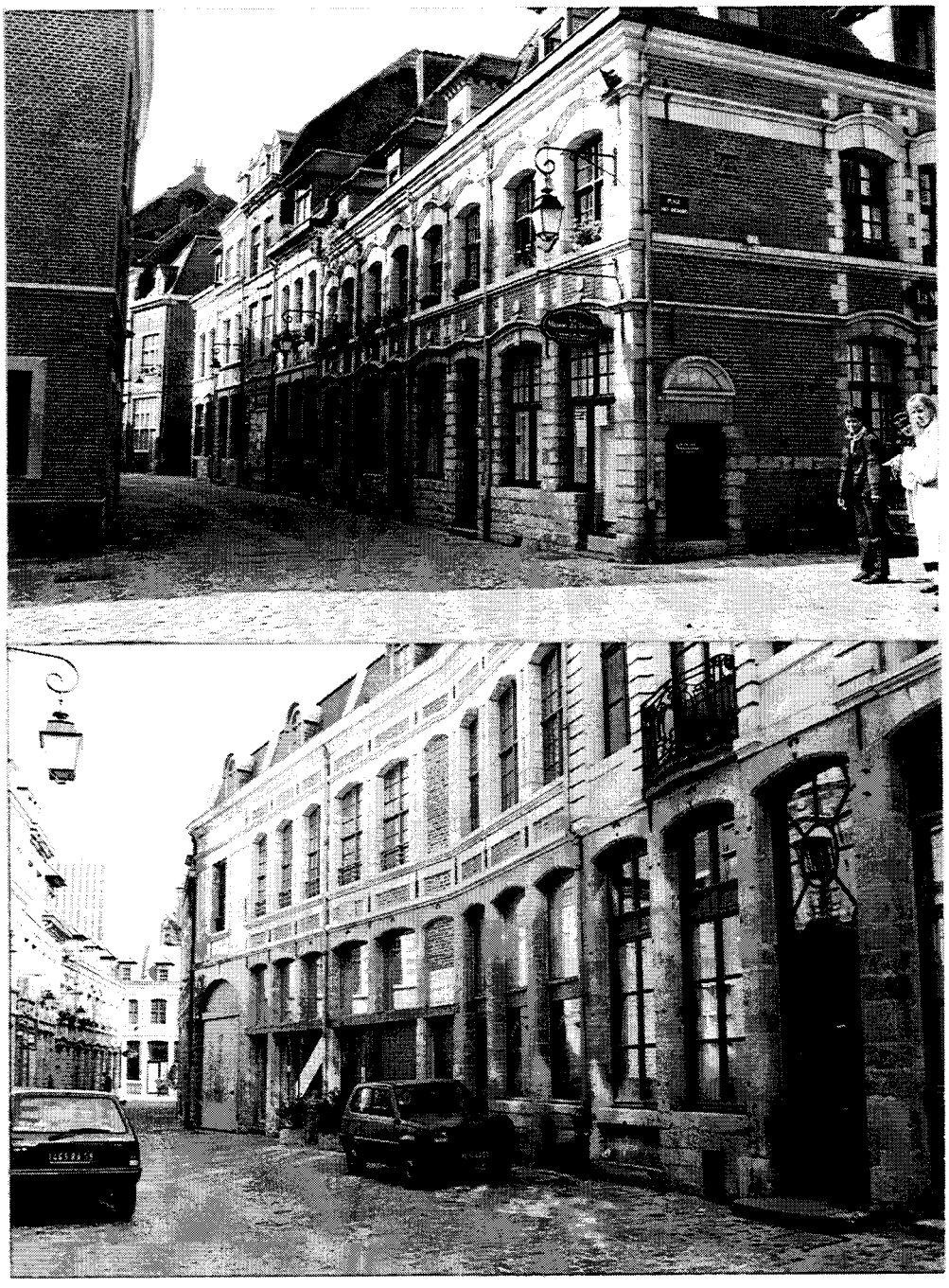
[37] Bulletin de l'Association de la Renaissance du Lille Ancien, 1982.

[38] Idem, Février 1981.

[39] Voir photo 43 : L'opération de restauration – réhabilitation de la place aux Oignons.

[40] Voir photo 44 : La rue des Vieux Murs, n°s 2 à 8 restaurés dans le cadre de l'opération place aux Oignons – rue des Vieux Murs, en 1983.

[41] Voir photo 45 : La rue des Vieux Murs, n°s 15 à 17 restaurés par la SCI Prometro en



En haut, photo 44 : La rue des Vieux Murs, n°s 2 à 8, restaurés dans le cadre de l'opération place aux Oignons-rue des Vieux Murs en 1983 par l'O.P.H.L.M., dans le style "à bandeau de pierre", en logements et commerce. **En bas, photo 45: la rue des Vieux Murs, n°s 15 à 17 restaurés par la SCI Prometro ,** dans le style "à cadre de pierre", en logements et ateliers d'artisans. *Sources* : clichés personnels.

3.2 - Conforter et promouvoir le commerce de haut de gamme à proximité du centre ville

Le commerce spécialisé et de luxe appartient depuis un certain temps à l'image du Vieux-Lille. L'existence de ce type de commerce au sud du secteur sauvegardé ou à proximité du centre ville, réalité indiscutable, est encouragée par la municipalité. La concrétisation de ce souhait de la Ville de Lille attirerait une clientèle plus large, bien au-delà de la Ville et même de la Région, vers le centre de Lille devenant de plus en plus dynamique. Par conséquent, le secteur sauvegardé, notamment au sud, profiterait d'une fréquentation et d'une animation plus importantes. L'implantation de la Galerie de l'Opéra sur la Grand'Place de Lille a été réalisée dans cet objectif.

Lors de l'inauguration des bâtiments, le maire de Lille déclare: *"les Galeries de l'Opéra confortent un créneau indispensable à une grande capitale régionale, celui du commerce de haut de gamme. Le luxe de cet "écrin" attirera, bien sûr, une clientèle régionale, mais certainement aussi, une fréquentation plus internationale d'amis belges, hollandais et anglais. Et c'est bien l'enjeu pour notre ville"*[42].

Cette opération comprend des logements sociaux, une galerie commerciale comportant une quarantaine de boutiques sur trois niveaux et un hôtel deux étoiles de quarante chambres[43]. Elle comprend également la reconstitution de la superbe façade de la maison du XVII^{ème} siècle. L'ancien cinéma "Ritz", détruit par une explosion criminelle en 1980, avait quelque peu transformé l'aspect de la façade, notamment par l'imposition d'enseigne de cinéma et en faisant disparaître l'ordonnancement et les bas-reliefs sculptés de celle-ci[44]. La SORELI a eu pour tâche d'acheter le terrain, d'établir un cahier des charges architectural, et d'en assurer la viabilité.

Situé à l'emplacement de l'ancienne église Saint-Etienne, la circonscription archéologique mit au point un plan d'approche de la recherche archéologique dans ce secteur, avec le concours de la SORELI, et un financement de l'Etat, de la Région et de la Communauté Urbaine. Celui-ci comprenait la recherche des plans anciens, la restitution au niveau du cadastre actuel, et l'évacuation totale des débris du "Ritz". Les fouilles ont débuté en septembre 1983.

Les façades des immeubles n^{os} 19 et 21 de la rue de la Bourse ont été ensuite reconstituées, avec leurs angelots sculptés et tout l'art du pastiche architectural du style "Renaissance flamande" du XVII^{ème} siècle (P.L. Carlier architecte)[45].

---

[42] Discours de Pierre Mauroy, 23 sept. 1986, "Inauguration des Galeries de l'Opéra", Arch. Mun. De Lille, 4d46.
[43] Voir annexe 14 : L'opération des Galeries de l'Opéra ; photo a : L'hôtel Urbis, n°21, rue Lepelletier et photo b : L'intérieur de la galerie commerciale.
[44] Voir photo 46 : Les façades, avant les travaux.
[45] Voir photo 47 : L'opération des Galeries de l'Opéra, rue de la Bourse, n°s 15 à 19.





En haut, photo 46 : Les façades, avant les travaux, avec l'enseigne de l'ancien cinéma "Ritz". *Source* : Ville de Lille, Actualités, Avril 1984, p.14.
En bas, photo 47 : L'opération des Galeries de l'Opéra, rue de la Bourse, n°s 15 à 19 restaurés en 1986 dans le style "à pilastre saillant" avec de nombreuses sculptures de pierre. *Source* : cliché personnel.

L'emplacement idéal, en plein centre ville, à deux pas de la Grand' Place, n'a pourtant pas suffi à faire fonctionner le tout. L'idée d'implanter un commerce haut de gamme dans la galerie marchande n'était pas adaptée à sa conception ; les surfaces étaient trop petites et la promiscuité trop grande pour attirer le commerce de luxe: le malentendu s'était installé entre le marché et la Galerie. De plus, les difficultés pour faire vivre le troisième niveau inférieur étaient handicapantes. Le restaurant des brasseries Flo, moteur de l'opération, ne s'y est jamais installé... Le résultat de l'opération fut sa fermeture en 1990, après transaction des baux commerciaux.

Malgré l'échec d'une telle réalisation, le sud du secteur sauvegardé est riche d'un commerce spécialisé et de haut de gamme actif. Ce dynamisme est encore plus remarquable lorsque nous le comparons à celui du nord du quartier.

4 - Redynamiser le nord du quartier

Comme nous l'avons déjà évoqué dans les chapitres concernant l'histoire et la présentation du secteur sauvegardé, sa partie sud bénéficie d'une localisation centrale privilégiée, d'une qualité architecturale unique, d'une restauration dans le style des immeubles anciens et d'un dynamisme généré par le développement des activités, notamment commerciales et tertiaires.

Par contre, sa partie nord, dans une position excentrée, s'approchant de la périphérie de Lille, avec des zones de plus en plus délaissées et dégradées et des activités de plus en plus isolées, manque d'animation.

En effet, une disparité interne existe et c'est d'ailleurs pour cela que différentes opérations ont été réalisées afin de redynamiser cette partie du quartier.

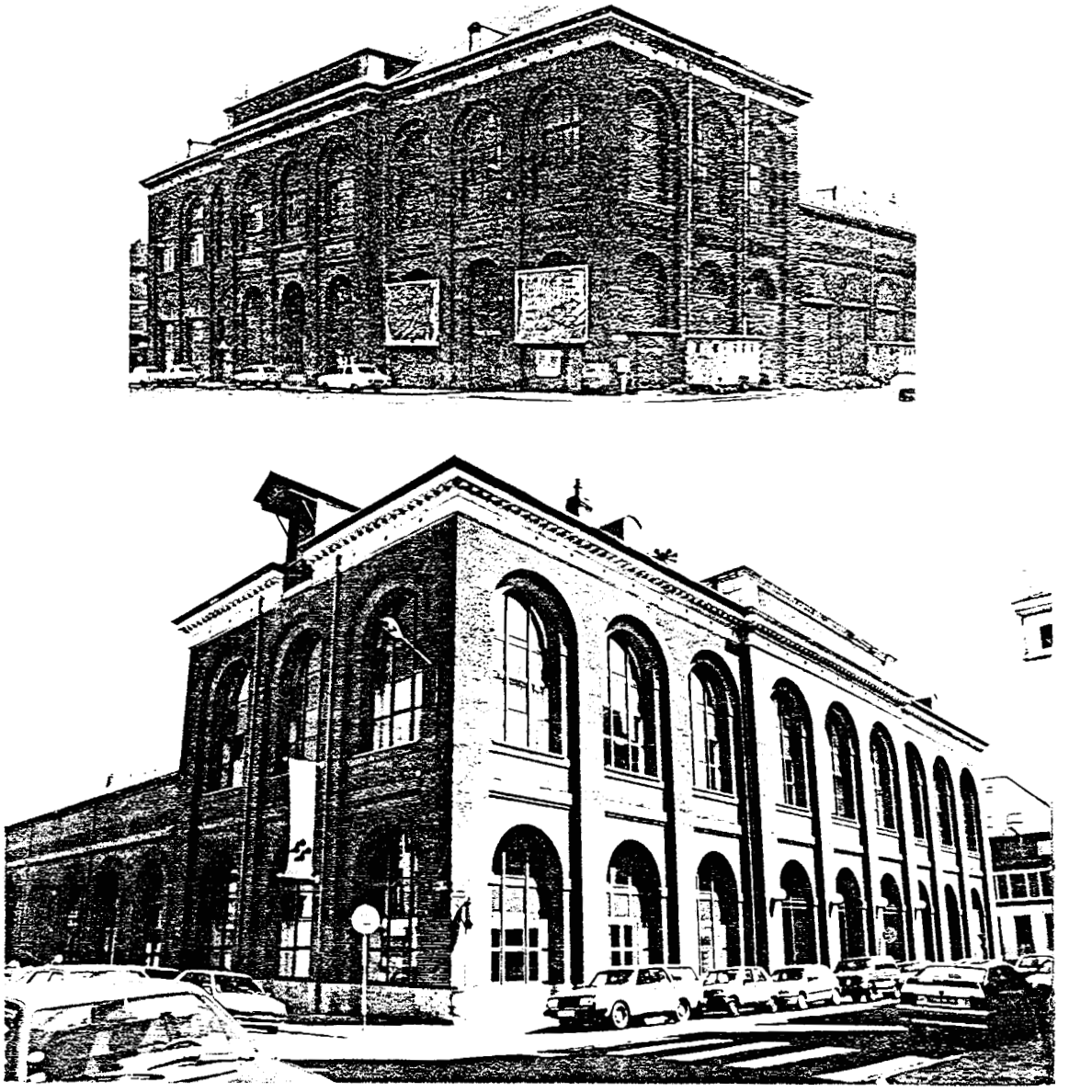
La reconversion de l'ancienne Halle aux Sucres en centre d'équipements collectifs, celle de l'ancien Hospice Général pour accueillir 2 000 étudiants de l'I.A.E., et celle des anciens entrepôts en centre de formation y ont déjà apporté une nouvelle animation.

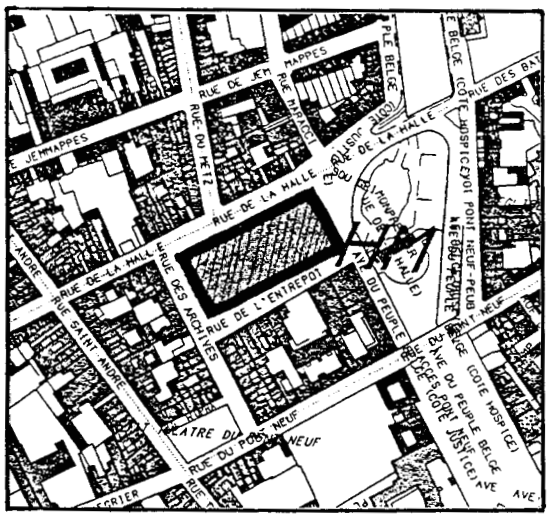
4.1 - La reconversion de l'ancienne Halle aux Sucres en pôle d'équipements collectifs

Cette intervention sur la Halle aux Sucres constitue un atout pour l'animation du nord du secteur et le développement futur du quartier du Vieux-Lille vers le site des anciens abattoirs.

Situé en bordure de l'ancien canal de la Basse Deûle, près des anciens quais de déchargement des marchandises, le bâtiment est localisé pratiquement au centre du Vieux Lille et à la lisière du secteur sauvegardé (en dehors du périmètre)[46]. Cet énorme édifice de brique, rectangulaire, construit en 1847 pour stocker les productions de sucre de la fabrique

[46] Voir carte de la situation de l'ancienne Halle aux Sucres.





En haut, photo 48 : La Halle aux Sucres avant les travaux. Au milieu, photo 49 : L'édifice restauré; La réhabilitation est intéressante pour la manière dont le bâtiment a été adapté à ses nouvelles fonctions, tout en gardant son caractère initial. *Sources* : L'Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, "10 ans de réhabilitation d'anciens bâtiments sur la métropole lilloise", 1994, pp. 57 et 58. **Carte en bas : La situation de l'ancienne Halle aux Sucres,** reconvertie aujourd'hui en services administratifs, sociaux et commerciaux. *Source* "Dix ans de réhabilitation d'anciens bâtiments sur la métropole lilloise", Echelle de la carte : 1/6000.

Bernard[47], est un bel exemple de reconversion et son adaptation à de nouvelles fonctions est remarquable. Sa rénovation a débuté en 1990. L'opération (la Ville de Lille était maître d'ouvrage et X. Deyrieux, architecte) consistait à intervenir à l'intérieur du bâtiment sans en changer les façades ; deux niveaux supplémentaires ont été ajoutés entre les étages existants. Les matériaux des façades ont été nettoyés et traités, les nouvelles menuiseries en aluminium bleu et rouge reprennent le dessin initial des baies[48].

Ces anciens entrepôts municipaux constituent 15 300 m2 de surface disponible[49] sur 5 niveaux, utilisée par des équipements à la fois d'Etat, municipaux, privés et associatifs. La cohabitation de ces équipements marque la réussite de l'opération. L'ancienne Halle aux Sucres abrite aujourd'hui des locaux de services publics et commerciaux : le commissariat de police, le tribunal de commerce, la Poste, une galerie d'exposition, un club de bridge, la maison de quartier, la halte garderie, le centre de la petite enfance, une salle de réunion (400^2), une salle polyvalente sportive, l'école d'art dramatique($1\ 300m^2$), des bureaux...

Le bâtiment est maintenant un véritable repère urbain, à la frange du secteur sauvegardé, tant au niveau visuel qu'au niveau fonctionnel. Il a permis de recentrer les activités administratives, sociales, culturelles et économiques dans le quartier du Vieux-Lille, qui tend à une extension de son urbanisation vers le nord et le site des abattoirs. La municipalité a émis d'autre part la possibilité d'y installer un jour une mairie annexe.

4.2 - La reconversion de l'ancien Hospice Général en centre de formation universitaire

Cette opération entraînera dans le Vieux-Lille des conséquences importantes tant au niveau physique qu'au niveau socio-économique.

Elle apportera un nouveau dynamisme au nord du quartier, renforcé, probablement, par une apparition de commerces, d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de la nouvelle université, et de quelques aménagements indispensables à la circulation automobile et piétonne.

L'ancien Hospice Général, construit de 1739 à 1838, classé monument historique[50] et reconverti en centre universitaire, est situé hors du secteur sauvegardé. Il est toutefois important de le remarquer pour l'impact qu'il aura dans ce secteur, de par sa situation (le long de l'avenue du Peuple Belge au "quai" de l'ancien canal)[51], sa large capacité d'accueil et sa nouvelle fonction universitaire (accueillir 2 000 étudiants de l'Institut des Affaires et des Entreprises.).

---

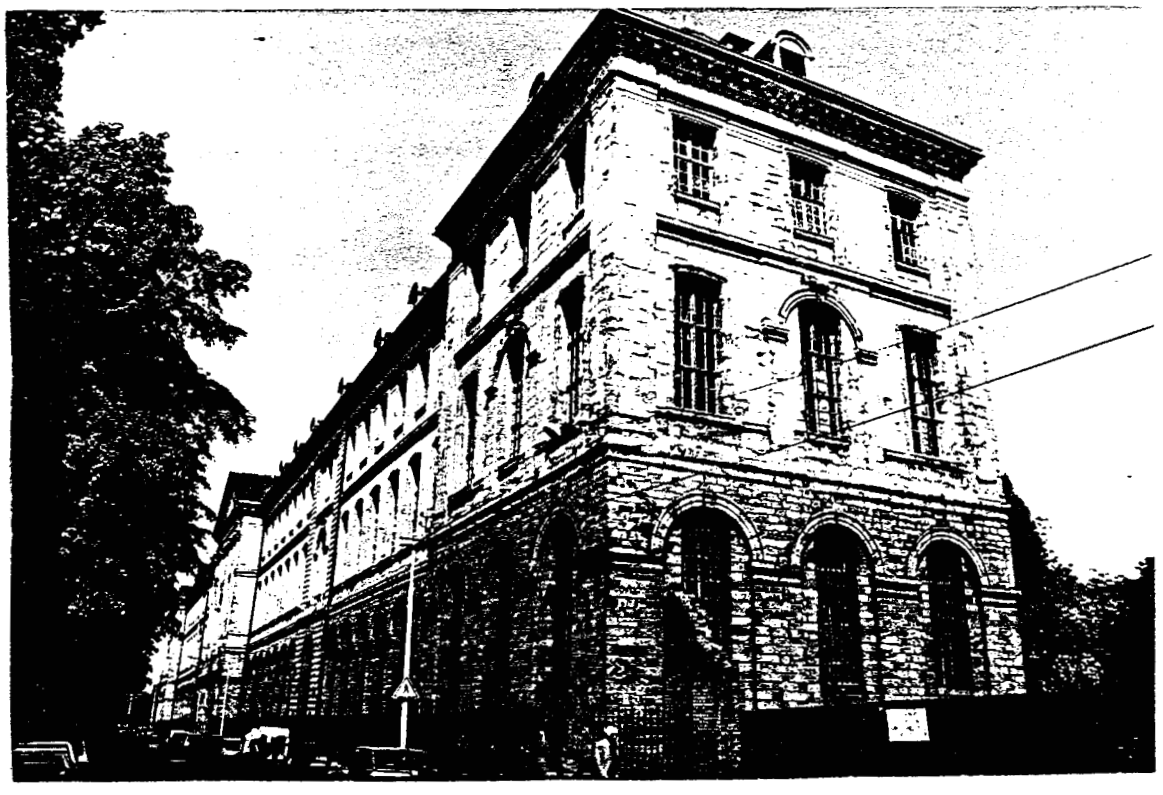
[47] Voir photo 48 : La Halle aux Sucres avant les travaux.

[48] Voir photo 49 : L'édifice restauré.

[49] Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, "10 ans de Réhabilitation d'anciens bâtiments dur la métropole lilloise : Lille, Roubaix, Tourcoing", avril 1994, Lille, p.57.

[50] Voir photo 50 : L'Hospice Général avant les travaux en 1994.

[51] Voir carte de la situation de l'ancien Hospice Général.



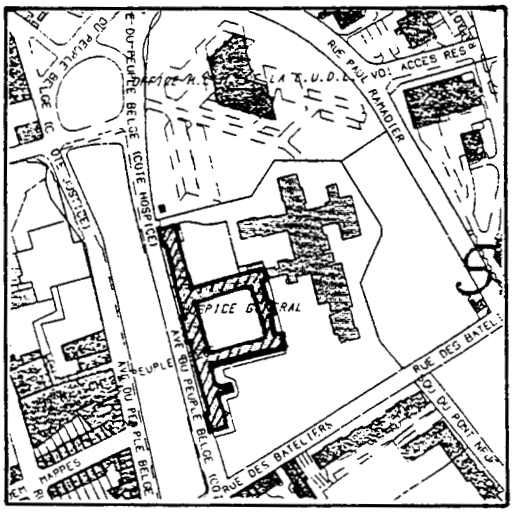


Photo 50 : L'Hospice Général avant les travaux en 1994. L'édifice fait peau neuve pour acceuillir 2000 étudiants de l'I.A.E. Le parti a été pris de retrouver son caractère original : les façades de pierre sont aujourd'hui chaulées et colorées, et les menuiseries d'origine, caractéristiques des XVIII^{ème} au XX^{ème} siècle, ont été restaurées en l'état. **Carte en bas : La situation de l'ancien Hospice Général.** *Source :* Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, "Dix ans de réhabilitation d'anciens bâtiments sur la métropole lilloise", 1994, p.64-65. Echelle de la carte : 1/6000.

Une opération de réhabilitation de cette envergure a nécessité une réflexion sur le nouveau fonctionnement du quartier, la circulation, la gestion des espaces publics, l'évolution du tissu ancien mais aussi du niveau social et économique. Une habitante du quartier avait souhaité s'exprimer au sein de l'Association de la R.L.A.[52] et a posé ses questions de la façon suivante : "*Ne peut-on donc pas bâtir un projet de développement du quartier en cohérence avec son statut de centre ancien, mais aussi sa juxtaposition à Euralille, élaboré avec et pour ses habitants ? Peut-être trouve-t-on des vues ambitieuses quant au devenir du Vieux-Lille qui devrait être ce qu'il a toujours été, un lieu de mixage populaire, d'autant que nomades, nouveaux résidents (100 000 mètres carrés développés sur le terrain des abattoirs) et étudiants sont appelés à y vivre ensemble...*" Ainsi l'impact urbain de la reconversion des bâtiments de l'Hospice Général n'est pas neutre. La réussite du projet dépend des équipements utiles au nouveau fonctionnement du quartier, intégrant chaque jour 2 000 étudiants : les parkings en priorité, les bus, les commerces de proximité, et la prise en compte de l'environnement.

La Ville de Lille, la C.U.D.L., la Région, l'Université des Sciences et Technologies de Lille, le Ministère de la Culture, le Département et le FEDER ont financé les travaux de restauration. La conception a été confiée à l'architecte E. Sintive qui a choisi de rendre les façades authentiques à celles des époques de construction et notamment du XVIII^{ème} siècle (grès chaulé en gris ocre et or, en trompe l'œil, menuiseries et grilles...) et d'utiliser les énormes volumes de 6 mètres de hauteur de l'aile du bâtiment pour la bibliothèque et la salle des thèses.

Selon Sintive, la restauration a porté sur le bâtiment principal, le long de l'avenue du Peuple Belge. Elle s'est effectuée suivant trois priorités : la mise en valeur des façades intérieures et extérieures qui, une fois lavées et purgées, ont été badigeonnées ; le respect des typologies de quelques 300 menuiseries représentatives des modèles en vigueur du XVIII^{ème} au XX^{ème} siècle ; la conservation du principe de circulation intérieure sur la base des grands couloirs existants[53].

Les locaux de l'I.A.E. concernent 10 000 m^2 sur 7 niveaux comprenant salles d'enseignement, secteur de recherche, logistique étudiants, équipements services et bureaux. Les structures nécessaires ont également été ajustées dans l'édifice sans le compromettre, comme celle de l'amphithéâtre, comme le demi-niveau dans la bibliothèque et comme les passages surélevés dans les hautes coursives voûtées. Cependant, on attend toujours la réalisation des parkings nécessaires et la plantation d'arbustes pour assurer la préservation des rares espaces verts du centre de l'avenue.

---

[52] A.R.L.A., mars 1995, "Une grande restauration sur les bâtiments de l'Hospice Général", bull., p.13.

[53] A.R.L.A., mars 1996, "XVIII^{ème} siècle – Hospice Général, XX^{ème} siècle – Institut d'Administration des Entreprises", p.14.



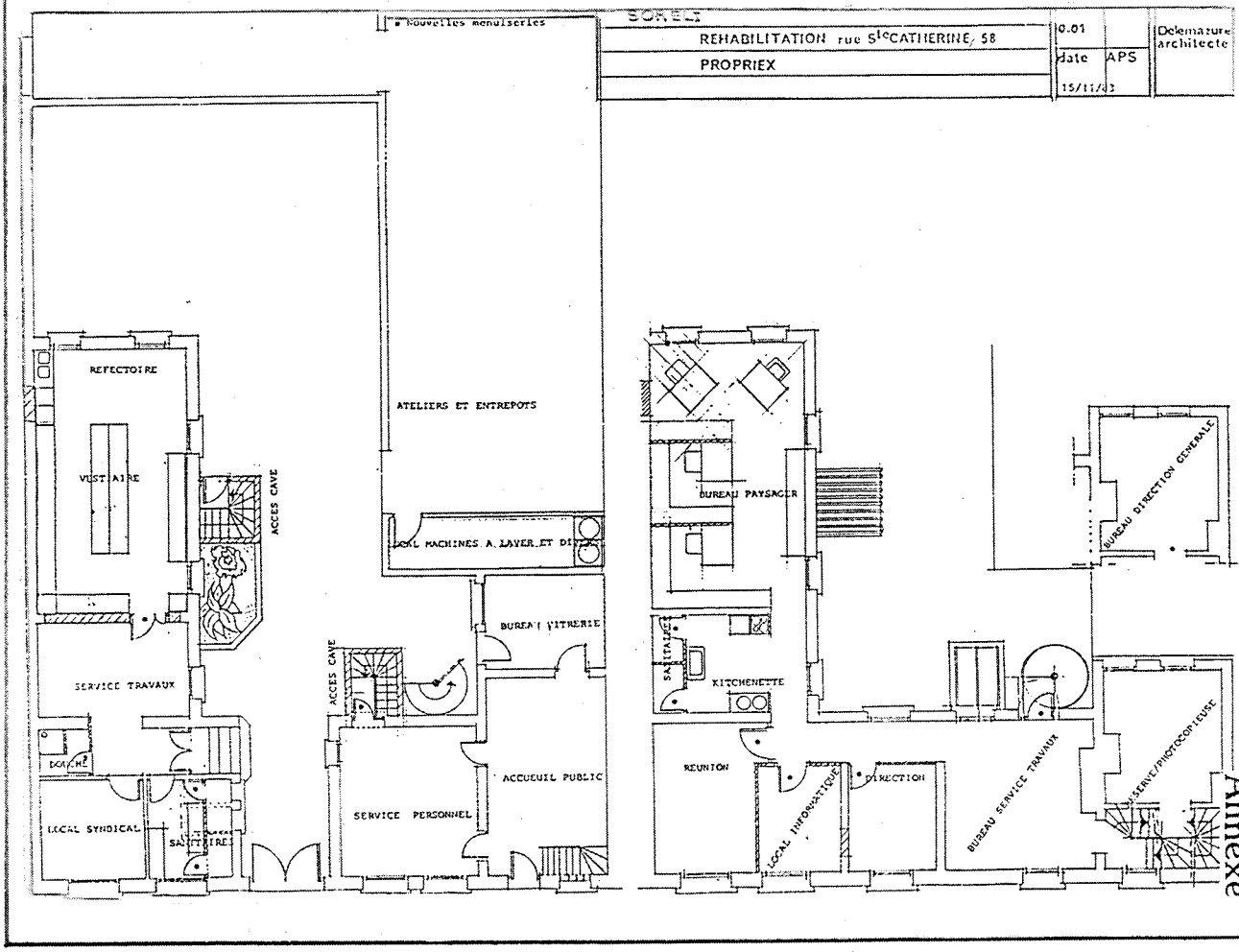


Photo 51 : L'opération des "ateliers Sainte Catherine", même rue, n°s58 et 60, en 1986 (architecte : Delemazure). *Sources* : cliché personnel. **Plan 4 : La réhabilitation du n°58 rue Sainte Catherine, en ateliers artisanaux.** *Source :* SORELI, "Ateliers Sainte Catherine, 58-60 rue St^e Catherine à Lille", note de présentation, mars 1984, annexe.

4.3 – La reconversion des anciens entrepôts en centres de formation technologique et artisanale

Par le biais de cette opération, la Ville a souhaité promouvoir le développement de certains types d'activités (industrielle, artisanale et formation technologique) profitant entre autres aux jeunes du quartier dans une zone isolée sur la marge du secteur. De cette manière, elle a permis de développer une part d'animation au nord du quartier.

La Ville de Lille a racheté deux propriétés à l'O.P.H.L.M. et confié une étude de faisabilité à la SORELI afin de promouvoir le développement des activités dans le nord du quartier. Ces propriétés sont situées aux n°s 58 et 60 rue Sainte-Catherine, immeubles abritant auparavant les laboratoires et entrepôts de l'entreprise Spécial Rhône Poulenc. Le bâtiment du n°58 rue Sainte-Catherine a pu être réinvesti par l'entreprise Propriex, qui a déménagé du Parvis de la Treille, celui-ci devant subir des aménagements[54].

Les travaux ont été réalisés selon un plan d'aménagement élaboré d'après un accord entre la Ville et la Société Propriex[55]. Le n°60 abrite le centre de formation aux Technologies Nouvelles de l'I.L.E.P. et un centre artisanal de quatre lots. Le centre de formation a pour vocation de former des jeunes chômeurs non qualifiés du quartier aux métiers liés à des secteurs de pointe, et de diffuser la culture technologique dans le quartier. Les travaux ont été financés par l'I.L.E.P. (environ un million de francs). La création d'un centre artisanal s'est faite en réponse à un besoin de locaux locatifs à loyers peu élevés pour de petites et moyennes entreprises de la région. La gestion des ateliers artisanaux a été confiée à la SORELI.

5 - Favoriser le déplacement piéton et valoriser le commerce de proximité

La redynamisation du nord du quartier ainsi que l'animation déjà remarquable du sud du secteur sauvegardé a bien entendu entraîné des problèmes considérables liés aux déplacements des piétons ainsi qu'au stationnement et à la circulation des automobilistes. Nous allons dans la suite traiter successivement des interventions mises en œuvre par la Ville pour faire en sorte que ces inconvénients n'entament pas l'attrait propre au secteur sauvegardé. Tout d'abord, nous allons voir comment l'aménagement piétonnier de la Grand'Place a favorisé la dynamique commerciale de la zone sud du secteur sauvegardé.

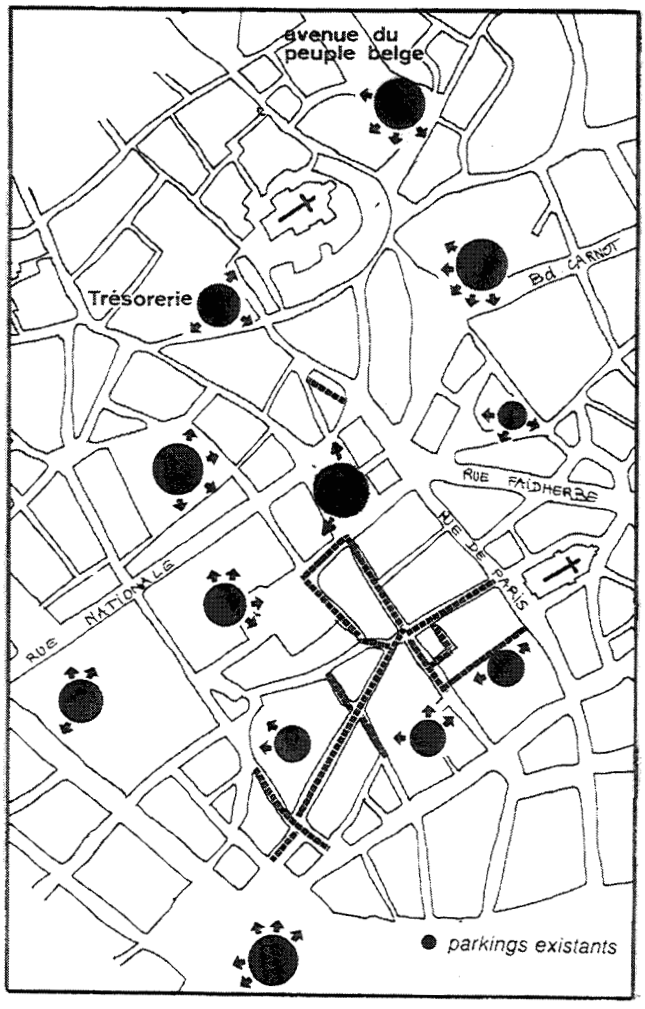
5.1 - L'aménagement de la Grand'Place

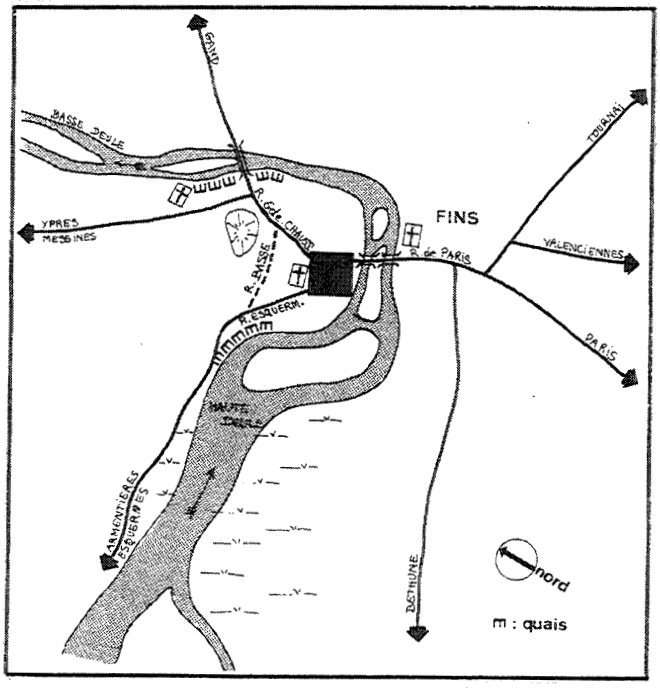
A l'issue des travaux achevés en 1992, la Grand' Place est devenue sur 80% de sa superficie un espace réservé aux piétons.

---

[54] Voir photo 51 : L'opération des "ateliers Sainte-Catherine", même rue, n°s 58 et 60, en 1986.

[55] Voir plan 4 : La réhabilitation du n°58, rue Sainte-Catherine, en ateliers artisanaux.







En haut, à gauche, carte 42 : Les parkings dans le centre ancien de la ville. -quelle place accorder à la voiture en centre ville? La Grand'Place doit aujourd'hui répondre à quatre sollicitations : une circulation de transit est-ouest (Carnot-Nationale);une circulation de desserte indispensable à la vie du centre; un stationnement de longue durée (résidence ou travail);ainsi qu'un stationnement éphémère pour les chalands. *Source* : personnelle. **En haut, à droite, carte 43 : La Grand'Place de Lille, centre historique de la cité.** On situe la place par rapport aux réseaux viaires primitifs et notamment par rapport au tracé de la Deûle. *Source :* A.R.L.A., bull. de Mars 1987, p.9.**En bas, photo 52 : La place du Gal de Gaulle, aménagée en un vaste espace pavé à l'image des Grand'Places flamandes du Nord de la France.** *Source* : cliché personnel.

Cette intervention favorise les déplacements des piétons entre le centre ville actuel (rue de Béthune, rue Neuve, place Rihour) et le Vieux-Lille (rues Lepelletier, de la Bourse, Grande Chaussée) et s'inscrit dans le processus d'extension du centre ville. D'ailleurs, le parking associé à cet aménagement, avec les places de stationnement qu'il offre, valorise les commerces situés à proximité (centre ville et sud du Vieux-Lille)[56].

Après avoir consacré ses efforts sur l'aménagement des abords de la Grand' Place, (rénovation du parvis du Palais des Congrès et de la Musique et de l'îlot de l'Hôpital Militaire), la Ville de Lille a engagé l'opération de la Place du Général de Gaule, pôle historique de la cité. Les enjeux économiques y sont importants. L'opération concerne un centre ancien mais de qualité européenne, un cœur historique vivant, un espace public adapté aux besoins de la vie moderne tout en restant fidèle à son histoire.

L'animation engendrée par l'activité commerciale, et la situation géographique de la place entre le Vieux-Lille et le centre tertiaire, la désigne comme un lieu privilégié pour les piétons. La surface traitée de la place représente une superficie d'environ 13 000 m^2 [57], mais le projet supposait de résoudre les problèmes de circulation et de stationnement[58] pour l'ensemble du centre de la cité et donc de prévoir un plan d'aménagement du territoire urbain de l'hypercentre et du Vieux Lille, ceci pour rendre crédible et cohérent le projet de la Grand' Place.

L'idée était que, la Grand' Place, autrefois immense carrefour, nœud aux multiples fonctions, vaste espace marchand irrigué par les voies d'eau et par les routes[59], devait satisfaire les exigences urbaines et commerciales de la Ville d'aujourd'hui, et notamment les exigences de circulation des automobiles et des piétons. Elle devait présenter une image claire, simple et forte, à la fois héritière de l'histoire et expressive de la dynamique de la cité.
L'opération a donné à l'espace de la place une unité de traitement par l'aménagement d'une vaste surface pavée mettant en valeur les façades de la place, selon le concept des "Grand' Places flamandes" des villes du nord de la France et de la Belgique[60]. Les restaurations des façades des immeubles de la place et de la Vieille Bourse ont suivi cette opération d'envergure. Cette surface pavée homogénéise l'ensemble de l'espace. Elle est ponctuée de plots et de détails de pavements annonçant la séparation du champ piétonnier, du champ d'automobiles, les accès au parking souterrain de 400 places y ont été envisagés. La statue de la déesse, particularité de la place du Général de Gaulle, a été remise à sa place. Cependant, pour augmenter son attractivité et ajouter un élément important dans la vie de la place, une fontaine a été installée autour de la colonne[61].

Cet aménagement favorise les déplacements des piétons entre le centre ville actuel

---

[56] Voir carte 42 : Les parkings dans le centre ancien de la Ville.

[57] Dossier "Aménagement de la Place du Général de Gaulle", Agence Larue, Architecture Paysagère, Janvier 1989.

[58] Le projet s'accompagne du programme suivant : construction d'un parking, avenue du Peuple Belge et d'un parking – silo à l'emplacement des terrains de la Trésorerie (action économique pour la collectivité), abandon de la percée de la Treille, bouclage du périphérique ouest, création de petits garages en périphérie.

[59] Voir carte 43 : La Grand'Place de Lille, centre historique de la cité.

[60] Voir photo 52 : La place du Général de Gaulle, aménagée en un vaste espace pavé.

[61] Voir figure 20 : Le projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle.

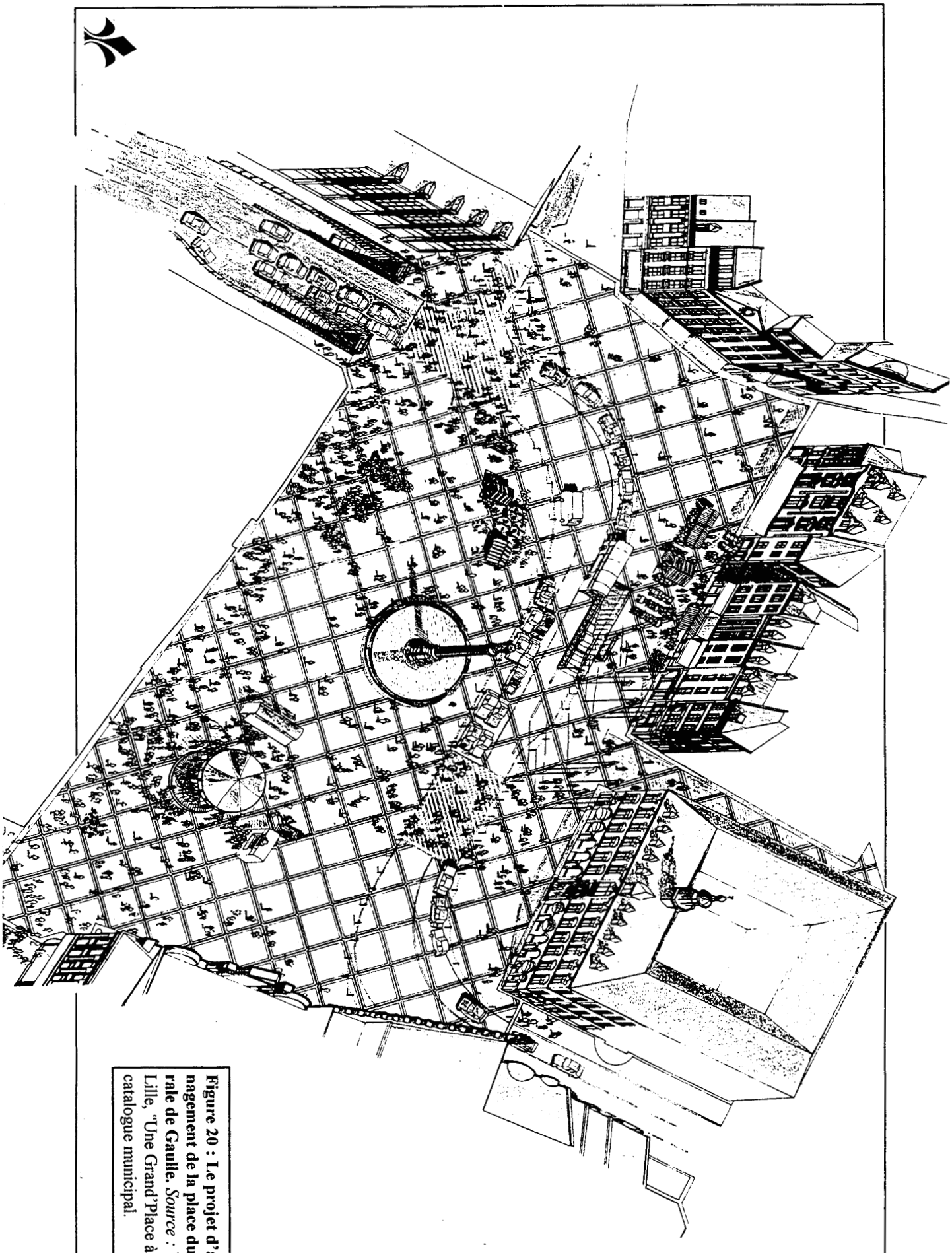


Figure 20 : Le projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle. *Source :* Ville de Lille, "Une Grand'Place à vivre", catalogue municipal.

(rue de Béthune, rue Neuve, place Rihour) et le Vieux-Lille (rues Lepelletier, de la Bourse, Grande Chaussée) et s'inscrit dans un processus d'extension du centre ville. D'ailleurs, le parking, avec les places de stationnement qu'il offre, valorise les commerces situés à proximité (centre ville et sud du Vieux-Lille).

5.2 - L'aménagement de cheminements piétons

La mise en place de cheminements piétons apparaît comme un moyen d'attirer les consommateurs et de dynamiser l'activité commerciale. C'est surtout le fait du noyau ancien du quartier au sud de la rue d'Angleterre.

Les caractéristiques médiévales de la structure de ce secteur en sont les raisons principales (rues étroites, pavement d'origine, etc.).

D'ailleurs, les aménagements de voiries se sont accompagnés d'une piétonisation partielle, et dans certaines rues d'un élargissement des trottoirs. Les pavés ont été réintroduits très souvent dans les aménagements de voiries mais toujours pour la piétonisation. Cela a été le cas des rues au Péterinck, des Vieux-Murs, Sainte-Catherine, Saint-Jean, du Pharaon de Winter, de la Monnaie,... et des places aux Oignons, Louchard,...

Pourtant, afin d'encourager les déplacements piétonniers, un plan d'aménagement d'un vaste réseau piéton pour l'ensemble du secteur est essentiel. Ce réseau permettrait de drainer les touristes vers les commerces disséminés dans le secteur. Ce dernier est, par ailleurs, pénalisé par le manque de parcs de stationnement, d'où l'importance de ces cheminements piétons. Le réseau, qui devrait être créé sur les tracés anciens du Vieux-Lille, respecterait ainsi le caractère historique du secteur.

6 – Désengorger les rues des stationnements sauvages et attribuer une image de marque attrayante

Le stationnement dans le Vieux-Lille est devenu un véritable problème. La multiplication des studios et le développement des bureaux ont provoqué une invasion de véhicules dans le centre ancien. Par conséquent, la nécessité de trouver une solution au nombre croissant des flux automobiles parasitaires et des stationnements irréguliers a poussé la C.U.D.L. à réaliser les deux grands parkings publics de la Grand'Place et de l'avenue du Peuple Belge.

A la lisière du secteur sauvegardé, le parking de l'avenue du Peuple Belge constitue une opportunité pour réduire le nombre de stationnements irréguliers. Faisant partie intégrante au Plan d'aménagement du territoire urbain de l'hypercentre et du Vieux-Lille, ce parking est aujourd'hui en partie réalisé et recouvert d'un gazon vert. L'idée du projet intègre le respect de l'histoire du paysage urbain : 400 places de parking sous un miroir d'eau (de 80 cm de haut) bordé par les quais anciens reconstitués dans lesquels les deux trémies d'accèsseraient intégrées (non encore réalisé), retrouvant l'image de l'ancien canal de la Deûle.





En haut, photo 53 : L'aménagement de la place J. Louchard avec des pavés d'origine et de larges trottoirs. **En bas, photo 54 : La place du Concert en attente d'un traitement cohérent de son espace,** dont la majeure partie a été appropriée par le stationnement. *Sources :* clichés personnels.

Il s'agit de rendre à ce secteur la rivière qui était l'élément originel de l'histoire de Lille, et d'attribuer à la porte du Vieux-Lille une image de marque attrayante.

Aujourd'hui, le premier parking, situé entre la place Louise de Bettignies et la rue Comtesse, est réalisé (parking public) ; le deuxième, de la rue Comtesse à la rue A. Colas, est voué à recevoir 96 boxes de garages privés.

7 - Mettre en valeur le cadre urbain

La Ville souhaite la valorisation du secteur afin de favoriser la vocation touristique et le prestige du Vieux-Lille. Dans cette optique, un certain nombre d'aménagements d'espaces publics et de travaux de voiries, une campagne de ravalement des façades, un embellissement du secteur et une certaine amélioration de la qualité de vie des habitants ont été réalisés.

7.1 - L'aménagement de voiries et d'espaces publics

Dans ce cadre, la C.U.D.L., maître d'œuvre et d'ouvrage, a entrepris la réfection des chaussées et le repavage complet[62] des voiries avec de nouveaux gabarits donnant la priorité aux piétons. Si le revêtement est de qualité requise, si tout le travail est parfait du côté de la place aux Oignons, du côté de la rue Sainte-Catherine, l'attente des riverains a été déçue. En effet, la place Louchard a perdu son caractère de " placette ", elle n'est plus qu'un couloir pour les automobilistes avec de larges trottoirs[63]. A côté de ces réalisations, de petits espaces manquant de cohérence doivent être transformés, il s'agit de la place du Concert[64], du square J.J. Rousseau, de la place Saint-André, du canal de Weppes.

Plusieurs rues qui n'étaient pas encore reliées au réseau direct du tout-à-l'égout l'ont été dans les années 1980.

Aujourd'hui, la vie de la rue de la Monnaie est assurée par la présence d'une structure commerciale et d'activités tertiaires importantes. L'entreprise de l'aménagement de la voirie de la rue de la Monnaie a été l'exemple d'une opération participant à l'évolution du commerce ; un certain nombre de réhabilitations a été entrepris dans cette rue où les commerces spécialisés et restaurants de luxe se sont peu à peu implantés. La dynamique association pour le renouveau du Secteur Comtesse, précédée d'Alain Naessens avait obtenu que la Ville et la C.U.D.L. aménagent le passage et les trottoirs de la rue de la Monnaie.

Les travaux menées par la société des Grands Travaux du Nord et par les Voiries et Pavages du Nord, exécutés en 1988, ont contribué à l'amélioration du cadre urbain[65]; ils ont favorisé le développement du commerce de luxe et la restauration de la quasi-totalité des façades de la rue. En fait, la réalisation concernait le repavage de la rue avec une emprise de

---

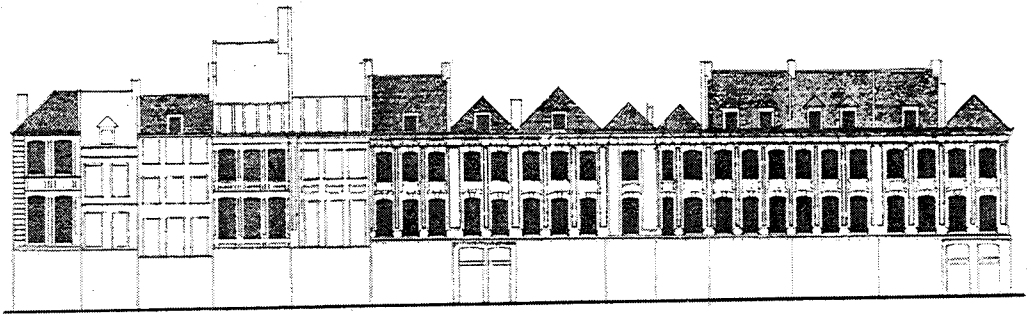
[62] Le règlement du secteur sauvegardé ordonne le pavage intégral des rues.

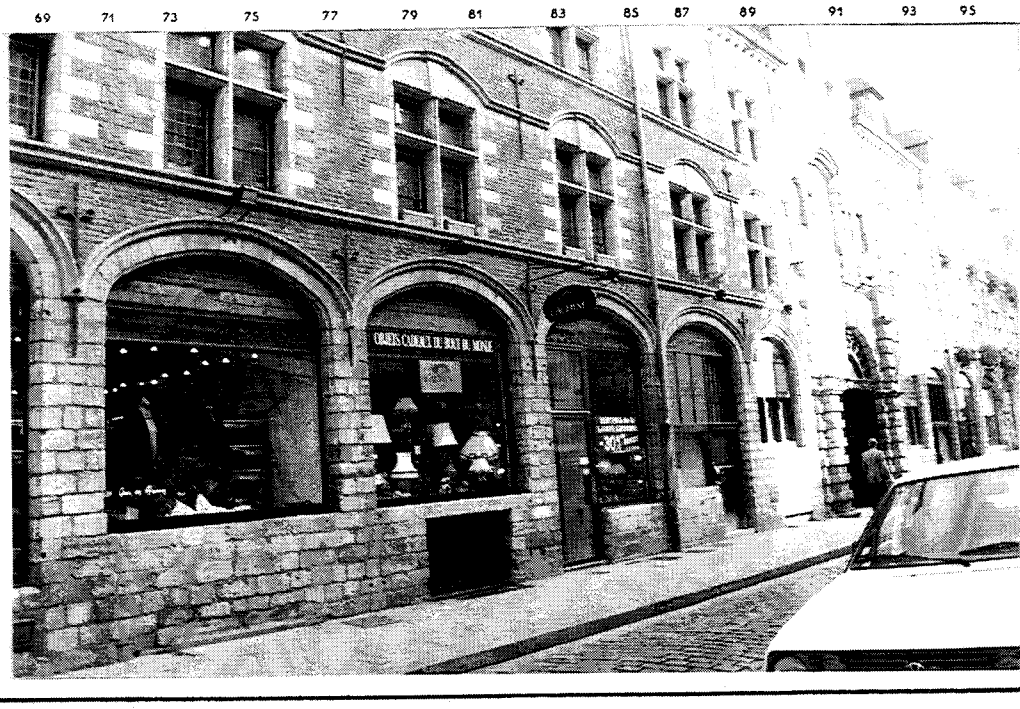
[63] Voir photo 53 : L'aménagement de la place J. Louchard.

[64] Voir photo 54 : La place du Concert, en attente d'un traitement cohérent de son espace.

[65] Voir photo 55 : La rue de la Monnaie, le patrimoine bâti en évolution et voir figure au milieu : La rue de la Monnaie, le même rang de façades en 1970.







En haut, photo 55 : La rue de la Monnaie : le patrimoine bâti en évolution, n°s 89 à 95, vue de la place du Concert au cours des travaux de restauration (1992), dans le but d'accueillir logements et commerces. **Figure au milieu : La rue de la Monnaie, le même rang de façades en 1970.** *Source*: Bernard J. Cl, 1970, "Ville de Lille, secteur à sauvegarder", Rapport général d'études, p.i-65. **En bas, photo 56 : Le traitement des pavés et l'élargissement des trottoirs** ont favorisé l'animation commerciale de la rue de la Monnaie (ici, les maisons de louage de l'Hospice Comtesse, n°s 32 à 38, réhabilitées en logements et commerces). *Sources :* clichés personnels.

circulation des automobiles plus étroite, c'est-à-dire une chaussée réduite à 3.50 mètres, et par conséquent des trottoirs plus larges. La priorité a donc été accordée aux piétons[65]. Les pavés d'origine ont été réutilisés afin de conserver le caractère originel de l'atmosphère du centre ancien[66].

Cette réalisation a modifié certaines situations pour les automobilistes. Ainsi, le stationnement a été supprimé et déplacé vers les nouveaux parkings souterrains (situés avenue du Peuple Belge et Grand' Place), seule une vingtaine de places de stationnement a subsisté. Le domaine piétonnier a été confortablement élargi, non seulement dans la rue de la Monnaie mais aussi dans les rues environnantes. Le projet s'est fait en accord avec les commerçants et les différents partenaires du quartier.

Le même type de travaux que dans la rue de la Monnaie a eu lieu en 1992 dans la rue Esquermoise : pavement, élargissement des trottoirs, mise en place de bornes de dissuasion pour les stationnements, installation de réverbères,... Les aménagements se sont arrêtés au niveau de la rue Royale. A cet endroit a été créée une placette. La rue est ainsi devenue beaucoup plus attrayante. Cela a contribué à encourager son activité commerciale qui avait connu une éclipse ces dernières années. La conséquence a été le drainage d'une population, clientèle ou flâneurs, plus importante jusqu'à l'extrémité est du quartier, au secteur de la rue de la Barre et à la partie nord du secteur sauvegardé.

Récemment, un projet en vue d'aménager la place des Patiniers a été arrêté. Cette petite place s'étend sur l'axe reliant l'hyper-centre au noyau ancien de Lille. Elle constitue un linéaire attractif fort d'une vingtaine de commerces, l'activité commerciale s'étant beaucoup développée depuis une quinzaine d'années. De sa situation stratégique résulte par ailleurs un engorgement créé et accentué par les bus qui sont même contraints de rouler sur les trottoirs en tournant. L'union commerciale de la place des Patiniers s'est donc mobilisée pour demander un aménagement plus adapté. Les travaux concernés seraient financés par la C.U.D.L. et la Ville de Lille.

Ainsi un projet concernant le réaménagement des lieux avec un pavement traditionnel a été lancé : une voie centrale et deux trottoirs pavés. Cette voie serait réduite à 3,50 mètres et les trottoirs seraient dégagés, favorisant le confort et la sécurité des piétons[67]. De plus, l'élargissement des trottoirs se poursuivrait jusqu'à la rue de la Grande Chaussée dans le même souci de confort piétonnier. D'autre part, il est prévu de planter un arbre de grand développement, au cœur de la place, sur le trottoir face à la façade pignon, en vue de créer un signal fort et de renforcer l'identification de la place.

---

[65] La Voix du Nord, 4 mai 1988, "La rue de la Monnaie s'intéresse aux piétons".
[66] Voir photo 56 : Le traitement des pavés et l'élargissement des trottoirs.
[67] A.R.L.A., mars 1998, "La Place des Patiniers... ", Bull, p.14.

7.2 - Le ravalement des façades

Au sujet de la mise en valeur du cadre urbain, une politique spécifique concernant les façades a été envisagée à l'échelle de la Ville en 1988 : la campagne du ravalement rejoint l'idée de faire renaître une ville colorée à l'image des cités d'Europe du Nord-Ouest. En 1990, elle concernait l'essentiel de la zone du centre et celle de la partie sud du quartier du Vieux-Lille. Dans la rue Basse, 56 façades ont été ravalées, la rue des Chats Bossus a été concernée également...

Il fallait contacter l'Architecte des Bâtiments de France qui donnait des consignes particulières pour l'exécution des travaux. La campagne vise à améliorer le cadre architectural plus ancien et plus riche dans la partie sud du quartier et à exploiter ses avantages. Elle vise également à lutter contre un phénomène très fréquent : la seule restauration du rez-de-chaussée commercial.

Les priorités en matière de piétonisation et de restauration des façades ont été pour le secteur commerçant, surtout parce qu'il s'agit de la zone au patrimoine le plus important et le plus riche.

Les façades du secteur sauvegardé doivent suivre les principes de restauration indiqués dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. L'essentiel du bâti du Vieux-Lille date du XVII^{ème} et du XVIII^{ème} siècles, les façades sont parfois, comme on l'a déjà vu, constituées de pierres calcaires blanches et friables de Lezennes (corniches, encadrements, larmiers), de briques généralement protégées par un enduit de chaux et enfin de grès (soubassement, arcades). Les coûts de réfection sont très élevés, et la restauration peut être menée à bien seulement par quelques entreprises spécialisées.

La Ville s'était engagée auprès des propriétaires privés à participer au financement des travaux : une subvention de 30 Francs par mètre carré de surface traitée (limitée à 10% du montant H.T. des travaux) avait été consacrée, ceci afin d'éviter un blocage financier insurmontable pour les particuliers.

Dans le cadre du "Projet de Quartier" sur le Vieux-Lille, dont le pilotage a été confié à la SORELI, la Ville de Lille a décidé de lancer un système de formation de jeunes à la réhabilitation et la restauration des façades de maisons. Former des jeunes à ces travaux permet à nombre d'entre eux de trouver à terme un emploi, ainsi que de développer divers corps de métiers (maçonnerie, taille de pierre, peinture, chaulages), des techniques anciennes, correspondant à un marché spécifique dans la ville.

.Dans ce sens, une expérience a été réalisée avec succès en 1985 pour une "maison de quartier" (4 "T.U.C." encadrés par un tailleur de pierres).

Ainsi l'idée de cette campagne de ravalement de façades de la ville (et en priorité pour la revalorisation des quartiers du Vieux-Lille et de Wazemmes) s'est accompagnée d'un projet de constitution d'un chantier-école, de la réintroduction de la technique de la "chaux aérienne" pour le traitement des façades[68].

---

[68] Avantages de cette technique : imperméabilité, adhérence au support, évite les fissures, laisse respirer les murs, respecte les coloris et l 'équilibre hydrométrique initial des murs. Seule cette technique est utilisée sur les monuments du secteur sauvegardé.

III : Les intervenants et les interventions du secteur privé

La ville, en donnant carte blanche aux intervenants privés, encourage la revitalisation du secteur ; par conséquent, certains acteurs privés souhaitent rentabiliser leur capital. La proximité du centre ville, la présence des équipements centraux, les perspectives de développement ouvertes par le T.G.V., la poussée du tertiaire, et le nouveau quartier d'Euralille stimulent les spéculation et le regain d'intérêt de la part de ces intervenants. On doit se demander qui sont les acteurs privés.

Les sociétés immobilières et les S.C.I. préfèrent monter des opérations fructueuses : détruire l'ancien et construire en neuf plutôt que de restaurer, la restauration étant plus délicate et plus coûteuse. Ainsi, dans le quartier de la Treille, nous verrons que le caractère ancien du site a été effacé notamment par des opérations de constructions neuves dans le style moderne ; la Ville a préféré d'abord sauver et revitaliser le quartier. Dans cette mise en valeur, le respect du caractère historique et architectural du site a été ainsi oublié.

D'autre part, on s'aperçoit qu'un déséquilibre interne entre la partie sud et la partie nord du secteur sauvegardé existe. Au sud, l'atout architectural et la fonction commerciale du secteur intéresse les privés, il devient un véritable attrait et lieu d'investissement. Au nord, le quartier reste moins animé, les commerces sont moins nombreux (ils sont isolés dans la rue Saint–André), et le patrimoine est plus dégradé. C'est à la Ville de Lille d'engager des procédures attirant le capital privé et d'envisager des actions en faveur de la revitalisation de ce secteur. Dans ce sens, la nouvelle restauration – reconversion de l'ancien Hospice Général, situé à la proximité du secteur sauvegardé, sera probablement une réussite.

A. Les intervenants collectifs et leurs interventions

Les intervenants collectifs sont intervenus sur d'importantes opérations, orientées par les interventions de la Ville et par l'intérêt croissant du quartier ancien de Lille. Les organismes spécialisés (les sociétés immobilières, les entreprises de restauration) et les groupements privés (les A.F.U.L., les associations de sauvegarde et les autres) investissent et participent largement à la revitalisation du quartier.

La spécificité des travaux de restauration exige une compétence et une expérience particulières, ce qui explique la présence des sociétés immobilières spécialisées. Ces dernières sont d'ailleurs les seules capables de prendre en charge financièrement les grands chantiers dans ce domaine. La complexité de la restauration demande également une qualification technique et un véritable savoir-faire en la matière, d'où la nécessité des entreprises de restauration.

Ces organismes spécialisés, par leurs interventions, sont venus appuyer la volonté affichée par le secteur public quant au renouveau du quartier ancien. Leur volonté d'agir dans le secteur sauvegardé s'explique par sa proximité du centre et par la valeur historique et architecturale de son cadre. Cependant, par définition, ce secteur est un espace de respect et de protection, et les actions de ces organismes ont de plus été subordonnées aux prescriptions imposées par le P.S.M.V. Pourtant, diverses contraintes à la restauration d'une part, et la recherche de profit d'autre part, ont parfois éloigné ces acteurs des exigences du P.S.M.V.

Les premières opérations menées par les interventions publiques et les sociétés immobilières spécialisées, notamment les restaurations de prestige, ont ouvert la voie aux réalisations des groupements privés. Parmi eux, les plus importants ont été les Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.), c'est-à-dire les propriétaires réunis en association pour décupler leurs propres moyens, et surtout pour profiter des avantages fiscaux offerts dans le cadre de la loi Malraux afin d'effectuer les travaux de restauration dans le secteur sauvegardé. Leur initiative a également été rendue possible grâce à une prise de conscience progressive et collective de la valeur du patrimoine historique.

1 - Les sociétés immobilières

A Lille, les Sociétés Civiles Immobilières ont réalisé environ 45% des logements construits depuis 1976[69]. Elles ont eu un rôle important dans la sauvegarde et la mise en valeur du quartier ancien, et ont été à l'origine des opérations d'envergure. La plus prestigieuse d'entre elles est sans conteste la résidence des "Hespérides", mais les opérations de restauration immobilière de "l'Ancien Refuge de l'Abbaye de Loos" et des "Royales" sont également remarquables. Aujourd'hui, des réalisations aussi prestigieuses et de tels investissements sont difficilement envisageables. Il ne faut pas oublier que le but principal des sociétés immobilières est de veiller à leur propre intérêt, ce qui peut entrer en opposition avec la seule volonté de restaurer des immeubles.

Elles préfèrent donc intervenir dans des opérations de construction neuve : le coût de la réalisation est moins élevé. Nous verrons que les résidences du "Parvis de la Treille", des "Princes de Soubise", du "Concert" sont des exemples importants de constructions neuves réalisées dans le Vieux - Lille.

1.1- Les opérations de restauration de prestige des immeubles de qualité

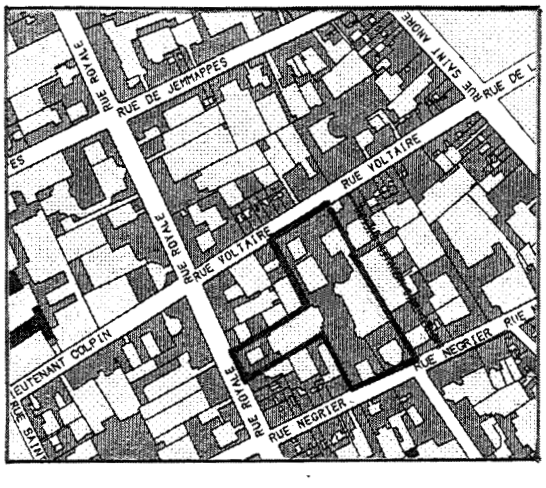
Ces opérations demandent une connaissance et une expérience toutes particulières de la restauration immobilière. Dans le Vieux-Lille, elles ont relancé le renouveau du quartier et attiré les initiatives privées, mais satisfaire les exigences techniques et architecturales très lourdes des grands hôtels particuliers et des importants immeubles historiques, tout en

---

[69] Bruyelle P., 1991, "La Communauté Urbaine De Lille, métropole du Nord-Pas-de-Calais", La Documentation Française, in Notes et études documentaires, n04936, Paris.







Carte en bas : La situation de l'opération des Hespérides, réhabilitation et construction neuve des hôtels particuliers. *Source* : Direction d'Urbanisme et d'Aménagement, échelle 1/5000. **Photo 57: L'Hôtel de Beaufremetz, n°92, rue Royale,** restauré et réhabilité en 1981 dans le cadre de la même opération, comprenant des logements haut de gamme pour les personnes âgées. **En bas, photo 58: L'Hôtel de Saxe, n°s 28-28bis rue Négrier,** construction neuve incluse dans la même opération. *Sources :* P.S.M.V. et clichés personnels.

respectant les règlements du P.S.M.V., s'est révélé très onéreux. Ce qui n'a pas permis au secteur public de procéder à ce type d'intervention, ni au secteur privé de renouveler d'autres expériences telles que "Les Hespérides". Par contre, deux autres opérations de prestige, "l'Ancien Refuge de l'Abbaye de Loos" et les "Royales", moins compliquées techniquement et donc un peu plus accessibles financièrement, ont pu être réalisées.

1.1.1) Les Hespérides

A l'initiative d'une société immobilière, la S.A.C.I., une intervention prestigieuse concernant la restauration - réhabilitation d'hôtels particuliers, a pu voir le jour dans le quartier de la rue Royale. La chaîne des Hespérides, après avoir construit des résidences à Auteuil, Fontainebleau, Bordeaux et Neuilly, décide de s'implanter à Lille. Par l'intermédiaire de la Cogédim, spécialisée dans la restauration et la réhabilitation lucrative de l'habitat ancien, elle a acquis un groupe de parcelles sur lesquelles sont bâtis des hôtels particuliers[70]. L'opération des Hespérides a été menée par la S.A.C.I.-Nord (Société Auxiliaire de Construction Immobilière), dont les principaux actionnaires sont le Crédit Foncier et Paribas. Elle représente une résidence de services, comprenant 119 appartements (des logements allant du studio aux quatre pièces), des salons, une salle de restaurant, une bibliothèque, un parking souterrain de 115 places.

Une imposante rénovation des hôtels particuliers existants et la construction de nouveaux bâtiments a augmenté la surface bâtie initiale de 5 900 m^2 de surface nette, jusqu'à 12 780 m^2 (surface totale des cinq bâtiments construits et réhabilités)[71]. La réalisation concerne alors la restauration de l'hôtel de Beaufremetz[72], de l'hôtel Voltaire et de l'hôtel Cardon de Montreuil, ainsi que la construction de deux édifices, les hôtels de Saxe et de Flandres[73]. L'architecte a réalisé l'opération en se souciant des différentes architectures ; il a voulu mettre en valeur par des parties neuves l'architecture des édifices classés.

L'opération a privilégié le traitement de l'ensemble tout en respectant les normes de classement. Mais les exigences architecturales ont posé de nombreux problèmes techniques et financiers, les devis furent rapidement dépassés. Selon la S.A.C.I., le maître d'ouvrage, une telle opération ne pourrait plus être réalisée dans les conditions économiques actuelles.

Les appartements offrent une très grande variété d'agencements. Nous pouvons distinguer quelques 79 types différents. Le prix de chaque appartement a été établi en fonction de son type, de sa situation, de son orientation ; ces prix vont de 312 000 francs pour un studio à 1 500 000 francs pour un quatre pièces.

Patrick Merlay de la S.A.C.I. annonce que :" *Notre expérience des autres chaînes existantes nous a amené à constater que les résidents sont copropriétaires du matériel et du*

---

[70] Voir carte de la situation de l'opération des Hespérides.

[71] Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, avril 1994, "Op. Cit. ".

[72] Voir photo 57 : L'hôtel de Beaufremetz, n°92, rue Royale.

[73] Voir photo 58 : L'hôtel de Saxe, n^{os} 28 et 28bis, rue Négrier.

mobilier des parties communes."[74] Les équipements communs occupent 900 m^2 et les logements 6130 m^2. La résidence des Hespérides s'adresse à un type de clientèle pouvant bénéficier des services proposés à la carte ainsi que d'un cadre luxueux. Les résidents sont âgés de 65 à 80 ans et bénéficient d'un niveau de vie élevé.

1.1.2) L'Ancien Refuge de l'Abbaye de Loos

Aujourd'hui classé monument historique, il présente un exemple superbe d'une opération de restauration-réhabilitation lourde et prestigieuse sur un immeuble condamné à la destruction en raison de son état délabré, et ce malgré sa valeur historique et architecturale certaine. Une telle intervention a mis considérablement en valeur le secteur du canal de Weppes- J.J. Rousseau.

Situé rue du canal de Weppes, cet édifice a été construit à partir du XVII^{ème} siècle, à l'intérieur des remparts, le long de la rivière de Weppes ancien fossé de la ville[75], pour protéger les moines de l'abbaye des dangers extérieurs ou pour les accueillir lors de leurs déplacements. Peu à peu, le bâtiment a subi des transformations importantes (une chapelle a été édifiée puis détruite, des pavillons ont été construits ainsi qu'un portail monumental, puis transformés, divisés en plusieurs lots à la Révolution...). Bien que l'édifice du XVIII^{ème} siècle ait été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, il était dans un grave état de dégradation et était menacé de destruction dans les années 70.

"*Cet édifice,* dit un rapport adressé en 1974 au Ministère des Affaires Culturelles, *ne saurait être l'objet d'une protection au titre des monuments historiques alors qu'aucune collectivité, publique ou privée, ne veut l'acheter pour le remettre en état et l'animer."* Sa destruction était prévue dans le plan d'aménagement du quartier qui le considérait déjà comme n'existant plus.

Grâce aux démarches des associations de sauvegarde des monuments historiques, il a pu être sauvegardé. L'acharnement de ces amateurs d'histoire et d'architecture a fait prendre conscience au Maire de Lille que le patrimoine ancien pouvait coûter moins cher à réhabiliter que ne coûterait une rénovation totale. D'autant plus que toute la charge financière devait être supportée par des particuliers. Racheté à la Ville, l'immeuble est alors la propriété de la Société Civile Immobilière du refuge de l'Abbaye de Loos. En 1976, Ce groupe d'intérêt privé se déclare prêt à financer la réhabilitation du Refuge.

"C'est justement pour encourager des initiatives de sauvetage de cette sorte, dont l'opération du Refuge est un exemple magnifique, que le législateur a prévu les mesures fiscales par lesquelles les sommes acquittées par le propriétaire pour effectuer les travaux de

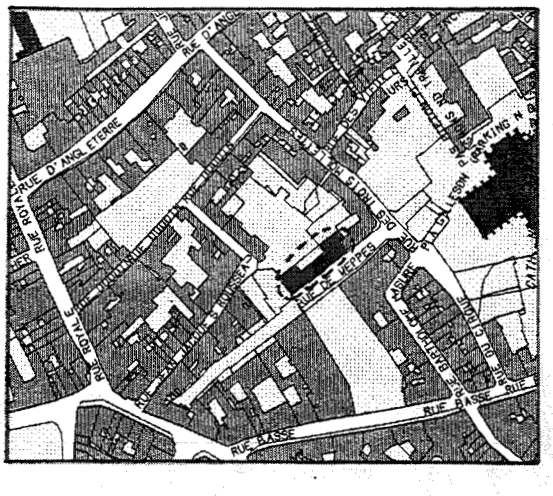
---

[74] La Voix du Nord, 30 déc. 1981, "Nord-Pas-de-Calais, la résidence des Hespérides à Lille : une opération de restauration architecturale !".

[75] Voir carte de la situation de l'Ancien Refuge de l'Abbaye de Loos.







Carte en bas : La situation de l'ancien refuge de l'Abbaye de Loos. *Source*: C.U.D.L., Direction d'Urbanisme et d'Aménagement, échelle 1/5000. **En haut, photo 59 : La rue J.J. Rousseau, n°s 34, 36 et 38,** de droite à gauche : n°34, opération de restauration-réhabilitation de logements (1991); n°36, opération de construction neuve de la "Résidence de l'Abbaye de Loos" (1991); n°38, portail monumental de la cour J.J. Rousseau, rassemblant plusieurs réalisations importantes, dont la restauration de l'Ancien Refuge. **En bas, photo 60 : L'opération de réhabilitation du Refuge de l'Abbaye de Loos,** n°s 12 à 26 rue du canal de Weppes (1985); vue du square J.J. Rousseau. *Sources* : P.S.M.V. et clichés personnels.

conservation des immeubles protégés au titre de la loi du 31 déc. 1913 sur les monuments historiques sont déductibles à 100%."[76] Le projet de restauration s'est parfaitement accommodé avec les exigences de la municipalité qui souhaitait réaliser plusieurs dizaines de logements.

L'opération a été menée et les travaux ont été réalisés en 1985 par une entreprise privée (la réhabilitation de l'Ancien Refuge a créé 24 logements en accession à la propriété).

Ainsi, les vastes volumes et les importantes hauteurs sous plafond des bâtiments permettaient l'aménagement de mezzanines dans les logements constitués, et la pente des toitures, l'aménagement de deux niveaux supplémentaires.

Les travaux ont été effectués avec l'accord du S.D.A. Ceux-ci consistaient en la remise en état des fondations, des façades (suppression partielle des enduits pour retrouver la brique et la pierre d'origine, restauration des cordons, corniches, des entourages de fenêtres en pierre bleue...) et des charpentes. Les travaux comprenaient également la pose d'une nouvelle toiture et le remplacement des huisseries[77] extérieures, ainsi que des aménagements intérieurs pour mettre aux normes de confort les logements constitués[78]. Les travaux ont été achevés en 1985. Une construction neuve de 42 logements par la SOFAP est venue se juxtaposer à cette réalisation en 1990[79].

1.1.3) Les Royales

L'opération des "Royales" est un autre exemple d'intervention de prestige sur des édifices de qualité historique et architecturale importantes et de reconversion lourde de cinq étages de bureaux en logements de standing.

Trois bâtiments sont concernés : deux hôtels particuliers et une maison datant de la fin du XVII^{ème} et du début du XVIII^{ème} siècle. L'ancien hôtel de Mariembourg donne sur la rue Royale (immeuble n°48) ; il est composé de quatre corps de bâtiments groupés autour d'une rotonde surmontée d'une superbe coupole en béton armé et en verre datant des années '30. Il s'agissait d'une tour creuse surmontée d'une coupole abritant cinq étages de bureaux[80].

Les anciennes écuries aux piliers de grès et aux voûtes remarquables, ainsi que l'architecture de fond de jardin font l'intérêt du bâtiment existant. L'ensemble (l'espace compris entre la rue Royale et la rue J. Moulin) a été acquis par la société Supafim pour convertir les immeubles en une cinquantaine de logements de haut standing. Les travaux de restauration ont été réalisés par l'entreprise Chevalier (taille de pierres et briques nettoyées), et

---

[76] La lettre du chef du Service Départemental de l'Architecture du Nord, M. Terdjan, adressée au directeur départemental des impôts, 27 oct. 1983, Lille.

[77] Bâti formant l'encadrement d'une porte ou d'une fenêtre.

[78] Voir photo 59 : La rue J.J. Rousseau, n^{os} 34, 36 et 38.

[79] Voir photo 60 : L'opération de réhabilitation du Refuge de l'Abbaye de Loos.

[80] La Voix du Nord, 22 et 23 juillet 1990, "Rue Royale, chirurgie lourde à l'hôtel de Mariembourg".

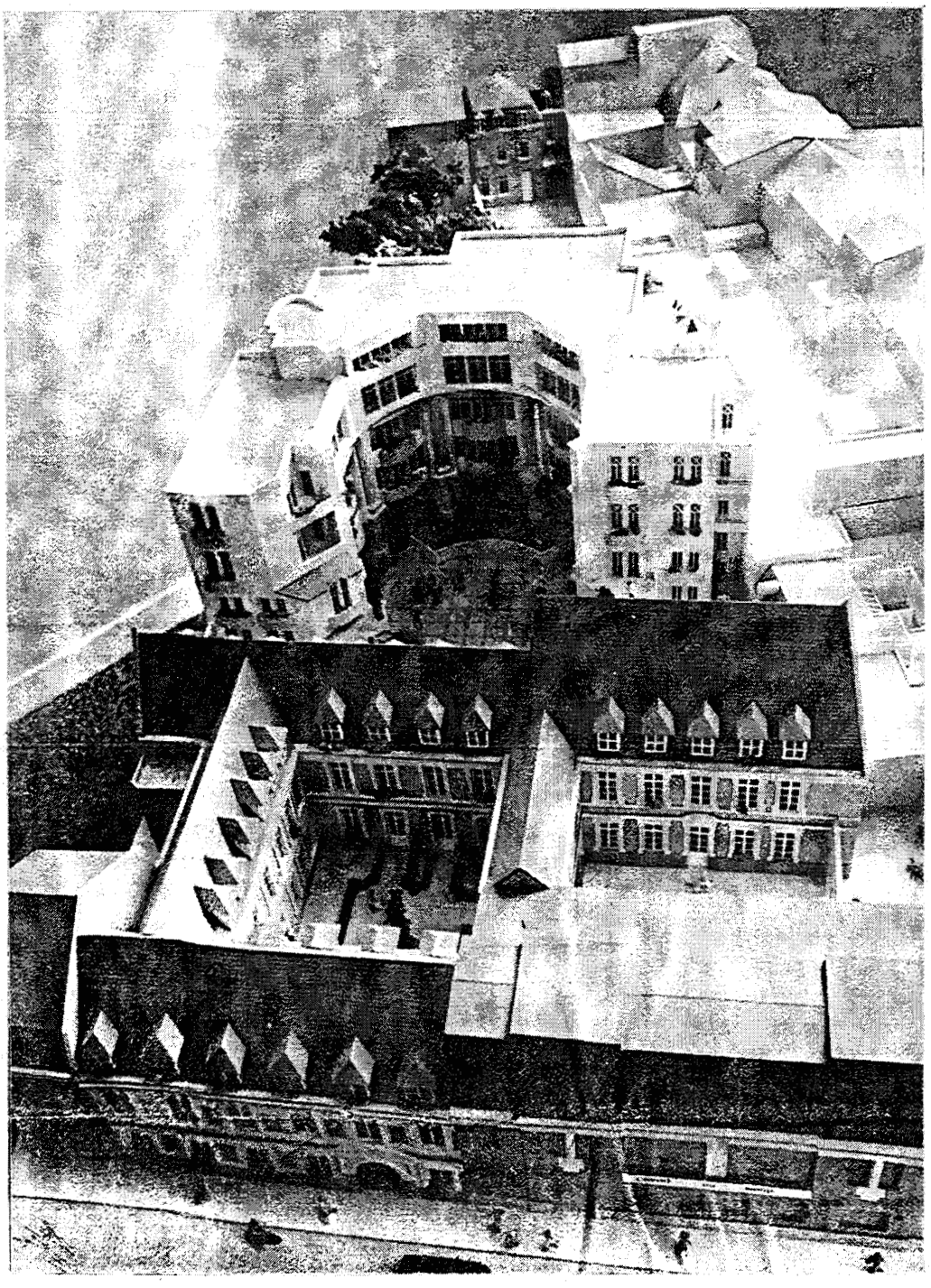


Photo 61 : La maquette de l'hôtel de Mariembourg, n°48 rue Royale, opération de réhabilitation et de construction neuve aboutissant à la création de 51 logements haut de gamme et à l'aménagement des espaces intérieurs. *Source* : La Voix du Nord, 22-23 Juillet 1990, p.3.

la conception coordonnée par l'architecte P.L. Carlier et l'entreprise Norpac.

La transformation opérée par ces derniers fut très lourde : la coupole a été démontée, le hall transformé en jardin, et les bureaux en vastes logements (de 50 à 190 m^2, au prix moyen de 120 000F le m^2)[81]. Les façades ont été recouvertes d'un enduit rouge orangé, sur lequel les fenêtres encadrées de pierre ou de simili-pierre de couleur crème ressortent ; à l'intérieur des cours, un porche au fronton courbe encadre des sculptures[82]. L'évolution du projet n'a pas été sans discussion : l'Architecte des Bâtiments de France a suivi l'opération, et notamment le chantier en surveillant l'évolution des travaux au moins une fois par semaine afin d'éviter litiges et démolitions illégales.

L'opération est un ensemble prestigieux où les clients ont eu le choix entre habiter dans des logements contemporains ou dans des logements présentant l'esthétique du Lille ancien (studios, F2 et F3).

Ainsi, l'hôtel de Mariembourg est une opération mixte de logements neufs et de logements réhabilités (51 logements en tout). L'opération fut achevée en 1992.

1.2- Les opérations de construction de logements collectifs à l'emplacement des anciennes activités, en particulier industrielles

Le secteur sauvegardé abrite, parallèlement aux opérations de restauration et de réhabilitation, des constructions neuves. Elles sont situées pour la plupart dans les secteurs à forte revalorisation : quartier de la Treille, rue Royale, rue Lepelletier, rue Basse, place du Concert... Les grandes constructions de logements collectifs, d'origine privée comme d'origine publique, ont été réalisées sur les sites d'anciennes activités le plus souvent industrielles. Parmi elles, la résidence du "Parvis de la Treille" et du "Concert" sont les plus importantes; Celle des "Princes de Soubise" a été conçue à l'emplacement de l'ancienne Trésorerie. La récente opération "Le château de Courtrai" sur le terrain des anciens abattoirs, proche du nord du secteur, amènera une nouvelle animation à ce dernier. Ce type d'opération favorise une reconquête sociale du secteur et participe au développement de nouvelles activités économiques. Peu à peu, îlot par îlot, le secteur historique se transforme pour laisser place à de nouvelles opérations. Comment concilier, à travers les démarches de constructions neuves, la reconquête et le respect de l'histoire sociale et urbaine du quartier?

1.2.1) La résidence du "Parvis de la Treille"

Cette importante opération de logements neufs a remplacé une ancienne brasserie. Elle est implantée sur l'îlot Fauvarque. Situé au pied de la Treille, cet îlot était constitué d'un ensemble de bâtiments composites des XVII^{ème}, XVIII^{ème}, et XIX^{ème} siècles,

---

[81] Voir photo 61 : La maquette de l'hôtel de Mariembourg, n°48, rue Royale.

[82] A.R.L.A., mars 1992, p.11.





En haut, photo 62 : Les bâtiments de l'ancienne brasserie Fauvarque, au pied de la Cathédrale de la Treille.*Source* : ARLA, bull. de Mars 1986, p.3.
En bas, photo 63: L'opération de la résidence du parvis de la Treille à l'emplacement de l'ancienne brasserie, consistant en une construction neuve avec logements et commerces. *Source :* cliché personnel.

vestiges d'une ancienne brasserie datant de 1604, installée au bord du canal de Weppes[83]. Cetîlot a été entièrement rénové et les anciens établissements Fauvarque ont été détruits, laissant place à l'importante opération de logements neufs du "Parvis de la Treille" en 1988, les maisons de la rue des Trois-Molettes et la rue des Vieux-Murs ont été aussi restaurées[84]. L'Association pour la Renaissance du Lille Ancien a montré son total désaccord avec ce type de démarche[85] : Le projet n'a pas tenu compte des bâtiments anciens de l'îlot.

La résidence concernée comprend quatre immeubles dessinés autour de deux patios aménagés (COGEDIM maître d'ouvrage, P.L. Carlier architecte). Les pentes de toitures, les gabarits, les matériaux utilisés, ont été choisis pour que l'on associe cet ensemble à l'esthétique des maisons de ville[86]. Cette résidence comprend 70 logements en accession allant de deux à six pièces, appartements répartis sur 3 étages et des commerces au rez-de-chaussée (rue des Trois Molettes et face au Parvis de la Treille) ; le sous-sol abrite des parkings privatifs.

1.2.2) La résidence du "Concert"

Elle a été construite à l'emplacement de l'ancienne usine Vrau et comprend un nombre important de logements de standing. Située entre la rue du Pont Neuf[87] et la place du Concert[88], elle abrite 105 logements, dont 52 construits par la COGEDIM et 53 par la SLE, ces derniers étant en accession à la propriété.

La façade donnant sur la rue du Pont Neuf respecte la cohérence du paysage urbain du secteur ; par contre, celle donnant sur la place du Concert n'est pas en accord avec le caractère historique et l'esprit ancien du Vieux-Lille, ce qui pose un problème d'intégration dans le site.

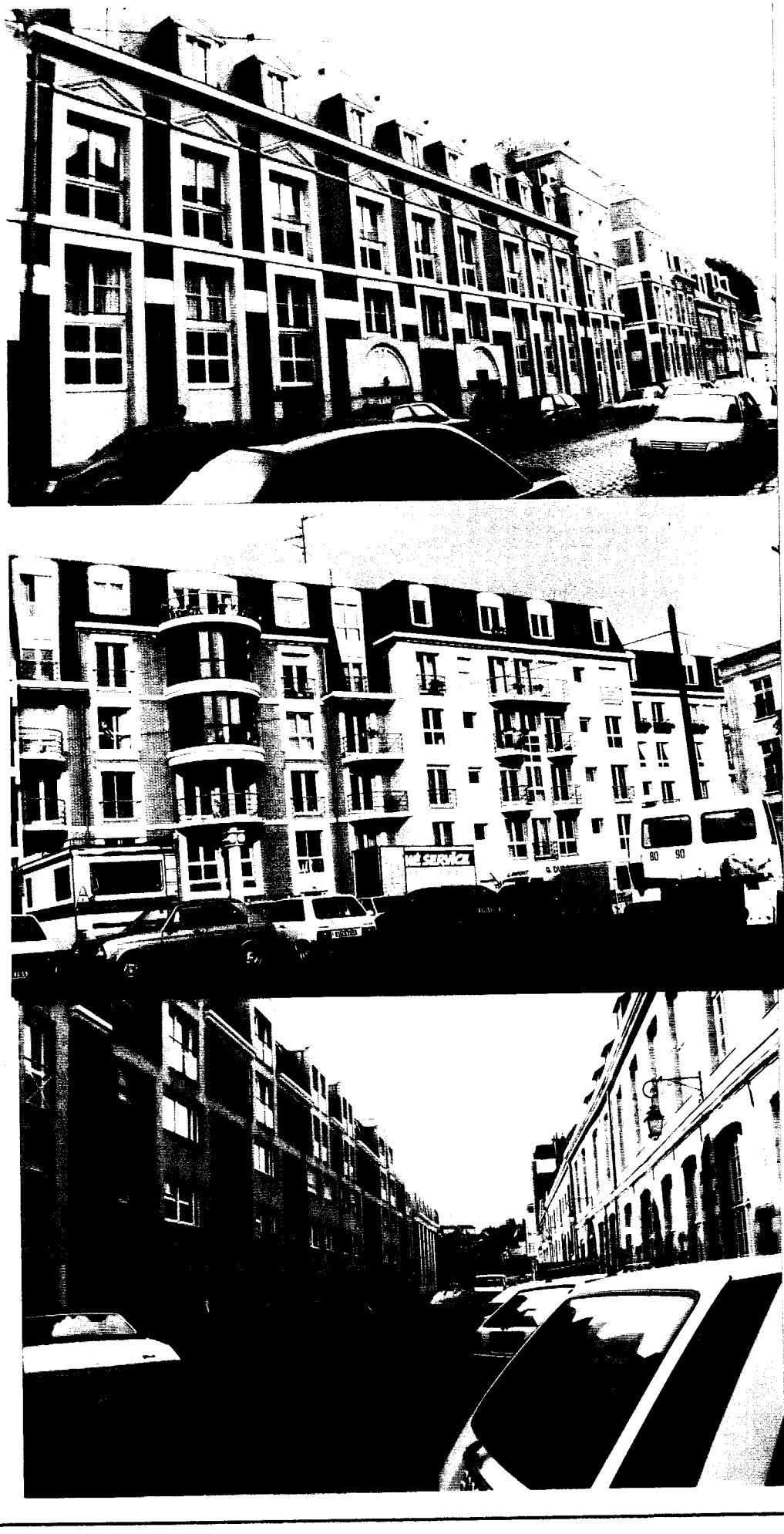
1.2.3) La résidence "Princes de Soubise"

Encore une très vaste opération immobilière de logements collectifs qui a été implantée sur 4 000 m^2 de terrains laissés vacants par le déménagement de la Trésorerie Générale dans les années 70. La Ville de Lille avait cédé ce terrain à une société désireuse d'y bâtir une centaine de logements.

Il s'agit d'une réalisation à la fois de construction neuve et de restauration, entreprise par la Société Française d'Accession à la Propriété (S.O.F.A.P.). Du côté de la rue Basse, les immeubles ont été réhabilités et du côté de l'ancien canal de Weppes, totalement

---

[83] Voir photo 62 : Les bâtiments de l'ancienne brasserie Fauvarque.
[84] A.R.L.A., mars 1986, "L'îlot Fauvarque : ne pas céder à la facilité", p.3.
[85] A.R.L.A., oct. 1987, "Sous Fauvarque, la nouvelle mort de la ville médiévale", p.7.
[86] Voir photo 63 : L'opération de la résidence du parvis de la Treille.
[87] Voir photo 64 : L'opération de la résidence du Concert.
[88] Voir photo 65 : La place du Concert, n^{os} 22 à 26, construction neuve dans le cadre de la même opération.



En haut, photo 64 : L'opération de la résidence du Concert, n°s 18 à 26 rue du Pont Neuf, construction neuve de logements et de bureaux (1987) en harmonie avec le patrimoine bâti environnant. **Au milieu, photo 65 : La place du Concert, n°s 22 à 26, construction neuve dans le cadre de la même opération. En bas, photo 66 : L'opération de la résidence "Prince de Soubise, n°s 19 à 29 rue du canal de Weppes,** (en face de l'ancien Refuge de l'Abbaye de Loos), réunissant la construction neuve (sur la photo) et la restauration (côté rue Basse). *Sources* : clichés personnels.

détruits pour laisser place à des logements neufs[89] ; en tout 153 logements ont été réalisés et 1991 et commercialisés à partir de décembre 1988... Une opération très dense surtout enfaçade du canal de Weppes[90]. La S.O.F.A.P. a ainsi commercialisé ces logements du studio au cinq pièces, ainsi qu'un parking de 154 places en sous-sol (J.C. Bernard architecte)[91]. Cette opération, additionnée à celle de l'abbaye de Loos, confirme l'idée de mettre en valeur judicieusement la rue du canal de Weppes (aujourd'hui souterrain).

1.2.4) L'aménagement du site des anciens abattoirs en mini-quartier équilibré

Les terrains libres situés sur le site des anciens abattoirs à la proximité nord (mais hors) du secteur sauvegardé, présentaient une opportunité pour accueillir des logements et une capacité à abriter des activités tertiaires, commerciales et artisanales.

Le site des anciens abattoirs est situé sur un ancien bastion entre la rue Saint Sébastien et la Promenade du Préfet. LE terrain a été vendu par la C.U.D.L. à un particulier, les deux sociétés H.D.I. et Stim Bâtir l'ont par la suite rachetée. Ce terrain est d'une qualité unique dans Lille pour ses fossés et ses vestiges de l'enceinte fortifiée du XVIIème siècle. Il demande ainsi à être restauré d'une manière très fine. L'Association R.L.A. désirait qu'il s'y érige "*un mini-quartier équilibré et non une zone industrialo-tertiaire lourde*"[92].

Pour permettre cet équilibre, une vaste opération de construction mixte de logements et de bureaux s'est réalisée sur trois hectares du territoire des abattoirs en 1997 par les deux sociétés précitées et l'O.P.H.L.M. Sur les 130.000 mètres carrés de terrains constructibles, 75.000 mètres carrés seront utilisés à terme dont 60.000 mètres carrés pour les logements (quelques 800 logements dans une gamme de prix très large, dont 20% obligatoirement sociaux). Bureaux et commerces sont venus compléter cette opération. Cette grosse réalisation présente des constructions peu élevées (de trois ou quatre étages).

Le responsable du projet "le château de Courtrai" a fait le choix d'un aménagement de qualité pour les espaces libres : fonte, fer, bois dans le style du square parisien ; il a prévu une passerelle qui permettra d'atteindre les fortifications et de se promener. Il est urgent à présent de programmer le nettoyage et le confortage du Bastion des Abattoirs. Les premiers habitants ont par ailleurs été installés. Dans le cadre de l'aménagement du programme immobilier, des voies nouvelles du lotissement ont été dénommées, notamment celle autour du bassin qui s'appelle dorénavant "les quais du Vieux-Lille".

---

[89] Voir photo 66 : L'opération de la résidence "Princes de Soubise", n^{os} 19 à 29, rue du canal de Weppes.
[90] A.R.L.A., mars 1991, "Canal-carrefour de Weppes", p.4.
[91] La Voix du Nord, 25 mai 1988, "On va s'occuper de la rue Basse... et du canal de Weppes ! ".
[92] A.R.L.A., mars 1989, "Les abattoirs", p.8.

La zone des anciens abattoirs, d'une surface de près de 6 hectares, avait fait l'objet d'un sondage archéologique à l'automne 1995. Ainsi, la fortification de Vauban et de nombreux vestiges de la ferme du Metz ont pu être repérés.

La réalisation récente des programmes d'aménagement de logements et d'activités sur ce site aurait des conséquences positives en faveur du Vieux-Lille. Elle entraînerait un nouveau souffle et une nouvelle animation au nord du secteur sauvegardé. De plus, cette opération assurerait une continuité urbaine vers la frange nord du Vieux-Lille. Enfin, la construction d'un ensemble de bureaux, au nord de la rue Royale, accélérerait le dynamisme et le potentiel de cette zone, et pourrait créer une nouvelle porte d'entrée à la ville.

1.3- Le bilan des réalisations les plus importantes

Citons quelques exemples importants de constructions neuves effectuées par des sociétés immobilières jusqu'en 1994. : l'opération du 40 rue Royale, réalisée par la société UFIC-SIVEGI en 1984, représentant 27 logements ; l'opération semi-privée des 95-97 rue Royale, menée en 1985, comprenant 32 logements ; celle de l'angle de la rue Basse et de la rue du Cirque réalisée par SERGIC et achevée en 1982 avec bureaux, 10 logements et commerces ; la résidence du "Parvis de la Treille", construite par COGEDIM en 1988, représentant 70 logements de 2 à 6 pièces en accession à la propriété avec commerces ; la résidence du "Concert", située place du Concert, construite par COGEDIM (52 logements) et SLE (53 logements) achevée en 1987 ; la résidence de l'"Abbaye de Loos" abritant 42 logements et réalisée par la SOFAP en 1990 ; la résidence des "Princes de Soubise", localisée entre rues Basse et de Weppes comprenant 143 logements avec commerces, effectuée en 1991 ; la construction de 22 logements par la SEDAF en 1990 aux 36 à 38 rue du Magasin ; l'opération de construction neuve au 105 rue Princesse (résidence Royale-Princesse) réalisée par la SEPIM (Villeneuve d'Ascq) en 1991 avec 14 logements ; la construction de 20 logements au 44 rue de la Barre par le groupe Vandaele-Sergic en 1991 ; la réalisation de 14 logements neufs par la SCP Notre Maison en 1991 au 124 rue Royale ; la construction de la résidence Dukas à l'angle de la rue de l'Entrepôt et de la rue des Archives en 1992 par Promofrance et représentant 13 logements avec bureaux ; et enfin, celle de l'hôtel du Chevalier d'Anjou au 2 rue du Lieutenant Colpin par la SEERI Régions en 1992, avec 52 logements et des bureaux.

Cependant, il reste beaucoup à faire pour la mise en valeur du quartier, et les services publics doivent être vigilants quant aux opérations de constructions neuves et veiller au respect du règlement du P.S.M.V.

2- Les entreprises de réhabilitation et de restauration

Chaque immeuble à restaurer ou à réhabiliter est un cas particulier dont le diagnostic technique est une tâche difficile en raison de la diversité et de la complexité des

structures du bâti ancien. Ce diagnostic est pourtant la première étape préalable à toute restauration ou réhabilitation et nécessite parfois le recours à des experts et l'emploi de matériels sophistiqués.

L'appel aux entreprises est décidé dans plusieurs cas : par la nécessité de l'utilisation de techniques et de matériels non possédés ; pour la finesse et l'esthétique du travail ; pour les travaux dangereux (toiture, ravalement de la façade, installation du chauffage central) ; pour la sécurité d'une installation (chauffage central par exemple) et l'obtention d'une garantie décennale ; enfin, pour le temps du chantier et pour une masse de travaux importante qui entraînent la pénibilité du travail et la fatigue qui en est issue.

Le choix technique des matériels et matériaux est ensuite la deuxième étape avant la réalisation des travaux. Or, celui-ci se heurte, d'une part, à l'exiguïté de la taille des chantiers et, d'autre part, à la spécificité des travaux qu'engendre la restauration ou la réhabilitation. La première contrainte rend souvent difficile l'accessibilité des chantiers à des en engins et matériels lourds utilisés couramment dans le neuf et nécessite donc le recours à un matériel spécifique, adapté aux conditions d'intervention. La deuxième contrainte met en évidence le fait que la réhabilitation procède d'une logique d'intervention particulière. Les matériaux et les procédés techniques utilisés sont le plus souvent de type assez traditionnel et demandent un véritable savoir-faire qui implique un niveau élevé de qualification. Dans le secteur sauvegardé, il est d'ailleurs nécessaire, pour l'entreprise qui engage des travaux, d'adapter ses techniques et les matériaux qu'elle utilise aux normes fixées par le règlement du P.S.M.V.

Les travaux de réhabilitation se répartissent entre les travaux d'entretien et les travaux d'amélioration. Au sein des travaux d'amélioration, la mise aux normes minimales de confort représente la part la plus importante du marché de la réhabilitation. Viennent ensuite l'amélioration du confort, les travaux d'économie d'énergie et la transformation du bâti. L'autre partie consiste essentiellement en travaux de gros entretien, l'entretien courant couvrant une faible part des travaux de la réhabilitation. Mis à part les travaux de gros œuvre et de maçonnerie, les cinq parts les plus représentées dans le marché de la réhabilitation sont la menuiserie-charpente ; la peinture-décoration-finition ; la couverture ; les installations sanitaires et le chauffage-ventilation-régulation.

Le prix des travaux fluctue quant à lui en fonction de l'état initial de l'immeuble, de la technique d'intervention et des matériaux à utiliser. Dans le secteur sauvegardé, le contrôle des normes architecturales peut par ailleurs faire doubler le prix des travaux, ce dernier dépendant également du nombre d'entrepreneurs à effectuer les opérations (un monopole élève le prix), du type de travaux effectués et du budget investi. Toutefois, les "surprises" que l'on peut rencontrer lors de la réalisation des travaux (émanant de la connaissance imparfaite de l'état du bâti) peuvent entraîner un surcoût des opérations et un allongement des délais de réalisation des chantiers. Le devis qui fait suite au diagnostic doit donc être réalisé en parfaite connaissance de ces facteurs, par une entreprise spécialisée.

En France, ces entreprises sont très peu nombreuses par rapport aux 330.000 entreprises que compte le secteur du bâtiment. Les entreprises spécialisées en restauration de monuments historiques (qualification 15) ne sont, par exemple, qu'au nombre de 120. Pour celles-ci, un système de qualifications existe, qui leur assure une totale protection de ce marché en leur faveur. Les professionnels identifient seulement un petit secteur de la restauration, dont les métiers traditionnels sont la taille de pierre, la charpente et la couverture. Pour le reste, les qualifications comme les formations font un bloc commun de compétences entre la construction neuve et la réhabilitation[93].

Toute entreprise souhaitant accéder à la qualification 15 doit avoir une expérience de restauration des monuments historiques. Une entrée vers cette qualification existe cependant qui permet à une entreprise de rôder ses compétences sur ce type de patrimoine en intervenant sur les abords de monuments classés ou des bâtiments anciens non classés. C'est ainsi que nombre d'entreprises s'efforcent d'obtenir des chantiers auprès des A.B.F. et de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques afin de se constituer une référence. Ces entreprises sont placées sous l'autorité de l'A.B.F. pour le strict entretien. Outre la spécialisation en matière de réhabilitation-restauration, d'autres facteurs interviennent dans la sélection de l'entreprise : les devis proposés, les délais prévus d'exécution des travaux, la capacité de l'entreprise à respecter ces délais et le rapport qualité/prix de ses prestations.

La spécificité des travaux de réhabilitation-restauration rend difficile "l'industrialisation" de ce marché. La réhabilitation-restauration est donc un secteur plus adapté à l'activité des entreprises artisanales et des P.M.E., et elle représente généralement plus de 50% de l'activité des entreprises artisanales. Cependant, si les entreprises artisanales sont le premier intervenant en matière de réhabilitation-restauration (plus des 2/3 des travaux sur les logements), on assiste néanmoins à une incursion sensible d'entreprises de taille plus importante dans ce secteur[94]. Toutefois, dans la mesure où l'importance des marchés de la réhabilitation nécessite l'intervention d'entreprises de taille différente, il n'y a pas de concurrence ou de réelle concurrence. Les artisans réalisent plutôt les travaux des particuliers, les grandes entreprises se livrent à la réhabilitation es logements sociaux, les entreprises moyennes prennent en charge des marchés de taille intermédiaire. Toutefois, une concurrence "à la marge" se développe, celle de l'autoréhabilitation et du travail au noir, dont l'objectif est de réaliser une économie financière. Le travail au noir permet de faire une évasion fiscale par nom paiement de la TVA et des charges sociales.

Dans tous les cas, le marché de la réhabilitation-restauration connaît une expansion rapide. Ainsi est-il devenu le premier marché du bâtiment en France, avec 50% du total. Cependant, la réponse des entreprises pose problème en l'absence de compétences

---

[93] Poulet J.L., 1992, "Restauration et réhabilitation du patrimoine architectural", in Profils Professionnels, rapports nationaux, Paris, pp.7-15.

[94] Revue économique du sud-ouest, 1986, Université de Bordeaux, U.F.R. d'Aménagement du Territoire, n°1, vol.35, Bordeaux, p.64.

particulières suffisamment répandues[95]. Il est donc clair que cette évolution va exiger de plus en plus la définition de profils professionnels, de qualifications et de parcours de formation adaptés à ces nouveaux besoins.

A Lille, l'ABF n'exige qu'une seule qualification (Q15) dans la restauration des monuments historiques, celle de la taille de pierre, en raison de la dégradation importante des pierres de Lezennes.

L'ABF nous a donné une liste des entreprises de restauration intervenant dans le Vieux-Lille (32 au total). Ces dernières y sont classées en six groupes : maçonnerie et taille de pierre, couverture, menuiserie-charpente, peinture, vitraux, et enfin serrurerie-fer forgé-fonte.

Selon notre sondage auprès de ces entreprises, nous avons constaté qu'elles sont toutes de petite taille : 50% ont entre 15 à 20 salariés, 28% de 49 à 60 et 16% sont des entreprises artisanales employant moins de 10 personnes. Parmi toutes ces entreprises, 6, appartenant au premier secteur, possèdent la qualification 15.

Ce sont donc des PME qui répondent aux chantiers des particuliers, les grandes opérations étant de plus en plus rares. Par conséquent, elles ne sont pas concurrencées par des établissements de plus grande taille mais rivalisent par contre entre elles.

Le secteur maçonnerie et taille de pierre comprend 8 entreprises, dont 50% de 15 à 20 salariés, tandis que les entreprises Chevalier et Payeux, qualifiées et très actives, emploient de 49 à 60 personnes. L'entreprise Cazeaux mérite aussi d'être citée en raison de son savoir-faire dans ce domaine. Une seule entreprise artisanale (moins de 10 salariés) officie dans ce secteur, celle de "Rodriguez", pourtant spécialisée et prenant en charge de nombreux chantiers.

Insistons également sur les activités et le rôle important de Philippe Stopin et de son fils, artistes réputés, qui interviennent dans le domaine de la sculpture des monuments historiques, mais en dehors du secteur précité.

Le secteur couverture regroupe quant à lui 7 entreprises, dont 57% occupent de 15 à 20 salariés. Le reste des entreprises présentes dans ce secteurs est de type artisanal de moins de 10 salariés (33% du total des établissements artisanaux).

Le secteur menuiserie-charpente rassemble 8 entreprises, dont la moitié sont des PME de 15 à 20 salariés et 25%, de 49 à 60 salariés. Citons notamment les entreprises Battais, B.M.T. et Da Silva, réputées pour leur savoir-faire et leur dynamisme.

75% des entreprises du secteur peinture possèdent de 15 à 20 salariés et 25% de 50 à 60 salariés (Van Dijk SARL), soit au total 4 établissements.

2 entreprises artisanales de moins de 10 salariés (dont l'entreprise Brouard, connue dans la région pour sa vocation artistique) travaillent pour le secteur vitraux.

Enfin, le secteur serrurerie-fer forgé-fonte emploie 3 entreprises, dont 2 de type artisanal et une de 15 à 20 salariés.

---

[95] Poulet J.L., 1992, "Op. Cit. ", p.8.

3- Les Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.)

Comme nous l'avons déjà remarqué, l'A.F.U.L. est une structure d'organisation légale mise à la disposition de propriétaires d'un bien foncier historique situé en secteur sauvegardé. Elle est constituée de propriétaires se réunissant dans l'intérêt de restaurer un ou plusieurs immeubles. Ainsi regroupés, les différents membres peuvent déduire de leurs impôts sur revenus la totalité des coûts des travaux de restauration d'immeubles situés en secteur sauvegardé. La condition principale est que la réalisation soit bien une opération de restauration dans ce secteur (sont écartées les opérations de reconstruction et de rénovation d'immeubles d'habitation destinés à la location), qu'elle ne modifie ni la destination de l'immeubles ni sa structure et que les travaux suivent en totalité les indications de l'Architecte des Bâtiments de France. Les A.F.U. Libres nécessitent un consentement unanime des associés et ne font pas intervenir l'Administration ; elles sont dissoutes après la fin des travaux[96].

L'expérience de la ville de Bordeaux a prouvé l'efficacité de la procédure d'A.F.U.L. (800 immeubles ont été restaurés en sept ans dans un secteur sauvegardé de 150 ha.). Ainsi, l'Association de la Renaissance du Lille Ancien (association de sauvegarde du Vieux-Lille) a incité la création d'A.F.U.L.

Depuis 1985, en accord avec cet organisme, la Ville de Lille encourage les restaurations des A.F.U.L. tout en les contrôlant, en veillant aux risques de la spéculation immobilière, au respect des droits des occupants, ainsi qu'au maintien de grands logements.

3.1- Le bilan des opérations des A.F.U.L.

Depuis 1986, date de création des A.F.U.L., jusqu'en janvier 1993, de nombreuses restaurations-réhabilitations ont été réalisées grâce à ces associations : 23 A.F.U.L. ont été déclarées dans le secteur sauvegardé de Lille.

La première, l'A.F.U.L. "Lille Restauration", a été créée en mars 1986 pour des opérations comprenant 11 immeubles situés rues Lepelletier (n°18), Doudin (n°39), des Trois Mollettes (n°1), Royale (n°10 et n°s82-84), Esquermoise (n°s52 et 122), d'Angleterre (n°57) et Lepelletier (n°s28-30). A deuxième, l'A.F.U.L. "Lilloise", date de novembre 1986 ; elle a été réalisée pour la restauration des 41, 43 rue de la Clé, 59 rue Basse, 45 rue Saint-André.

Puis, de nombreuses A.F.U.L. ont suivi celles-ci, citons-les par ordre chronologique de leur création :

- A.F.U.L. "Royale Association" (en décembre 1986) pour le n°47 rue Royale et les n°s 10-12 rue Léonard Danel ;

---

[96] D.D.E.-SORELI, "Guide pratique des Associations Foncières Urbaines Libres de restauration", Plaquette, Lille, non datés, 3 p.

- A.S.L. des "Propriétaires de la rue des Vieux Murs" (en avril 1987) pour les n^{os} 14-16 et 22 rue des Vieux-Murs ainsi que le n°29 rue J.J. Rousseau ;

- A.F.U.L. "Voltaire" (en juillet 1987) concernant les n°^{s} 31 rue Voltaire et 44 rue d'Angleterre, cette dernière est une opération de réhabilitation de six logements et d'un local commercial (A. Delcourt architecte) ;

- A.F.U.L. "J.J. Rousseau" pour les immeubles n°20 rue J.J. Rousseau et 42 rue Doudin (février 1988) ;

- A.F.U.L. "Les propriétaires du 10 rue de la Barre" (février 1988) ;

- A.F.U.L. "Sainte-Catherine" pour les immeubles situés rues Basse (n°53) et Lepelletier (n°16), créée également en février 1988 ;

- A.F.U.L. "Saint-André" (en décembre 1988) pour les n°^{s} 31 rue d'Angleterre, 93 rue Saint-André, 8-8b-10 rue Jean Moulin ;

- A.F.U.L. "Princesse" (en février 1989) pour les n°^{s} 107 rue Princesse, 75 rue de Jemmapes, et 37 rue Doudin ;

- A.F.U.L. "Royale" créée à la même date pour les n^{os} 9 rue Royale, 28 rue Sainte-Catherine, 24 et 28 rue J.J. Rousseau ;

- A.F.U.L. "Masurel" (décembre 1989) pour les n^{os} 20 rue Masurel et 95 rue Esquermoise ;

- A.F.U.L. "Louise de Bettignies" (enregistrée en février 1986 et dissoute) pour les n°^{s} 22 place Louise de Betignies, 29, 32, 3-5-7 rue Royale, 93, 107 rue Esquermoise, et 4-6 rue de la Barre ;

- A.F.U.L. "La Clé Saint-Etienne" (janvier 1990) pour les n^{os} 13, 20 rue de la Clé et 12 rue du Curé Saint-Etienne ;

- A.F.U.L. "rue de la Monnaie, rue de la Clé" (novembre 1990) respectivement pour les n°^{s}81 et 31 ;

- A.F.U.L. "Vauban" (mars 1991) pour les n^{os} 5 place Saint-André et 50 rue d'Angleterre ;

- A.F.U.L. "Louise Esquer" (mai 1991) pour les 8-10-12 place Louise de Bettignies ;

- A.F.U.L. "11 rue Basse" (créée en décembre 1991 et dissoute en juin 1994) pour les n°^{s} 26 rue Lepelletier et 11-15 rue Basse ;

- A.F.U.L. "des Patiniers" (janvier 1992) concernant les n^{os} 12-14 rue de la Clé et 17 place des Patiniers ;

- A.F.U.L. "Le Chat Royal" (janvier 1992) pour les opérations du 30 rue Esquermoise, 1-3 rue du Curé Saint-Etienne, 15 rue des Chats Bossus, et 21 rue Royale ;

- A.F.U.L. "La Monnaie" (avril 1992) pour les 83 de cette rue et 103-105 rue Esquermoise ;

- A.F.U.L. "34 rue Négrier" (octobre 1992) ; et enfin en janvier 1993.

- A.F.U.L. "Clé d'Angleterre" pour les 12 de la rue d'Angleterre et 19 rue de la Clé.

3.2- Les conséquences des réalisations des A.F.U.L.

Ces opérations paraissent être des modes intéressants de traitement compte tenu de l'état des immeubles, mais ces interventions, privilégiant l'accession à la propriété, posent à nouveau le problème des intérêts des locataires : où seront relogés les locataires insolvables ? Ainsi, les projets des A.F.U.L. sont des atouts pour l'entreprise de la rénovation du quartier sauvegardé. Cependant, ils présentent certains risques.

L'A.F.U.L. est un mode d'intervention qui semble privilégier la demande foncière ; elle implique des changements de propriété et une spéculation foncière qui n'est pas voulue dans les textes. Dans le secteur sauvegardé de Lille, un grand nombre de ces syndicats de propriétaires a été constitué à la suite d'une transaction entre marchands de biens, promoteurs et investisseurs. En effet, dans le but de réaliser une plus-value foncière et immobilière, ces derniers préparant le montage d'une A.F.U.L., achètent de préférence des immeubles libres de tout occupants, sinon occupés, ce qui conduit souvent à une exclusion sociale. D'autre part, nous devons admettre que la motivation qui entraîne la création d'une A.F.U.L. peut être la volonté de restaurer, mais aussi celle de déduire les coûts des travaux d'amélioration des revenus globaux.

L'A.F.U.L. apparaissait comme un paramètre nouveau, impliquant une évolution qui lui était propre. Elle devait être maniée avec prudence ; une concertation permanente entre le S.D.A. et les services des impôts en ce qui concerne les critères d'autorisation d'A.F.U.L., pouvait empêcher le développement de la spéculation et les conséquences sociales indésirables.

4- Les associations de sauvegarde

Dans les années 60, le tissu urbain du secteur du Vieux-Lille connaît un état de délabrement et d'abandon progressif. Ce sont les commerçants de la rue de la Monnaie qui, sous les conseils de l'Architecte des Bâtiments de France, prennent les premiers l'initiative de restaurer leurs propriétés. Peu à peu, le processus a fait boule de neige, les initiatives individuelles se sont développées et un mouvement d'opinion en faveur de la sauvegarde du patrimoine ancien s'est engagé pour assurer le renouveau du quartier, ce qui a donné lieu à la création de l'Association "Renaissance du Lille Ancien".

4.1- L'Association "Renaissance du Lille Ancien" (A.R.L.A.)

En 1964, dans un contexte où l'idée de sauvegarde du patrimoine ancien est négligée et menacée, Mme Six-Thiriez et quelques personnalités locales fondent une association, régie par la loi de 1901, sur l'initiative de l'association des Vieilles Maisons Françaises. Parmi les 46 membres fondateurs, on retrouve maître Jean Lévy, bâtonnier de l'ordre des avocats et surtout conseiller municipal qui joue un rôle important dès les premiers pas de l'Association.

Comme disait Mme Six-Thiriez : *"Notre cité flamande avait subi tant de dévastations successives que les trésors qui subsistaient étaient oubliés et endommagés ; il y avait quelque chose à faire et cela m'a paru urgent."*[97]

L'objet de l'association comprend quatre points principaux : la sauvegarde du patrimoine historique, artistique et touristique de la métropole du Nord ; la protection et la rénovation des sites, de ses vieux monuments et de ses vieilles demeures ; la diffusion parmi les gens de la connaissance de son histoire, de la vie, des œuvres de ses savants et de ses artisans ; le respect de l'héritage culturel de Lille et de la région du Nord dans le cadre de grands projets d'urbanisme[98].

Mme Six-Thiriez annonce que l'Association de la Renaissance du Lille Ancien *"n'est pas un groupe de défense mais un groupe de travail. Nous voulons tout d'abord déterminer les zones sensibles, demander à ce qu'elles soient conservées, agir auprès des propriétaires et contribuer à urbaniser et rendre attrayant les quartiers conservés."*[99]

Comme nous l'avons déjà dit, en novembre 1965, la ville de Lille crée le premier périmètre du secteur sauvegardé ; l'action de l'A.R.L.A. contribue largement à la naissance de cette procédure. Pendant trois ans, l'association se fait connaître et développe ses principales commissions, notamment celle de recensement qui a pour mission de repérer ce qu'il faut préserver et conserver et ce qui peut être proposé comme secteur sauvegardé, conformément à la loi Malraux, ainsi que la commission juridique et financière, qui expose les grandes dispositions ce cette loi.

Par ailleurs, l'association organise diverses manifestations : des concours, des expositions et des conférences à caractère historique, architectural et urbanistique. L'A.R.L.A. prépare également des visites de monuments (églises, châteaux, hôtels...) et des musées, des excursions dont certaines s'étendent même à la région des anciens Pays-Bas (Arras, Boulogne, Ypres, Bruges, Gand...). Des manifestations culturelles célébrant les événements historiques sont créées, des délégations sont envoyées pour participer aux congrès des villes d'arts. Des cours dont le programme diffère chaque année sont mis en place. Ils comprennent des exposés généraux sur les caractéristiques de l'architecture ancienne ou l'histoire des Pays

---

[97] A.R.L.A., mars 1998, "Renaissance du Lille Ancien, trente ans d'histoire", Lille, p.22.

[98] Trénard L., avril-juin 1988, "Du Lille ancien au Lille renaissant", in Revue du Nord, Histoire et Archéologie Nord, Université de Lille III, Villeneuve d'Ascq, vol. 70, n°277, p.409.

[99] Nord-Eclair, 14 mars 1964, "Une association a vu le jour : Renaissance du Lille Ancien.

Bas au Moyen Age ; d'autres leçons traitent d'ensembles régionaux ; les plus nombreuses sont consacrées à l'histoire et à l'étude d'un monument. Des conférences abordent également des questions d'histoire régionale susceptibles d'éclairer le passé de l'édifice et du quartier. Ces cours sont complétés par des visites commentées (ils l'étaient souvent par Christiane Lesage). Des guides ainsi formés (dont certains détiennent le titre de Conférencier de la Caisse Nationale des Monuments Historiques) dirigent des itinéraires touristiques en collaboration avec des conservateurs, des archéologues, des savants... Des écoles, des congressistes, des touristes... sollicitent des visites guidées sensibilisant le public à la beauté de l'architecture lilloise. En outre, des voyages qui ont pour objectif de parfaire les connaissances en histoire de l'art et histoire régionale ainsi que de montrer les possibilités de restauration de demeures anciennes et les méthodes de travail sont organisés. De plus, grâce à la publication des bulletins de A.R.L.A., on peut revivre l'activité culturelle de la Renaissance du Lille Ancien qui présente un intérêt pour le patrimoine monumental, artistique et culturel. Leurs articles, brochures, recueils reflètent également le besoin d'apprendre à regarder et admirer. L'A.R.L.A., par ailleurs, en accord avec les institutions relevant du Ministère de la Culture, avec l'administration municipale et avec les autres associations, encourage, félicite (voire récompense) et blâme parfois les propriétaires qui ont engagé des travaux de restauration. Elle leur apporte également son concours juridique et financier. Les commerçants sont parmi les plus intéressés par l'embellissement de leur magasin et mettent à contribution les architectes spécialisés Guy Jourdain, Etienne Poncelet, Claude Cherix...

Après l'établissement du Plan de Sauvegarde en 1977, l'A.R.L.A. procède à une vérification rue par rue et demande, ainsi, la révision du classement de 414 maisons, attirant l'attention sur le sort de 44 maisons touchées par les "réserves" prévues pour l'éventuelle percée est-ouest. L'association souhaite qu'une aide soit également prévue pour les habitants les plus défavorisés du secteur sauvegardé afin qu'ils puissent acquitter le nouveau loyer de leur habitation restaurée ou rénovée. Elle espère en cette année participer au groupe de travail qui prendra en charge la dernière étude du Plan de Sauvegarde, elle souhaite que les maisons de la place aux Oignons soient sauvées, que la restauration du refuge de l'abbaye de Loos se réalise et que l'on mette aux normes d'habitabilité certaines courées.

De 1964 à 1980 , l'A.R.L.A. participe de son mieux à l'élaboration des plans d'aménagement, de rénovation ou de sauvegarde. Elle devient l'interlocuteur privilégié des décideurs et le gardien vigilant d'un cadre de vie[100].

Après une présidence de quinze années, Mme Six-Thiriez décède en 1979 et son poste est confié à Mme Alain Gérard. L'équipe choisie et formée par la Fondatrice demeure en place, les femmes gardant la majorité des charges responsables.

De 1980 à nos jours, l'activité de l'A.R.L.A. s'est amplifiée tout en changeant quelque peu de formes. Certes, les fonctions précédemment évoquées se poursuivent, mais des problèmes nouveaux se posent. Le secteur sauvegardé suscite de plus en plus

[100] Ibid., p.422.

l'engouement des nouveaux investisseurs (les sociétés immobilières, les A.F.U.L., les promoteurs...) Les opérations prolifèrent à toutes les échelles, la spéculation se développe, les infractions se multiplient. L'A.R.L.A. se fait alors plus combative.

Aujourd'hui, c'est aussi bien le patrimoine des années 1960-1965 qui requiert l'attention de l'A.R.L.A. que celui sous terre (archéologie). En tous cas, l'A.R.L.A. reste très vigilante, surtout en raison des nouveaux cas d'exemption du permis de construire[101] qui réduiront encore plus la protection de l'architecture intérieure et de ses éléments de décor.

L'A.R.L.A. vit ainsi sur le terrain, découvre les richesses monumentales de Lille, de sa province, contribue à former le goût d'un public qui se recrute dans tous les milieux et dans toutes les générations, elle se bat pour foire respecter les règlements du P.S.M.V. En 1965, l'A.R.L.A. avait déjà réuni 350 membres ; aujourd'hui, elle en compte plus de 2 000.

Il convient également de citer d'autres associations qui ont contribué parallèlement à développer la connaissance de notre environnement, en particulier : le Comité Flamand de France, la Société de Géographie, les Amis des Musées, les Vieilles Maisons Françaises.

4.2- La Fédération des Associations de Sauvegarde

Cette association a été créée afin de regrouper les Associations de Sauvegarde de la région du Nord-Pas-de-Calais[102], de mettre en commun leurs expériences et d'être considérée comme un interlocuteur valable pour les pouvoirs publics. Elle a été créée à l'initiative de la fondatrice[103] de l'association du patrimoine rural du Nord-Pas-de-Calais. La Fédération s'efforce de trouver et d'obtenir des aides tant administratives que financières afin de mettre en valeur l'architecture régionale.

5- Les autres groupements privés

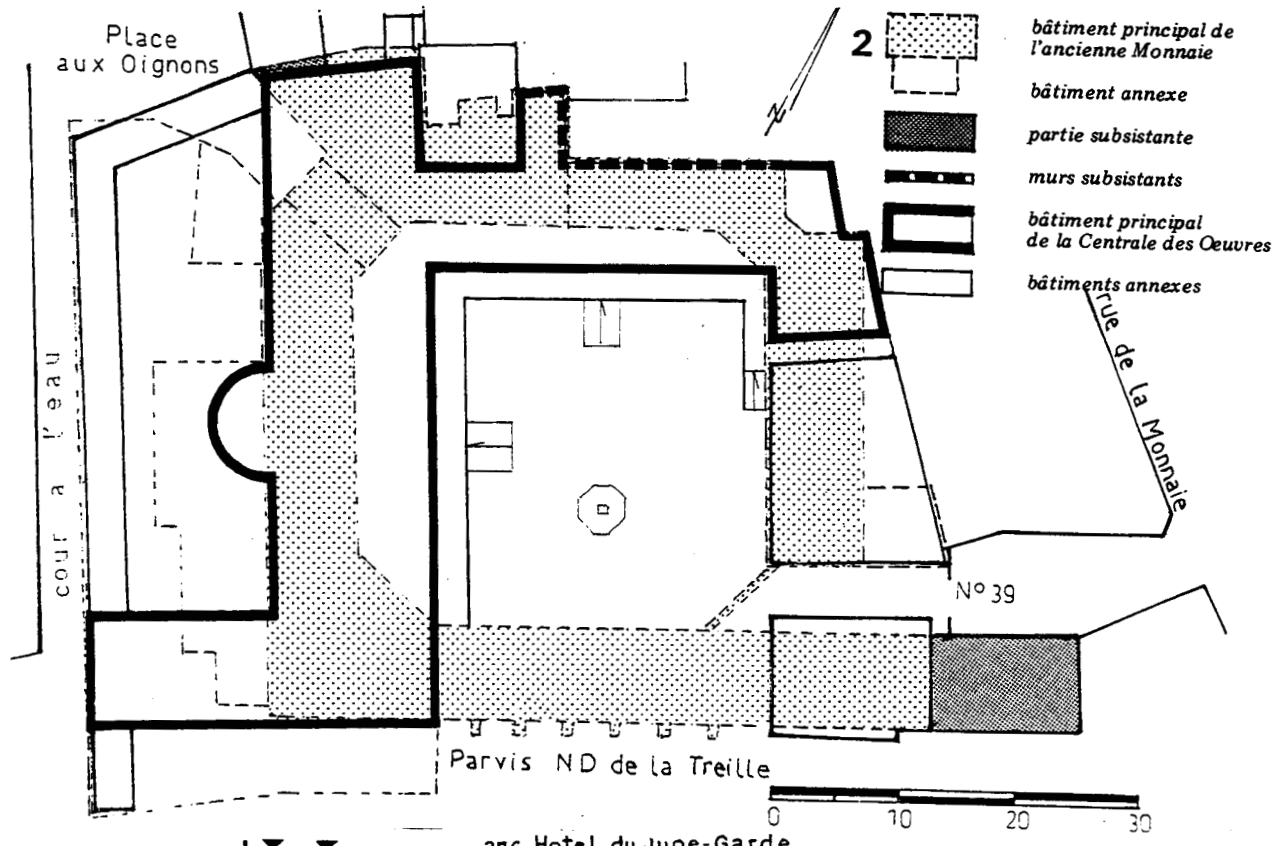
Ils ont une action particulière sur le secteur sauvegardé. En se réunissant autour de valeurs ou de projets précis, ces groupements privés utilisent tous leurs efforts et moyens afin de concrétiser leurs projets et de mener à bien leurs opérations

---

[101] Les cas concernent les constructions dont la superficie n'excède pas 300 m², ou les travaux d'aménagement d'intérieur d'un bâtiment existant, qu'ils aient ou non pour objet de créer des surfaces de planchers nouvelles dès lors qu'ils n'ont pas effet d'en modifier l'aspect extérieur. Le recours à l'architecte ne serait plus obligatoire mais il existerait des professionnels compétents. (Bull. de l'A.R.L.A., oct. 1997, p.16).

[102] Notamment l'association du Pays d'Helpe, l'association de sauvegarde du patrimoine rural du Nord-Pas-de-Calais, l'association "Vieilles Maisons Françaises", l'A.R.L.A.

[103] Madame J. Teneur.



2

bâtiment principal de l'ancienne Monnaie

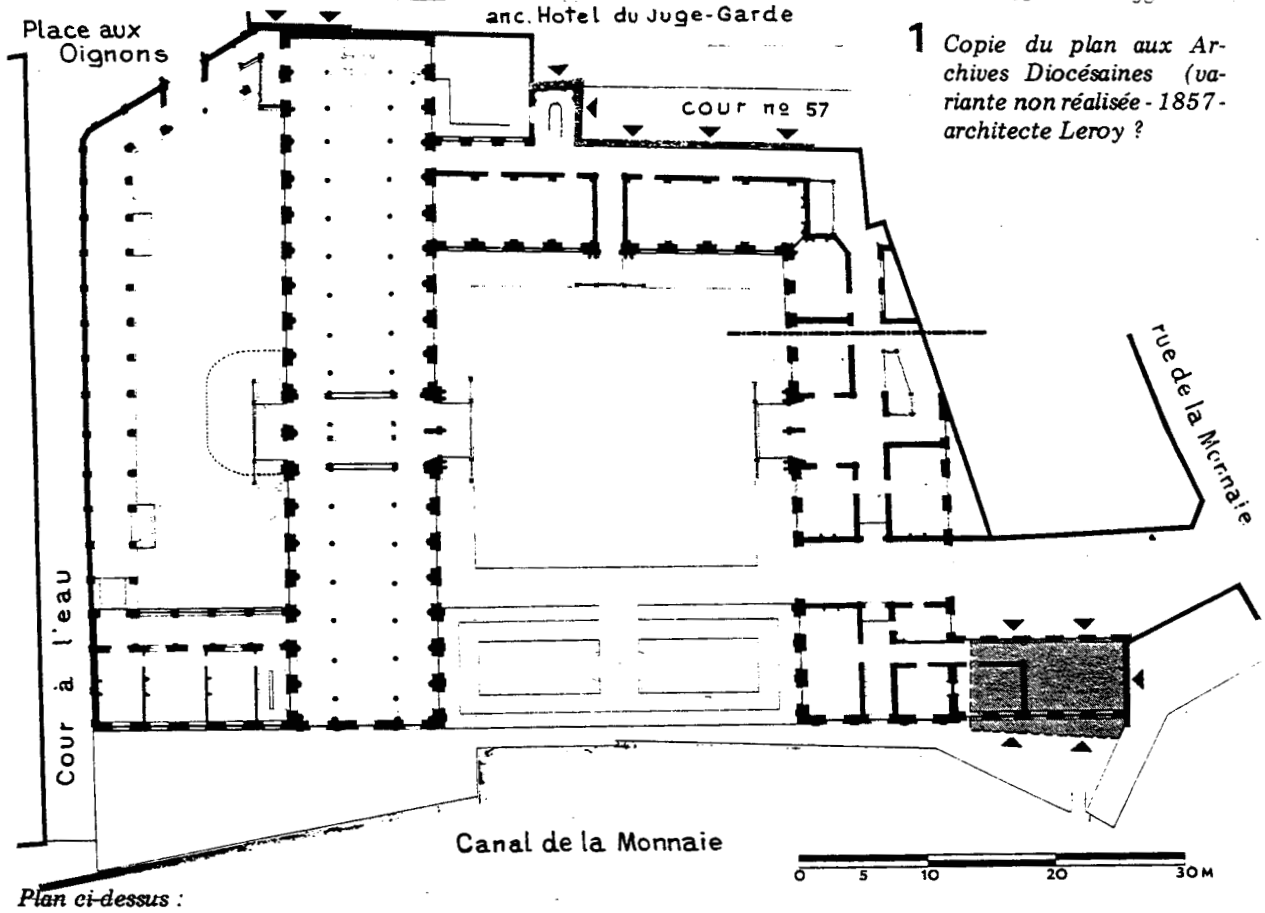
bâtiment annexe

partie subsistante

murs subsistants

bâtiment principal de la Centrale des Oeuvres

bâtiments annexes



1 *Copie du plan aux Archives Diocésaines (variante non réalisée - 1857 - architecte Leroy ?*

Plan ci-dessus :

En pointillé l'emplacement de la cage d'escalier déplacée supprimant la séparation entre la chapelle avec la salle des fêtes. Un trait noir en pointillé indique la partie réalisée sans aile droite, ce qui a permis de sauvegarder le bâtiment de la Conciergerie (en gris). Flèches : murs existants de l'ancienne Monnaie

Plan 5 : Hôtel Notre-Dame-Centrale des Oeuvres. - Plan 5a : La centrale des Oeuvres à l'emplacement de l'Hôtel de la Monnaie. - Plan 5b : La structure de la Centrale des Oeuvres.

5.1- Le Diocèse

* La réhabilitation–restauration de la Centrale des Œuvres participant à l'animation du secteur

La Centrale bénéficie d'une situation tout à fait particulière entre la place aux Oignons et la rue de la Monnaie, en bordure de la ZAD de la Treille, et sa restauration représente un enjeu intéressant pour le développement du quartier.

Cet édifice, conçu par l'architecte de la Cathédrale de la Treille[104], fut construit à l'emplacement de l'Hôtel de la Monnaie en 1860[105]. Un père jésuite cherchant à loger les adolescents du grand patronage suggéra à la Comtesse de Grandville un geste de charité : elle acheta l'Hôtel de la Monnaie, le fit raser et fit reconstruire le bâtiment actuel[106].

L'architecte réalisa un ensemble solide et commode selon sa technique nouvelle et audacieuse, alliant le métal à la maçonnerie dans la superposition des supports. Dans les vastes sous-sols, des murs d'un mètre d'épaisseur et les piliers en pierre de Soignies portent les voûtes du rez-de-chaussée et celles du premier étage. Des colonnes de fonte soutiennent également le deuxième étage et le sol des terrasses[107].

Après avoir subi différentes occupations, en 1945, l'Evêché récupéra le bâtiment pour en faire la Centrale des Œuvres diocésaines, lieu de diffusion de la doctrine sociale de l'Eglise. Jusqu'en 1960, un secrétariat social fournissait la documentation nécessaire pour la fondation de multiples œuvres.

L'opération de restauration-réhabilitation comprenait 7 000 m² de surface hors œuvre, trois ailes à réhabiliter, 4 200 m² de façades à ravaler, 1 200 m² de couverture à refaire[108]... en vue d'organiser un ensemble de logements de prêtres retraités, de locaux de réunion pour l'aumônerie et les associations, et d'espaces de services communs aux prêtres. Cette réfection extérieure, accompagnée du curetage et de l'aménagement intérieur et complétée en 1922 par une extension parallèle à la rue de la Monnaie, répond enfin aux exigences du Diocèse. L'objectif de cette réalisation était de réunir, à l'intérieur d'un même espace, l'ensemble des mouvements qui étaient auparavant abrités dans les locaux vétustes et de répondre au problème de logement des prêtres âgés. La construction de 32 autres logements de types divers dans le bâtiment de l'extension est venue apporter une solution supplémentaire à ce problème. La SAHR Nord, intégrée à la Société de Lille et des Environs (SLE) était chargée de cette nouvelle opération.

---

[104] Architecte Charles Leroy, bâtiment inauguré en 1860.

[105] Voir plan 5a : La Centrale des Œuvres à l'emplacement de l'Hôtel de la Monnaie.

[106] La Voix du Nord, sept. 1973, "De l'Hôtel de la Monnaie à la Centrale des Œuvres".

[107] A.R.L.A., septembre 1983, "Ancien Hôtel Notre Dame (Centrale des Œuvres) ", Bulletin, Lille, pp.8 à 10 ; et voir plan 5b : la structure de la Centrale des Œuvres.

[108] La Voix du Nord, 1er mars 1989, "La satisfaction de l'œuvre accomplie".

Sur un coût global de 16 millions de francs, le Diocèse a apporté 96 millions de francs, le reste a été négocié en prêts. Un montage H.L.M. préparé par la SAHR Nord a permis d'offrir les avantages du logement social aux prêtres âgés bénéficiant ainsi de l'aide personnalisée au logement (locatif). L'Association de la Renaissance du Lille Ancien a encouragé cette opération de "restauration-réhabilitation" comprise dans le quartier de la Treille. De plus, parallèlement à cette opération, le Diocèse a vendu quelques propriétés dans le Vieux-Lille, participant ainsi au renouveau du secteur[109].

5.2- Le Club des Entreprises

Le Club des Entreprises a pour but de valoriser le Nord-Pas-de-Calais. Il est une association unique en son genre en France, qui résulte de la réaction des Chefs d'entreprise contre l'image passéiste souvent attachée à la Région. Le Club s'était fixé comme ambition majeure de réussir la restauration de la Vieille Bourse, au cœur de la Métropole. Les vingt plus grandes entreprises de la région ont été sollicitées pour contribuer à la restauration de cet ensemble exceptionnel.

* Une participation des mécènes pour une restauration de prestige : "La Vieille Bourse"

Cette opération de restauration, réalisée sur un ensemble privé, est unique dans l'ampleur et la qualité des travaux menés, ainsi que l'idée tout à fait adaptée du financement groupé d'entreprises.

Ainsi, grâce à la participation de ces mécènes, la Vieille Bourse a pu être restaurée. Le Club des gagnants s'était engagé à trouver ces mécènes parmi les entreprises régionales les plus performantes. Le nombre de partenaires impliqués était très important ; outre le Ministère de la Culture qui a assuré 50% du financement, vingt trois entreprises de la Région et quatre collectivités territoriales ont cofinancé les travaux qui se sont étalés sur quatre ans. La Ville a pris en charge les parties qui lui incombent.

Ce bâtiment exceptionnel était le symbole de la vitalité économique du Nord marchand. Lieu d'échange et de commerces, il a été construit sur les modèles des bourses de Londres, Amsterdam, Anvers, comme un espace de rassemblement semi-public, au cœur des places du centre ville.

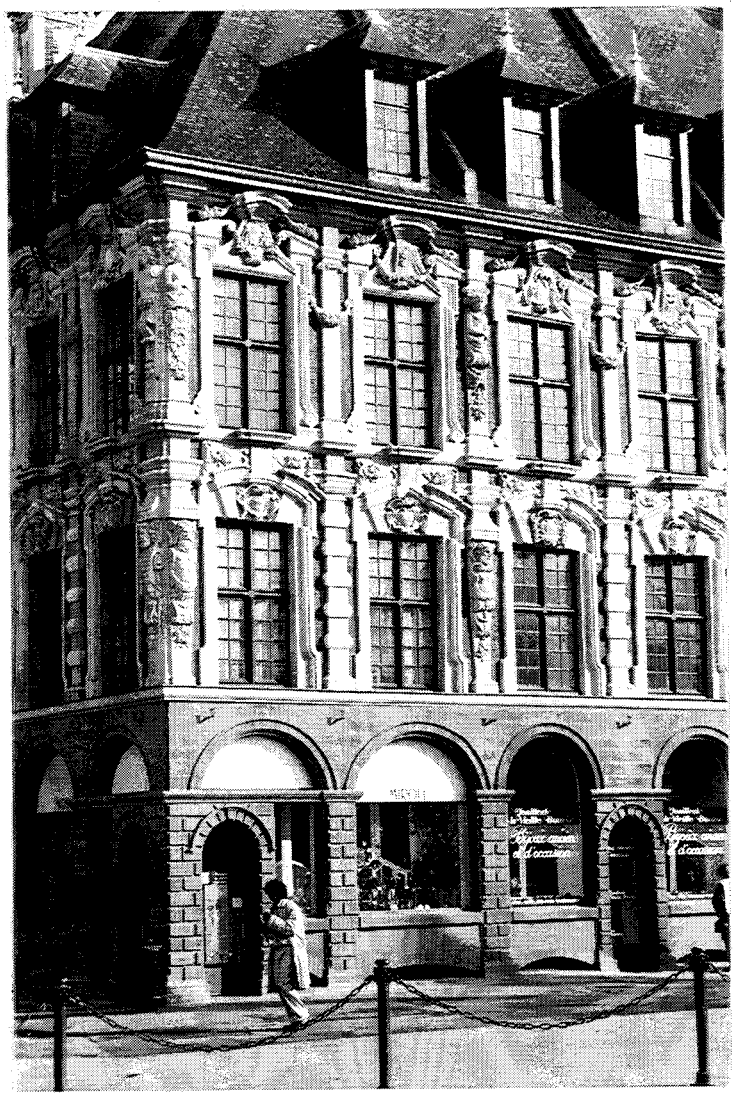
Représentant de la modernité du XVII^{ème} siècle, elle était l'édifice symbole de l'ordre bourgeois à Lille. Les sculptures et cariatides[110], les cartouches[111], les "tables d'attente, d'enseignes ou de marques", et les guirlandes qui l'ornent sont l'expression de l'art lillois

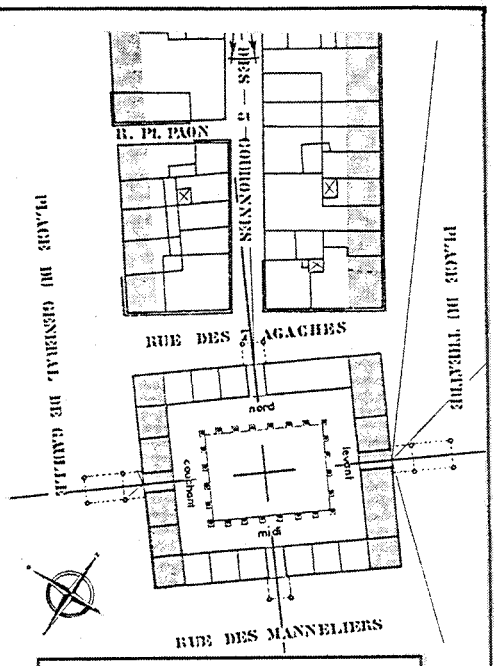
---

[109] La Voix du Nord, 5 février 1988, "La Centrale des Œuvres en chantier".

[110] Statue de femme soutenant une corniche sur sa tête.

[111] Ornement sculpté ou dessiné, en forme de carte à demi déroulée et destinée à recevoir une inscription.





En haut, photo 67 : Les ornements de la façade de la Vieille Bourse. Sculptures, cariatides et cartouches restaurés, vus depuis la Grand'Place. **Carte en haut : La situation et la structure de l'édifice.** *Source :* Poncelet E., "Restauration de la Vieille Bourse". **En bas, photo 68 : La Vieille Bourse en cours de restauration en 1992 :** sur la même façade de la place du Théâtre, état avant et après les travaux. *Sources* : clichés personnels.



d'avant la période française[112]. La Vieille Bourse fait figure d'ancêtre, au milieu du centre ville.

La structure du bâtiment s'organise à partir d'un plan carré, sur les quatre côtés où se répartissent quatre paires de trois boutiques pour former vingt quatre portions, ayant chacune leur individualité de structure[113]. La stabilité de l'édifice est réglée par la présence de caves s'étirant sur un niveau. L'ensemble, clos, est construit autour d'une galerie intérieure conçue comme un cloître. Ainsi, le bâtiment se présente comme un tout, groupant sous la même toiture vingt quatre habitations adossées à une cour intérieure semi-publique.

La Ville de Lille est propriétaire des entrées et de la cour. Les vingt quatre parcelles sont privées.

L'architecte en chef des Monuments Historiques a indiqué dans son étude sur la restauration de la Vieille Bourse, que l'édifice était dans un état tout à fait passable et que, "*la préciosité de sa décoration et sa position centrale et symbolique au cœur de la ville, en ont fait un lieu de cristallisation de toutes les aspirations des amoureux du patrimoine et un repoussoir facile pour les "culpablisateurs", administratifs, politiques ou associatifs.* " Ainsi, la Vieille Bourse n'était pas en mauvais état, la restauration a donc été faite dans un souci de prévention contre les défauts d'assainissements, les sculptures fissurées, les corniches dégradées...[114].

La Vieille Bourse a été restaurée de nombreuses fois, notamment au XIX^{ème} siècle, puis de manière presque continue depuis 1923, date à laquelle le monument est classé. De 1923 jusqu'en 1978, plus d'une trentaine de chantiers se sont succédés sous la direction successive de six architectes en chef des Monuments Historiques pour assurer le clos et le couvert du bâtiment et commencer la restauration des façades et des boutiques. L'Etat a participé au financement des travaux. Cependant, les restaurations se faisaient au coup par coup, ponctuellement, à la demande des propriétaires[115].

A la suite de transformations successives de façades des boutiques, les côtés de l'édifice perdaient leur unité et ne semblaient répondre qu'aux besoins urgents des commerces du rez-de-chaussée. Par la suite, la démarche a été inversée : l'objectif étant de prendre en compte la totalité du monument, de trouver un moyen de cofinancement pour cette nouvelle restauration, de trouver des mécènes se substituant partiellement aux propriétaires, l'Etat ne pouvant financer l'opération à cent pour cent.

Dans son étude sur la restauration de la Vieille Bourse, Etienne Poncelet a annoncé le parti général de restauration : *"Les besoins du monument concernent essentiellement les sculptures de la Grand'Place et des angles de la Place du Théâtre, la mise*

---

[112] Poncelet E., ancien architecte en chef des Monuments Historiques, "Restauration de la Vieille Bourse", Rapport d'étude, non daté ; et voir photo 67 : Les ornements de la façade de la Vieille Bourse.

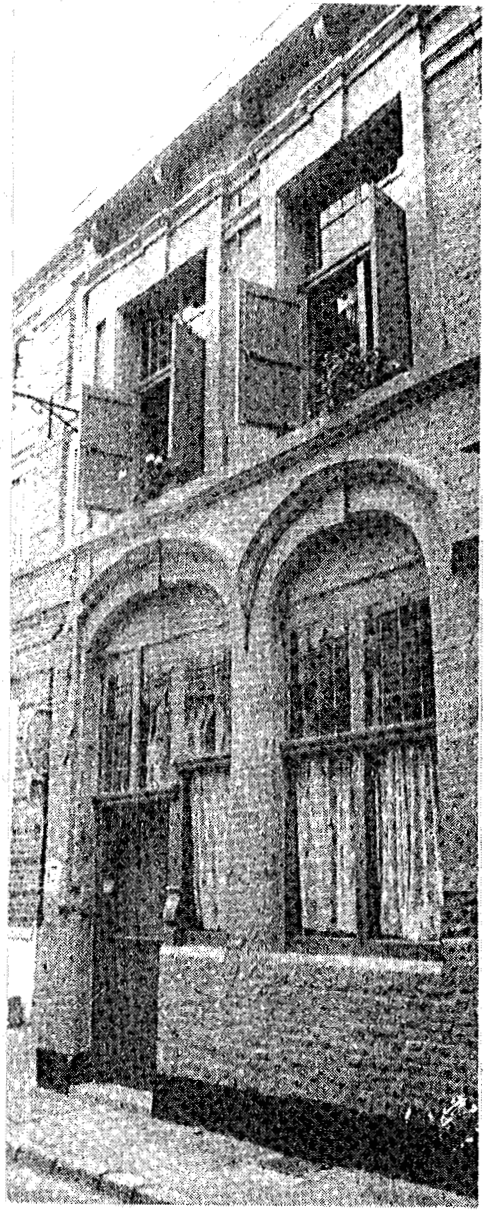
[113] Voir carte de la situation et la structure de l'édifice.

[114] Voir photo 68 : La Vieille Bourse en cours de restauration en 1992.

[115] A.R.L.A., mars 1990, "Le chantier de la Vieille Bourse", Bull., pp.8-10.







En haut, photo 69 : La rue Négrier, la façade "à cadre de pierre", restaurée avec soin à l'initiative d'un particulier. Faisant partie d'un rang, on remarque l'absence de décorations et l'effet de quadrillage. Celle-ci constitue un modèle pour la restauration de la façade de droite, dénaturée. Celle de gauche se restaure petit à petit selon les possibilités financières de son propriétaire. *Source* : cliché personnel. **A droite, photo 70 : La rue des Trois Mollettes, n°13, la façade "à châssis revêtu" restaurée dans le détail par un particulier** (vitres montées au plomb, petits volets, porte cloutée...) jusqu'à la couleur. Un ocre foncé revêt uniformément briques et pierres. Les menuiseries, les moulurations, le soubassement passé au goudron ont été restitués avec soin. Cette maison mériterait d'être inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Il faudrait que cet exemple soit suivi. *Source* : La Voix du Nord, 15 Août 1993. **En bas, photo 71: La rue Esquermoise, n°s 44 et 48, les façades "à bandeau de pierre" et "à pilastre saillant", traitées et restaurées partiellement par des particuliers** (en attente de fonds nécessaires pour achever les travaux). Au n°44, la façade a été débarrassée de son revêtement et au n°48, les pierres ont été laissées en épanelage dans l'attente de l'exécution de la sculpture plus tard (cela étant permis par le règlement du P.S.M.V.). *Source* : cliché personnel.

hors d'eau des façades de la cour, la consolidation et la mise hors d'eau des caves, ainsi que la restitution des neufs dernières boutiques encore coffrées de bois". Il a également ajouté que le mécénat est une opportunité pour retrouver l'unité de l'édifice, notamment de haut en bas des façades extérieures.

Les travaux consistaient d'une part à la remise à niveau des rez-de-chaussée car les repavages successifs avaient monté le sol de 50 cm, d'autre part au traitement des façades. Grès, sculptures, polychromie ont été restitués car les façades et les sculptures exposées aux vents avaient subi des dégradations significatives. La cour a été aménagée discrètement de façon commerciale et les logos des donateurs ont trouvé place dans les cartouches.

B. Les intervenants individuels et leurs interventions

Bien que la plupart des interventions immobilières nécessite des moyens prohibitifs, les actions individuelles ne doivent pas être écartées. Pourtant, ces réalisations sont loin d'être simples, le particulier se trouvant seul face à la tâche à accomplir et ne bénéficiant d'aucune subvention spécifique malgré sa présence dans le secteur sauvegardé. Les aides diverses ne diminuent que peu le montant des travaux ; ce dernier varie d'ailleurs selon la nature des interventions.

Les finalités des particuliers sont variées : intérêt esthétique, mise en valeur d'une vitrine, intérêt pour une location,... Par ailleurs, la recherche du profit peut conduire à de sérieux problèmes, comme la détérioration de la qualité et de l'harmonie du cadre ancien, la spéculation immobilière, l'expulsion des locataires peu solvables,...

1- Les propriétaires

Les propriétaires occupants effectuent en général des travaux de restauration par goût personnel pour l'esthétique et pour l'ancien. Ils désirent rendre leur immeuble plus agréable à vivre. Les travaux effectués sont en général bien soignés et les servitudes respectées[116].

Les propriétaires bailleurs savent que le "style ancien" est apprécié des locataires potentiels. Leur préoccupation en cas de restauration est de déroger à la loi de 1948, d'élever leurs loyers, sachant que la demande pour de type de logement est forte.

La logique économique est presque la même ; la seule différence réside dans le budget investi pour les travaux ; il s'agit d'augmenter le loyer en effectuant un minimum d'investissement.

---

[116] Voir photo 69 : La rue Négrier, la façade "à cadre de pierre", restaurée avec soin à l'initiative d'un particulier ; photo 70 : La rue des Trois Mollettes, n°13, la façade "à châssis revêtu" restaurée dans le détail par un particulier ; et photo 71 : La rue Esquermoise.

1.1- Revitaliser le quartier Sainte-Catherine grâce à une O.P.A.H.

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du quartier Sainte-Catherine, les propriétaires occupants et bailleurs comme les locataires ont obtenu des aides financières importantes. Ainsi, ils ont pu procéder à la restauration des immeubles anciens et vétustes et à la modernisation des logements de ce secteur. De cette façon, au travers d'une O.P.A.H., ils ont assisté à la préservation et à la réhabilitation du quartier Sainte-Catherine dégradé.

Dans le cadre d'O.P.A.H., l'A.R.IM. était chargée par la Ville de Lille d'effectuer la coordination d'opérations de restauration. Pour le quartier "Sainte-Catherine", elle s'était associée au PACT de Lille pour traiter certains aspects sociaux et engager la réhabilitation des courées.

Ainsi, l'Association Régionale de Restauration Immobilière informait et aidait les propriétaires d'immeubles à restaurer, en établissant le diagnostic des travaux à réaliser, et l'avant-projet définissait la nature, la montant prévisionnel des travaux, le montage des dossiers de prêts, de subventions. L'A.R.IM. s'était aussi associée à l'équipe d'architectes de l'A.R.T.IM. (Architecture, Réhabilitation et Techniques IMmobilières[117]) qui se chargeait des études de financement, du montage des dossiers, du projet, des plans, de l'intervention d'entreprises qualifiées et du suivi des chantiers.

1.1.1)Le quartier Sainte-Catherine

Il est délimité à l'ouest par l'Esplanade, au nord par la rue du lieutenant Colpin, à l'est par la rue Royale, au sud par la place de l'Arsenal, la rue de la Baignerie, la rue du Quai et le Bassin Saint-Martin. Situé dans le Vieux-Lille, et en grande partie dans le périmètre du secteur sauvegardé, le quartier Sainte-Catherine a été bâti au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Il est constitué d'îlots mixtes, occupés par un habitat unifamilial ou collectif de maisons de ville (selon les îlots, 66% à 100% des maisons de ville ont été construites avant 1915) et par des locaux d'activités alors désaffectés avant l'opération de requalification urbaine.

Au début des années 80, les logements du quartier, de petites dimensions (deux pièces en moyenne), présentaient d'importants critères de vétusté : 60% des logements ne possédaient pas de W.C. intérieur, près de 80% ne possédaient pas le chauffage central, plus de 70% ne disposaient pas de salle d'eau, 42% n'avaient que l'eau froide... 70% des logements nécessitaient des travaux d'amélioration[118].

Les îlots situés autour de l'église Sainte-Catherine présentent alors une occupation du sol assez hétéroclite : des petites parcelles étroites et profondes en frange d'îlot sur

---

[117] Association loi 1901, créée en accord avec le conseil de l'ordre des architectes.

[118] SORELI, Ville de Lille, "Note de présentation de l'O.P.A.H. Sainte-Catherine dans le Vieux-Lille", mars 1983.

lesquelles sont implantées des habitations, des grandes parcelles occupées par des ateliers, entrepôts, et équipements possédant une façade sur rue importante ainsi que quelques courées insalubres.

Des parcelles en attente d'une réaffectation, l'habitat ancien, des équipements scolaires privés, des bâtiments industriels, tous sous occupés, contribuaient alors à l'aggravation des conditions de vie et du paysage urbain de ce quartier du Vieux-Lille.

En 1983, une étude réalisée par la Ville de Lille et la SORELI sur l'ensemble du Vieux-Lille a mis en évidence la nécessité d'intervenir en priorité dans le secteur Sainte-Catherine. Le quartier, en totale léthargie, méritait que la Ville s'en occupe. La dégradation du bâti, le sous-équipement des logements, le dépeuplement progressif (plus de 17% des immeubles étaient vacants), le manque d'initiative de travaux étaient patents et seuls les lieux commerciaux plus centraux bénéficiaient du contexte "secteur sauvegardé". LA situation privilégiée du quartier, très proche du centre ville, a été l'autre raison en vue d'engager une politique de revitalisation et de requalification urbaine. Le patrimoine ancien de ce secteur a alors fait l'objet d'une O.P.A.H. de 1987 à 1990 afin d'engager une sérieuse reconquête urbaine.

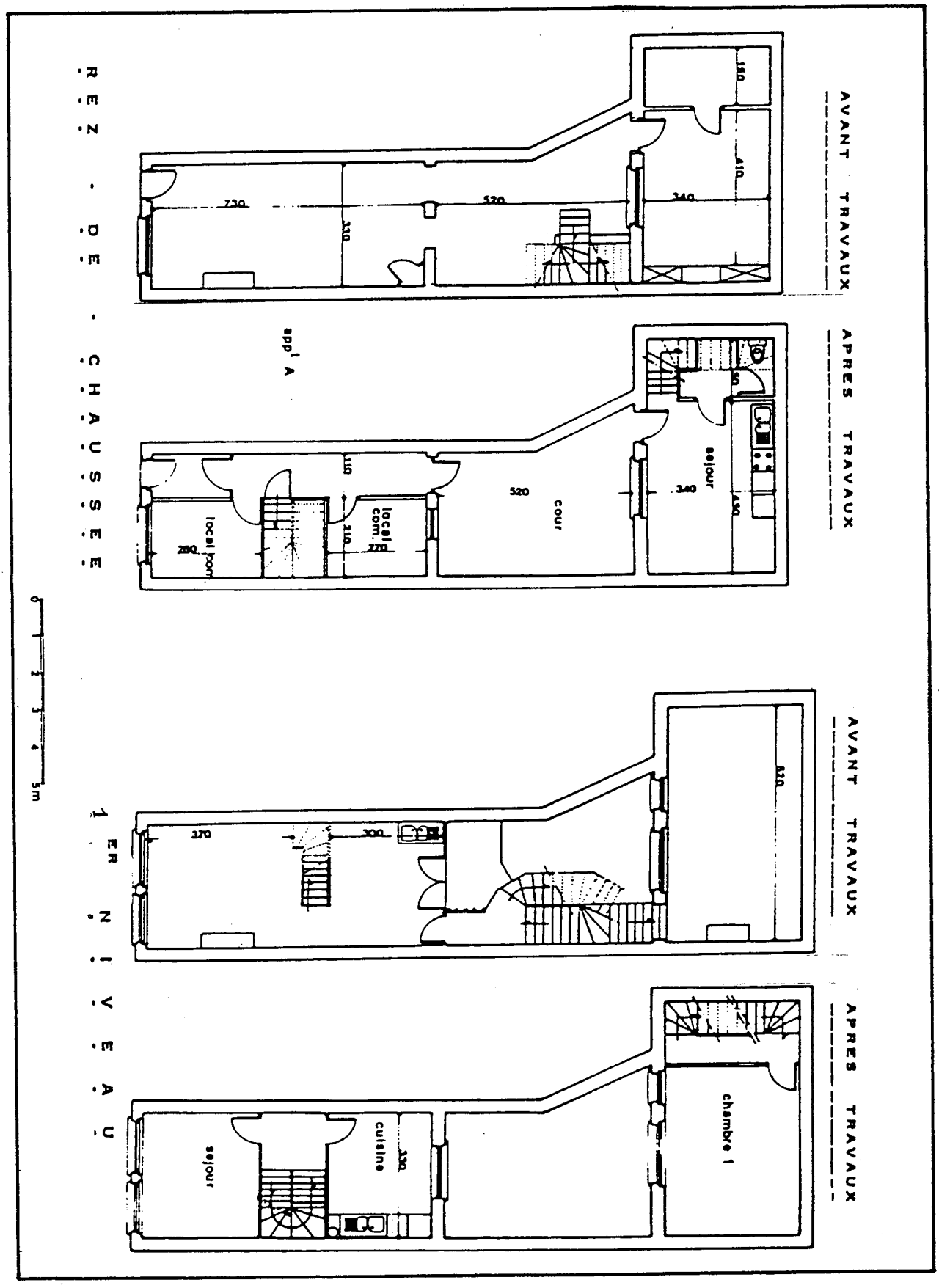
1.1.2) Les objectifs et le déroulement de l'O.P.A.H. Sainte-Catherine

Le cadre de l'O.P.A.H. peut permettre un certain nombre d'actions sur le tissu urbain engageant la redéfinition de la structure des îlots : libérer certaines parcelles pour la construction neuve de logements sociaux et d'équipements, procéder à des opérations de reconversion de bâtiments industriels en locaux d'activités collectifs ou en bureaux (la proximité de la rue Royale est un atout pour le développement du quartier).

L'objectif de l'O.P.A.H. est aussi de favoriser le maintien sur place des habitants, et de lutter contre la vacance.

En 1986, à travers l'étude préalable à l'O.P.A.H., la Ville a décidé, pour un délai de trois années, de réhabiliter 50% des logements des immeubles concernés, soit 280 logements (63 occupés par leur propriétaire et 217 locatifs), de restaurer et mettre en valeur les façades endommagées, de procéder à divers aménagements urbains, de construire un équipement A.L.E.F.P.A. après démolition de friches en cœur d'îlot.

Une équipe opérationnelle était mise au service de la population concernée afin de mettre à la disposition des habitants des informations, des documentations nécessaires, une permanence dans le quartier, des conseils techniques et une assistance administrative. L'O.P.A.H. a été suivie par le groupe de pilotage réunissant les conseillers de quartier, les services municipaux, les associations locales, ainsi que le groupe de coordination composé de représentants de la Ville, de la C.U.D.L., de l'Etat, de la Région, de l'A.N.A.H., et des opérateurs.



Plan 6 : L'O.P.A.H. du quartier Sainte Catherine, projet de réhabilitation de l'immeuble n°16, rue Sainte Catherine, état avant et après travaux. *Source :* SORELI, Etude de réalisation de l'O.P.A.H., 1986.

Pour cette opération, des financements attractifs avaient été attribués sur les bases de 45 primes de l'Etat accordées aux propriétaires occupants (représentants 562.500 francs), de subventions de l'A.N.A.H. (6.160.000 francs pour 130 logements), des prêts conventionnés, des aides aux loyers, des subventions de la Ville pour les ravalements de façades.

1.1.3) L'exemple d'une opération réalisée dans le cadre de l'O.P.A.H.

L'immeuble n°16, rue Sainte-Catherine est situé sur une parcelle étroite de 3,70 mètres. Il est constitué de deux bâtiments, l'un donnant sur la rue, l'autre, plus ancien, sur la cour ; celle-ci était occupée en grande partie par la cage d'escalier, qui empêchait la pénétration de la lumière dans certaines pièces. Le bâtiment donnant sur la rue est composé de quatre niveaux (soit une surface habitable de 65,16 m²) et a deux pièces en profondeur (ne comprenant pas de couloir d'accès au rez-de-chaussée) ; le bâtiment sur cour a trois niveaux (soit 53,79 m² se S.H.) qui comportaient une pièce chacun, pièces éclairées d'un seul côté et rarement ensoleillées[119].

Le projet comprenait la démolition des cages d'escalier de la cour et des travaux importants de clos et de couver ; il reconsidérait la redistribution intérieure pour créer deux logements locatifs distincts (l'un dans le bâtiment sur rue de type IV, l'autre dans e bâtiment sur cour de type 2) et pour cela, il a fallu la création d'un couloir d'accès commun, de deux locaux de rangement, et d'un escalier privé pour chaque logement[120].

Le coût des travaux était estimé à 341.634 francs pour le bâtiment sur rue et à 282.020 francs pour l'autre, soit 623.654 francs pour l'ensemble. L'A.N.A.H. a apporté une subvention de 279.954 francs, l'agence de l'eau une subvention de 7.500 francs, le propriétaire a également bénéficié d'un prêt conventionné remboursable en 15 ans de 330.000 francs[121].

1.2- Le bilan et les conséquences de l'O.P.A.H. Sainte-Catherine

Après trois années opérationnelles (de 1987 à 1990), 155 immeubles, soit 322 logements, ont été réhabilités (74 logements occupés par leur propriétaire et 248 logements locatifs, dont 32 maisons de courées) ; 47 immeubles sont restés vacants[122], et 158.000 francs par logement ont été engagés dans le secteur privé[123].

---

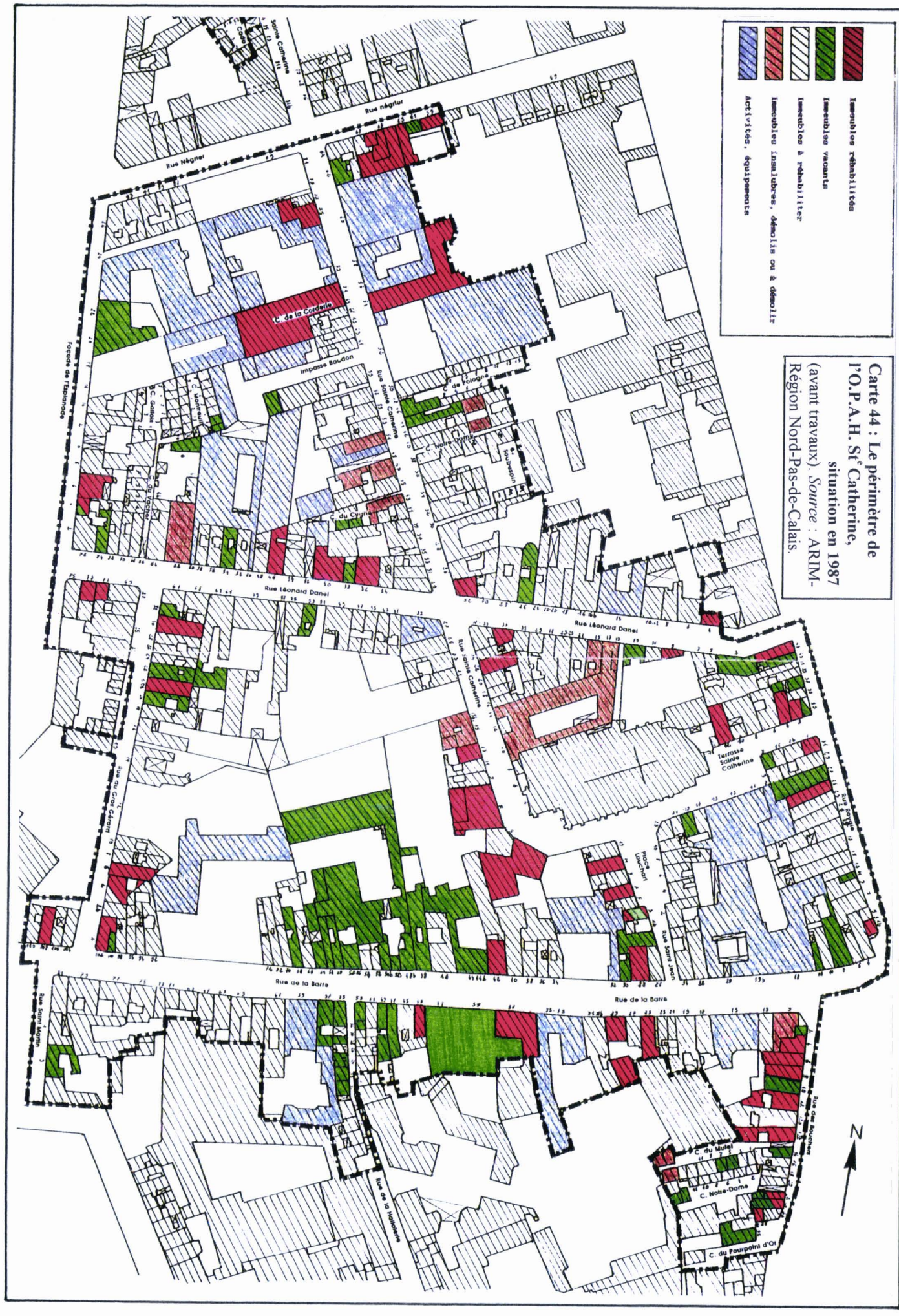
[119] Voir plan 6 : L'O.P.A.H. du quartier Sainte-Catherine, projet de réhabilitation de l'immeuble n°16 rue Sainte-Catherine.

[120] Ibid.

[121] SORELI, 1986, "Etude de réalisation de l'O.P.A.H. Sainte-Catherine", Rapport d'étude ARIM Région Nord, Lille, non paginé.

[122] Voir carte 44 et 45 : Le périmètre de l'O.P.A.H. Sainte-Catherine, situations en 1987 (avant travaux) et en 1990 (après travaux).

[123] ARIM Région Nord, "O.P.A.H. du quartier Sainte-Catherine", Bilan, non daté, 6 p.



Carte 44 : Le périmètre de l'O.P.A.H. Ste Catherine, situation en 1987 (avant travaux). *Source* : ARIM-Région Nord-Pas-de-Calais.



Carte 45 : Le périmètre de l'O.P.A.H. Ste Catherine, Situation en 1990, (après travaux).
Source : ARIM-Région Nord-Pas-de-Calais.

Pour 16 logements, l'Etat a versé des primes aux propriétaires occupants (192.029 francs), 116 logements ont reçu des subventions de l'A.N.A.H. (soit 6.791.547 francs), 25 logements, des subventions du Conseil Général et de l'agence de l'eau (soit 68.921 francs), 49 logements, des subventions de la Ville de Lille pour les travaux de façade (soit 133.970 francs) et, de plus, divers prêts (Bonnifiés, Conventionnés, bancaires) ont été accordés. Notons que les architectes de l'A.R.T.IM., et l'Architecte des Bâtiments de France ont conseillé la plupart des interventions de l'O.P.A.H.

L'intervention de l'A.N.A.H. dans le financement a eu pour conséquence positive de réguler les divisions d'immeubles en logements de 50 m², au minimum, et donc d'éviter le surnombre de petits logements. D'autre part, l'O.P.A.H. a permis, dans ce secteur où la pression foncière est forte, la limitation des interventions de promoteurs, au profit d'une participation active des propriétaires privés.

Des actions d'accompagnement à la réhabilitation du quartier ont aussi induit un assainissement, créé une nouvelle voirie rues Saint-Jean et Sainte-Catherine, et réalisé des travaux de façade ; de même elles ont participé aux réseaux privés de courées.

A propos de l'objectif du maintien des habitants, nous remarquerons que la procédure de l'O.P.A.H. a cependant entraîné la vacance d'un nombre important de logements (93 logements sur les 248 logements engagés en travaux). Seulement 95 familles sont restés dans le quartier. Toutefois, l'équilibre entre propriétaires occupants et bailleurs a été maintenu.

2- Les commerçants

Selon l'observation que nous avons effectuée en 1991 dans le secteur sauvegardé, plus de la moitié des activités économiques est représentée par les commerces[124], dont la majeure partie est de type spécialisé et concentrée essentiellement dans le sud du secteur.

Les propriétaires commerçants des magasins spécialisés font aussi partie des maîtres d'ouvrages que l'on doit citer puisqu'ils interviennent également dans le processus de revalorisation du secteur et qu'ils composent le paysage du "premier regard". Ils préfèrent souvent garder les étages vides de tout habitant ; occuper des espaces communs pour stocker les marchandises, agrandir des vitrines par la suppression d'un accès indépendant aux étages. Ceci accélère le dépeuplement du secteur.

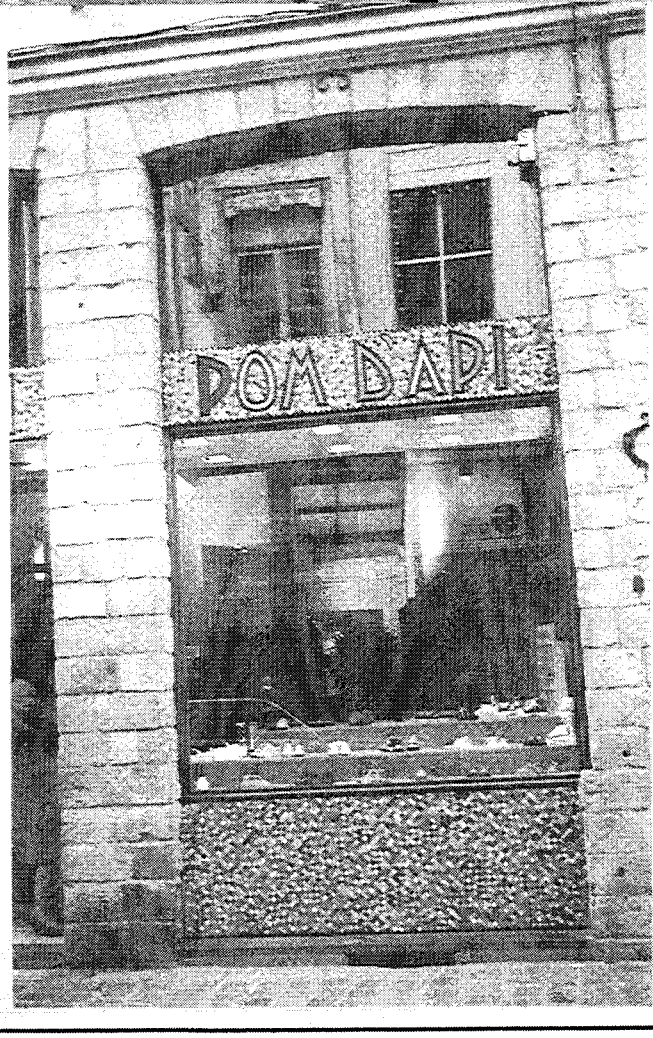
Les commerçants des magasins de luxe souhaitent que leur cadre soit en rapport avec la qualité des produits vendus. Dans ce secteur, nombre d'entre eux ont ainsi restauré la façade de leur magasin.

Nous regrettons que certains commerçants ne se conforment pas aux règlements du P.S.M.V., en ce qui concerne les enseignes lumineuses et qu'ils laissent des tubes de néon

---

[124] Soit 52,4% sont des commerces (y compris les HORECA), parmi eux 72,8% sont de type spécialisé (y compris les HORECA). Voir tableau.





En haut, photo 72 : L'uniformité des piliers de grès sans allèges et des vitrines jusqu'au sol. La place de Bettignies, n°s 6 et 8, restaurés dans le style "à bandeau de pierre", en logements et commerces dans le cadre de l'opération "Carnot-Lion d'or". *Source* : cliché personnel. **En bas, photo 73 : La restauration d'une façade commerciale avec gresserie.** Exemple du magasin "Pom d'Api", rue de la Grande Chaussée, dont l'allège a été restituée en vue de la présentation de la vitrine. *Source* : ARLA, bull. de Mars 1992, p.4.

entourer les fenêtres ou courir le long d'arcs en grès. Il est vraiment dommage que l'obligation faite aux propriétaires d'entretenir leur façade soit peu respectée. De superbes rangs d'immeubles sont recouverts de poussière et passent totalement inaperçus.

* La restauration commerciale

Dans le secteur sauvegardé, la reconquête commerciale s'accompagne d'un nombre important de restaurations ou de reconstructions de façades. Les fonds de commerce changent très souvent de propriétaires. On assiste alors à des travaux à l'occasion de chaque nouvelle installation et ces travaux, de modifications en modifications, peuvent détériorer les espaces concernés. Les commerces peuvent être également un frein à la réhabilitation, par l'occupation des espaces communs ou de certains logements inclus dans le bail commercial.

Les nouveaux commerces du secteur sauvegardé se distinguent par leur standing nettement au-dessus de la moyenne. Le rôle de leur "cadre", de leur "décor" apparaît dans les discours publicitaires : "un cadre raffiné", "un cadre exceptionnel", "ce magasin s'intègre au décor de la rue", "à magasin exceptionnel", "cadre exceptionnel".

Les restaurations commerciales dans le secteur sauvegardé répondent à une logique commerciale de différenciation de l'espace dont la cohérence réside dans la relation entre les biens vendus, la prestation de service et la clientèle.

L'une des caractéristiques des constructions lilloises, notamment des façades commerciales, est la gresserie des rez-de-chaussée. Nombre d'entre elles avaient été camouflées sous les coffrages et grandes vitrines (par exemple Benvignat avait ainsi métamorphosé les rez-de-chaussée de la Vieille Bourse au XIX^{ème} siècle). Il y a une trentaine d'années, on redécouvrait ces gresseries. Elles étaient constituées de piliers de grès et d'une allège sous la fenêtre ou la vitrine, et avaient des aspects divers. Aujourd'hui, la mode des vitrines transparentes jusqu'au sol efface la structure initiale des rez-de-chaussée pittoresques. On recasse même les grès qui avaient été remontés il y a une vingtaine d'années et on développe une série de piles de grès et d'arcades uniformes et monotones, alors que les gresseries étaient bien plus subtiles[125].

La façade du magasin "Pom d'Api", rue de la Grande Chaussée, est une reconstitution à l'esprit des anciennes gresseries. Une mosaïque appliquée sur une allège montre bien l'utilité des gresseries pour la présentation de la vitrine[126].

La restauration du commerce et de la maison Gilbert Barth (propriétaire de la crêperie "La Galetière", située 6 place Louise de Bettignies), est aussi exemplaire par son résultat et par la minutie du travail de reconstitution. Il décide en 1986 d'entreprendre les premiers travaux. La maison avait été entièrement enduite au XIX^{ème} siècle, mais avait

---

[125] Voir photo 72 : Des piliers de grès sans allèges et des vitrines jusqu'au sol, et photo 73 : La restauration d'une façade commerciale avec gresseries.

[126] A.R.L.A., mars 1992, "Les gresseries en secteur sauvegardé", Bull., p.4.





En haut, photo 74 : La crêperie "la Galetière", 6 place Louise de Bettignies, avant la restauration. *Source* : ARLA, bull. de Novembre 1989, p.8.
En bas, photo 75 : La façade de la crêperie après les travaux. Des arcs à pointe de diamant et des piliers de grès ont été restaurés soigneusement.
Source : cliché personnel.

toutefois conservé son étroit parcellaire du XVII^{ème} et ses niveaux[127]. Les travaux de piquetage ont découvert les arcs de pierre blanche et de brique du premier étage. Au deuxième étage, la façade avait été remaniée au XVIII^{ème} siècle. La frise à glyphes[128] a été conservée, témoin intéressant des apports successifs de l'architecture.

En 1989, le propriétaire entreprend la reconstitution de la façade commerciale de sa crêperie. La pile de grès, les sommiers d'arcs en grès, les arcs en pointe de diamant avaient subsisté. Il prend le parti de reconstituer l'ensemble des menuiseries avec imposte en vitraux (petits carreaux sertis de plomb), jusqu'à la couleur grise retrouvée sur le linteau d'origine[129].

3- Les marchands de biens et les promoteurs

A l'origine, le rôle du marchand de biens consistait à acheter des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou des parts de sociétés immobilières, en vue de les revendre. Sa tâche consistait à diviser l'immeuble, à établir un règlement de copropriété, et à le revendre en retirant le maximum de bénéfice. Les travaux d'amélioration étaient inexistants, le marchand de biens n'intervenait pas matériellement. L'avantage pour l'acheteur est que le prix des travaux qu'il effectue est susceptible de bénéficier de certaines aides.

La tâche du promoteur immobilier était différente. Il était chargé de suivre toutes les opérations et formalités que nécessite la construction d'un immeuble, d'un ensemble immobilier ou la restauration d'un immeuble, il y a donc étude par un professionnel du bâtiment (architecte ou maître d'œuvre) de plans d'aménagement, travaux, réalisation, puis revente. Son action était plus développée dans le secteur du neuf que dans l'ancien.

Aujourd'hui, le rôle de ces deux intervenants a évolué et nous nous apercevons que leurs actions se confondent en une même procédure avec pour objectif de proposer u produit fini. Cette procédure consiste alors à acheter un immeuble, effectuer les travaux sur les parties communes, réhabiliter les appartements, établir un règlement de copropriété, et revendre les appartements clés en main. Ainsi le marchand de biens a tendance à acheter un bien et à ne le revendre qu'après avoir morcelé, aménagé et modifié. Considérant les conséquences des opérations proprement dites, nous pouvons leur reprocher le morcellement ou le lotissement des immeubles, ce qui entraîne une dépréciation des immeubles difficilement divisibles.

En outre, ce type d'opération est caractérisé par la spéculation qu'il engendre. Les marchands de biens et les promoteurs immobiliers dirigent trop souvent leurs opérations vers des quartiers destinés à avoir un nouvel essor, donc à se vendre très cher.

Dans le secteur sauvegardé, ils sont les acteurs de grands projets. Ces promoteurs d'origine lilloise ou parisienne sont de dimension nationale telles que la SOFAP ou la

---

[127] Voir photo 74 : La crêperie "La Galetière", 6 place Louise de Bettignies, avant la restauration.

[128] Frise décorée avec un trait gravé en creux.

[129] A.R.L.A., nov. 1989, "La maison de Gilbert Barth", pp.7-8 ; et voir photo 75 : La façade de la crêperie après travaux.



En haut, photo 76 : La rue de la Clef, n°44, des appartements aménagés même dans les combles. On peut observer que les proportions des lucarnes y sont très lourdes. *Source* : ARLA, bull. de Mars1995, p.3. **En bas, photo 77 : L'état de l'angle des rues d'Angleterre et Royale, au n° 38 (à conserver-à restaurer) en 1992 :** résultat d'un arrêté de péril injustifié (après l'incendie d'origine inconnue en 1989). *Source* : cliché personnel.



COGEDIM qui sont à la fois partie prenante dans le Vieux-Lille et à Euralille. Certains marchands de biens possèdent des portions de rue entière tel D. Chuffart qui a acheté la Galerie de l'Opéra et qui possède plusieurs immeubles rue Basse.

* La spéculation

Nous avons déjà observé la part croissante des intervenants privés dans la mise en valeur du secteur sauvegardé où le capital s'investit facilement. En effet, depuis les années 70, on constate un intérêt grandissant des promoteurs privés pour le quartier du Vieux-Lille. L'impulsion a été donnée par les opérations de rénovation dans le secteur sauvegardé et la renaissance commerciale de la rue de la Monnaie et des rues avoisinantes. De plus, le Vieux-Lille bénéficie de la proximité de l'hypercentre de Lille, centre de la métropole régionale. La spéculation foncière est donc devenue forte dans ce secteur de la ville.

Le processus est à double tranchant : dans une logique de rentabilisation du capital, les promoteurs immobiliers multiplient le nombre de petits appartements en général de standing, commercialisés ou loués au prix fort[130]. Le départ de familles modestes est donc provoqué par le morcellement de maisons dont le loyer est devenu inabordable. Ainsi, la pression foncière contribue à la revitalisation du secteur mais aussi à une transformation radicale de la population résidente. L'arrivée de nouveaux résidents et le départ des populations aux revenus modestes provoquent de véritables tensions sur le marché du logement.

D'autre part, la construction neuve est moins coûteuse que la réhabilitation. Le cas est fréquent dans le secteur sauvegardé de voir des sociétés immobilières acquérir des immeubles en mauvais état et les laisser en situation d'attente jusqu'au dépérissement. L'autorisation de démolition devient alors facile à obtenir[131]. Ainsi en secteur sauvegardé, la construction neuve, moins chère que la restauration-réhabilitation, s'érige dans l'intérêt des promoteurs immobiliers. La valorisation du parc de logements anciens est donc remise en cause par la spéculation foncière. La cas suivant illustre l'un des aspects courant de cette dernière dans le secteur[132].

La maison concernée a été cédée pour environ 800.000 francs. Des travaux intérieurs y sont alors entrepris. Une intervention sur la façade, cataloguée par beaucoup du XIX^{ème} siècle, commence à être effectuée sans aucun affichage d'autorisation légale. Le décapage de l'enduit laisse toutefois apparaître une façade du XVII^{ème} siècle au rez-de-chaussée. Un demande d'autorisation de ravalement est alors déposée à la suite de l'alerte donnée par l'A.R.L.A. et la presse. La propriétaire prétend à ce moment qu'elle ne peut, faute de moyens, assurer la remise en état d'une maison dont la façade date du XVII^{ème} siècle et

---

[130] Voir photo 76 : La rue de la Clef, n°44, des appartements aménagés même dans les combles.

[131] Vois photo 77 : L'état de l'angle des rues d'Angleterre et Royale (à conserver – à restaurer) en 1992.

[132] A.R.L.A., oct. 1991, "C'est arrivé cet été à Lille", Bulletin, Lille, p.10.

qu'elle a d'ailleurs l'intention d'occuper les plus vite possible. Trois mois après la fin des travaux, la maison n'est toujours pas occupée : quand un particulier est si juste financièrement, ne se dépêche-t-il pas d'occuper la maison qu'il a réaménagée à tant de frais ? L'explication est évidente : la maison a été mise en ventre par le biais d'une agence immobilière au prix de 2.000.000 de francs, bien que les travaux n'aient coûté que 400.000 francs (on avait affaire à un marchand de biens qui a ainsi "empoché" la somme de 1.000.000 de francs).

Conclusion du 1er chapitre

En conclusion, nous insisterons sur les conséquences des actions des intervenants publics et privés dans le secteur sauvegardé. Pour les intervenants publics, elles étaient de toute évidence liées à la volonté de présenter et de revaloriser le Vieux-Lille. Nous avons vu que sa situation, son architecture et sa typologie urbaine étaient des atouts et des éléments participant à l'essor croissant du quartier. Il est donc devenu un véritable lieu d'investissement, la construction neuve étant moins chère et plus simple à réaliser. L'A.B.F., les services publics et les associations de sauvegarde du patrimoine historique veillent au respect des sites et des immeubles à conserver. Grâce aux interventions publiques et privées, le secteur a été sauvegardé et en grande partie mis en valeur. Ce quartier continue à se valoriser jusqu'à devenir la vitrine d'une ville, d'une métropole européenne. Il est mis en valeur grâce aux multiples opérations de restauration et tend donc à devenir un véritable attrait touristique.

Le secteur privé a joué un rôle important dans l'évolution urbaine du secteur sauvegardé. Nous avons par exemple insisté sur le grand rôle exercé par les sociétés immobilières. Malgré des exigences architecturales imposantes (sur le plan technique et financier) ces sociétés ont eu des initiatives d'intervention non négligeables, même sur des bâtiments classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Certaines associations de sauvegarde et de défense sont, quant à elles, devenues des interlocuteurs de poids dans le traitement des problèmes de sauvegarde du patrimoine ancien ou d'exclusion sociale.

Les secteurs publics et privé ont eu des actions complémentaires dans le secteur sauvegardé. La mise à disposition par l'ARIM de structures d'aide, de soutien et de conseil a, sans aucun doute, permis aux particuliers de réaliser certains projets qui auraient été impossibles autrement (exemples de l'O.P.A.H. du quartier Sainte-Catherine).

Dans le Vieux-Lille, nous avons vu que l'action municipale a dépassé la simple intervention en termes de planification puisqu'elle a participé à la restructuration du quartier en acquérant des immeubles ou des usines désaffectées et en créant des logements et équipements collectifs. Son objectif était double : le premier était de reconquérir et de valoriser le quartier ancien, afin d'améliorer l'image de la métropole ; le second était de

conserver les couches sociales existantes, les acquisitions de la Ville ont eu pour but de maintenir la population aux revenus modestes dans le quartier.

L'ambition était grande, mais les conséquences du processus d'évolution du secteur n'ont pas pu être maîtrisées. Malgré ses effort, la Ville n'a pas réussi à tenir tous ses objectifs : l'embourgeoisement du quartier est devenu inévitable et la spéculation foncière fait loi.

2ème CHAPITRE

LES PROJETS ET LES PROPOSITIONS

Les projets d'aménagement et de mise en valeur sont nombreux dans le secteur sauvegardé et répondent tant à des problèmes isolés qu'à des perspectives plus générales d'évolution du quartier et de la Ville tout entière. Le secteur est menacé par les effets pervers de la spéculation. Seule la Ville peut encadrer les actions des différents intervenants.

Un déséquilibre manifeste apparaît entre le sud et le nord du secteur sauvegardé. Les initiatives d'aménagement sont actuellement importantes au sud, mais insignifiantes au nord. Certes, l'attrait de l'hypercentre en est sans aucun doute à l'origine, mais en aucun cas le quartier nord ne doit être délaissé ; il constitue véritablement une porte de Lille. Nous verrons dans ce deuxième chapitre quels sont les projets et les opérations en cours, quelles peuvent être les perspectives d'aménagement du secteur et quelle sera sa fonction face au nouveau quartier d'affaire Euralille. Divers projets sont à l'ordre du jour. Ils sont issus aussi bien du secteur public que privé. Au cours de ce chapitre, les problèmes consécutifs aux interventions ont été étudiés et certaines propositions ont été lancées pour déterminer le futur visage que prendra le secteur sauvegardé et pour faire face à différents processus et phénomènes pervers résultant des opérations. Il s'agit, entre autres, de préserver le secteur du risque de détérioration des immeubles morcelés en petits logements, de veiller au danger de congestion qui menace déjà le secteur, et de mener des sections pour rééquilibrer le nord et le sud.

I : Les projets d'aménagement et de mise en valeur

La lenteur de la mise en route des procédures administratives a entraîné la poursuite de la dégradation de certaines zones. La création de la Z.A.D. et l'approbation du P.S.M.V. ont été tardives, des projets d'urbanisme non arrêtés ont freiné des opérations. Ces erreurs doivent être aujourd'hui rattrapées car elles créent des ruptures et des déséquilibres dans le tissu urbain du centre ancien.

Cependant, nous percevons aujourd'hui l'ambition de la Ville de Lille à travers les importants projets d'aménagement et de mise en valeur. Nous remarquerons le grand projet

d'aménagement des abords de la Treille, lancé par la Ville de Lille. Son impact dans le quartier devrait profiter au développement de la mise en valeur du centre ancien tout entier.

Nous verrons également que la préservation et la restauration de l'aspect physique du quartier ancien sont des contraintes supplémentaires dans la conception et la réalisation des projets, mais qu'en même temps, elles constituent l'attrait et l'intérêt du quartier, si elles sont respectées dans les règles du Plan de Sauvegarde ; la récente modification du P.S.M.V. insiste aussi sur cette volonté de respecter ces contraintes, de préserver et de restituer le patrimoine urbain et architectural du Vieux-Lille.

Nous allons donc dans la suite déterminer explicitement la volonté de poursuite de la mise en valeur et de la revitalisation du quartier ancien au travers des projets et des propositions lancés ainsi que des opérations de restauration-réhabilitation et d'aménagement en cours. Les réalisations futures seront mises en œuvre dans une dynamique impliquant autant le secteur public que privé pour les projets clés en faveur du Vieux-Lille.

A. Les projets et les opérations en cours d'origine publique

Les projets d'origine publique sont souvent issus d'études de longue haleine. Les opérations mettent aussi du temps à être réalisées car elles touchent des points sensibles et des problèmes importants du secteur sauvegardé. L'idée de réintégrer l'eau dans le quartier du Vieux-Lille afin de retrouver son identité historique est une constante. Nous présenterons notamment le projet d'aménagement des abords de la cathédrale de la Treille en corrélation avec cette idée, ainsi que celui de la remise en eau de l'ancien lit de le Deûle pour illustrer l'importance de telles décisions pour l'avenir du Vieux-Lille et même de Lille. Le projet d'aménagement du canal de Weppes retiendra également notre attention, d'une part parce qu'il favorise et facilite les passages piétons d'est en ouest du secteur, et d'autre part parce qu'il traduit le risque qu'encourent les sites anciens si nous ne déterminons pas aujourd'hui leur utilité dans un environnement plus large.

1- Réintégrer l'eau dans le quartier et retrouver son identité historique

Comme nous l'avons déjà constaté, depuis toujours, et jusqu'au XIX^{ème} siècle, à travers rivières, canaux, et ports, l'eau était un élément très présent dans la ville de Lille. Elle est née de la rivière de la Deûle, mais celle-ci a disparu aujourd'hui. Pour des raisons de salubrité publique, les canaux ont été comblés et remplacés par des jardins : les jardins ouvriers de la Poterne, situés au nord du Vieux-Lille, en sortie de ville, le "fil" vert de l'avenue du Peuple Belge sur l'ancien lit de la Basse Deûle. Les canaux de Weppes, du



En haut, photo 78 : Le charme des jardins privés sur le lit de l'ancien canal du Cirque. Des "escaliers-échelle" des terrasses joignant l'espace de la Treille et des façades restaurées annonçant un avenir prometteur. **En bas, photo 79: Le lit de l'ancien canal du Cirque, tout autour de la Treille,** mis en valeur par des jardins entretenus à l'arrière des ns°25 à 31 de la rue de la Monnaie (sur la photo) et par le jardin des plantes du marché de la Treille. *Sources :* clichés personnels.



Cirque, de la Monnaie ont été tous comblés[133] et le canal bordé du quai de Wault a été coupé de la Deûle. Le maire de Lille a souvent émis l'idée de réintroduire l'eau dans la ville, de rendre l'élément originel de l'histoire de Lille au quartier et ainsi de renforcer l'identité du Vieux-Lille. Cependant, jusqu'à présent, les réalisations sont très timides dans le quartier et à ses proximités, elles se résument à quelques fontaines et jets d'eau sur la Grand'Place (devant la gare, sur la place de la République...), même si la présence de l'eau constitue véritablement une poétique pour le Vieux-Lille en corrélation avec l'histoire de la cité.

Remettre en eau les anciens canaux, aménager leurs abords, créer des parcours et promenades piétonnes longeant des pièces d'eau, confirmeront la cohérence urbaine présente dans le triangle de la place Louise de Bettignies au jardin de la Poterne et au quai du Wault incluant les abords de la cathédrale de la Treille.

Des projets d'aménagement intégrant l'idée de l'eau sont à l'ordre du jour, leurs réalisations concourront à rendre au secteur une dimension européenne. Cependant, aucun projet de remise en eau n'a été réalisé jusqu'à ce jour. Notons que, sur l'ensemble du Vieux-Lille, face aux opportunités des caractéristiques naturelles du site, la lisibilité urbaine, la hiérarchisation et le structuration des espaces publics doivent être aujourd'hui reconsidérés dans le contexte d'une mise en valeur liée à la réintroduction de l'eau.

1.1- Réintroduire l'eau dans l'aménagement des abords de la Cathédrale de la Treille

Le site des abords de la Treille était façonné par l'eau. Pour qu'il retrouve sa logique de fonctionnement historique, cet élément original devrait être intégré dans on aménagement futur. Une telle intervention renforcerait l'identité historique et la cohérence urbaine de ce site.

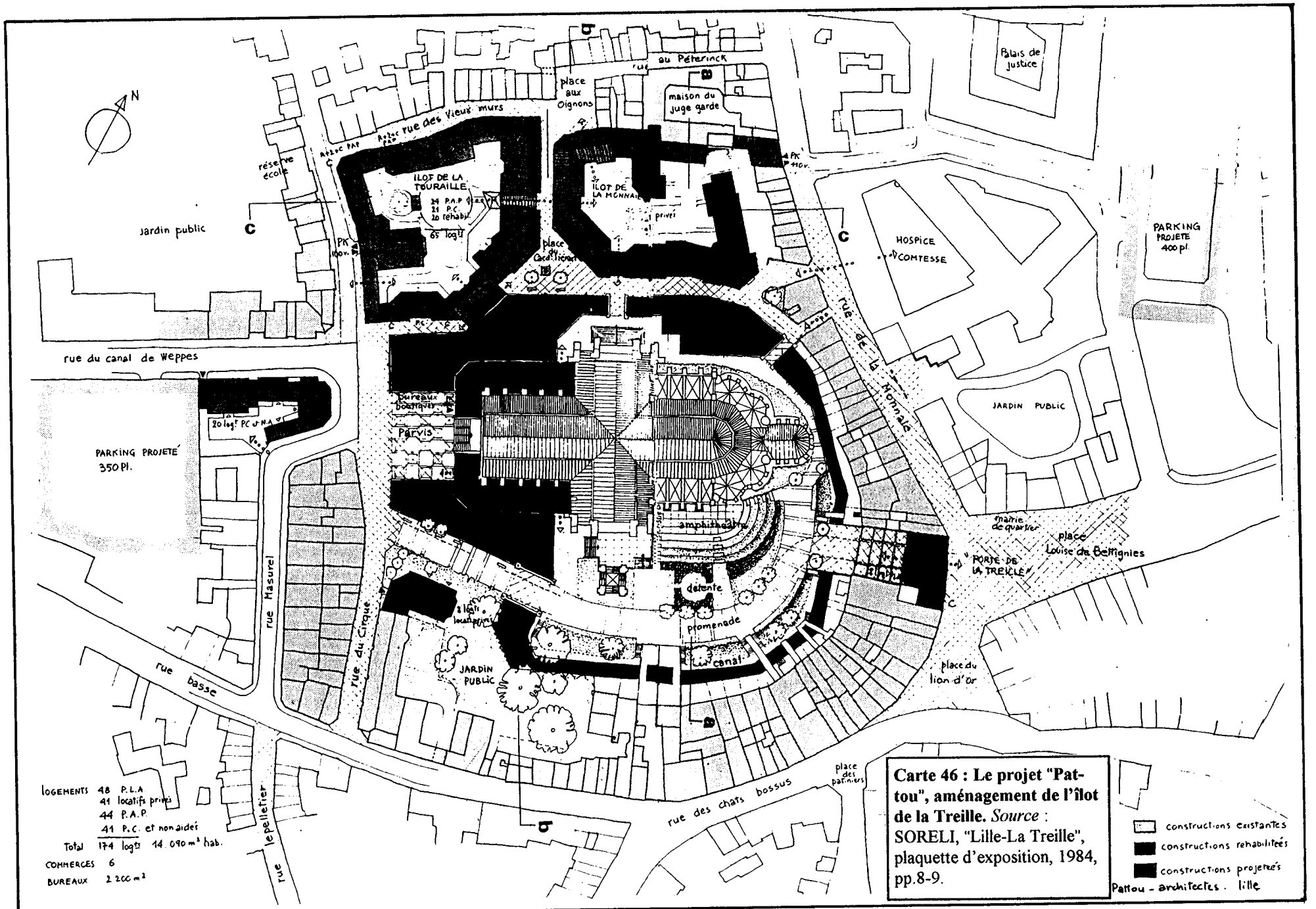
Les projets urbains de Jean Pattou[134] reprennent avec conviction cette idée pour l'aménagement des abords de la Cathédrale de la Treille, ainsi que pour retrouver l'homogénéité urbaine de l'avenue du Peuple Belge (ancien canal de la Basse-Deûle).

La Ville de Lille lança en 1983 un concours d'idées pour l'aménagement du quartier de la Treille, afin de désigner l'urbaniste qui serait chargé des études. Elle confia l'organisation du concours à la SORELI. Dix équipes furent invitées à concourir sur 64 intéressées. Elles disposèrent de deux mois pour rendre leurs propositions. Le programme proposé traitait de la valorisation du site, du plan de circulation et de stationnement, de perceptions proches ou lointaines, du logement, de la reconstruction de la Centrale des Œuvres, de la cathédrale, et des espaces publics. Il s'agissait aussi de résoudre les problèmes de locaux et de la finition de la cathédrale pour l'évêché ainsi que de ramener la population

---

[133] Voir photo 78 : Le charme des jardins privés sur le lit de l'ancien canal du Cirque ; et photo 79 : Le lit de l'ancien canal du Cirque, tout autour de la Treille.

[134] Architecte lauréat du concours d'idées pour l'aménagement de la Treille, le jury avait particulièrement apprécié la réintroduction de l'eau significative... (voir plus loin).



Carte 46 : Le projet "Pattou", aménagement de l'îlot de la Treille. *Source* : SORELI, "Lille-La Treille", plaquette d'exposition, 1984, pp.8-9.

dans l'îlot et de réussir le désenclavement de ce dernier.

Parmi les divers projets présentés, l'équipe Pattou, composée de Jean et Martine Pattou, architectes lillois, F. Sacoun et J.P. Kozlowski, architectes parisiens, et J. Challet, urbaniste paysagiste de La Rochelle, a été celle qui a su le mieux répondre "à l'inconscient collectif de la ville et des lillois" (cf. Délibération du jury du concours). En plus des réponses directes aux demandes du programme (deux îlots de logements, multiplication des ouvertures pour le désenclavement du quartier, traitement du pignon de la cathédrale,...), les croquis de Pattou, simulant les vues de l'îlot à partir des futurs dégagements, font de l'Isle un haut lieu de méditation et de promenade avec notamment la remise en eau de l'ancien canal du Cirque.

Le jury a apprécié la cohérence des traitements du sol et de l'eau entre les contours nord et sud de la cathédrale, ainsi que la grande précision de la définition des espaces. L'espace piétonnier est continu et son contact avec l'eau est toujours adapté[135]. Ainsi, le projet a été retenu pour l'idée de la réintroduction de l'eau dans le quartier du Vieux-Lille[136], pour les possibilités de phasage extrêmement fin donnant une certaine souplesse à la réalisation du projet, pour la constitution raisonnable d'îlots assurant la meilleure habitabilité aux futurs occupants, et enfin pour la pertinence de traitement de la façade de la cathédrale de la Treille[137].

La proposition de l'équipe Pattou révèle que *"La création d'une galerie marchande en face de la place Louise de Bettignies "La porte de la Treille"*[138] *facilitera la pénétration au cœur de l'îlot transformé en promenade publique longeant les plans d'eau : quais, ponts, placette du Cardinal-Liénart, parvis de la cathédrale dont la façade sera achevée en verrière. "*[139]

Actuellement, l'îlot est toujours en attente d'un aménagement.

1.2- Remettre en eau l'ancien lit de la Deûle, l'avenue du Peuple Belge

Remettre en eau l'ancien canal de l'avenue du Peuple Belge, aménager ses abords, et créer des chemins et parvis piétons longeant les berges et facilitant l'accès aux équipements juxtaposés, confirmerait le caractère historique et l'entité urbaine d'un site déstructuré mais riche en équipements urbains.

Les quais de la Basse Deûle constituaient autrefois une pièce urbaine cohérente, symbolisant la pénétration dans la vile de toute une richesse productive. Le plan du quartier en 1820 fait apparaître les principes urbains en correspondance avec la voie d'eau : les halles, les manufactures, les magasins, les places d'échanges commerciaux et les quais structurent fortement le secteur. Après la perte de sa fonction d'axe commercial fluvial, en supprimant

---

[135] Voir carte 46 : Le projet "Pattou", aménagement de l'îlot de la Treille.

[136] Voir figure 21 : Le projet "Pattou", remise en eau du canal du Cirque.

[137] Voir figure 22 : Le projet "Pattou", traitement de la façade de la cathédrale.

[138] Voir annexe 15 : photo a, L'hôtel de la Treille, n°7 pce. Louise de Bettignies, intègre la porte de la Treille et photo b, la "dent creuse' au n°7, avant la construction de l'hôtel.

[139] Ville de Lille, "Exposition sur le concours d'aménagement de la Treille", plaquette, mai 1984.





En haut, figure 21 : Le projet "Pattou", remise en eau du canal du Cirque. En bas, figure 22: Le projet "Pattou", traitement de la façade de la Cathédrale. *Source :* SORELI, "Lille-La Treille", plaquette d'exposition sur le concours d'aménagement du quartier de la Treille, Mai 1984, p.10.

son canal en 1930, l'avenue du Peuple Belge a perdu sa cohérence urbaine et son identité. L'espace public est déstructuré par ses plantations éparses, il a perdu son entité. Pourtant, le lieu est resté une entrée de la ville et les équipements publics se sont plutôt bien développés depuis (Palais de Justice, Conservatoire régional, Halle aux Sucres reconvertie, Hospice Général reconverti,...)[140].

Le projet de mise en eau de l'avenue du Peuple Belge est une manière de retrouver l'identité historique du quartier et la cohérence urbaine de la totalité de l'avenue (de la place Louise de Bettignies à la "Porte d'eau" situé sur les anciens remparts), en sachant qu'il s'agit de la constitution d'un simple plan d'eau peu profond n'ayant aucune fonction fluviale. A travers des vues d'ambiance, l'architecte Pattou a exposé les intentions suivantes[141].

De la place Louise de Bettignies au conservatoire de musique, il s'agit de répondre aux besoins en stationnement de l'entrée du centre ville (la création du parking souterrain a été énoncée au chapitre 1) et de profiter de la création de ce parking pour restructurer le quartier : valoriser les espaces publics de la place Louise de Bettignies, des entrées vers les équipements publics et de chaque côté du "canal".

Au niveau du Pont Neuf, Le projet vise à remettre en valeur le pont en supprimant la rampe monumentale et sous utilisée existant le long de l'avenue. Devant la Halle aux Sucres, la circulation sera déviée afin de créer un parvis piéton face à l'édifice réhabilité.

Devant l'ancien Hospice, l'idée est de créer un parvis surélevé le long du bâtiment en considérant les différences de niveaux actuelles entre les deux rives, ainsi que de créer une passerelle dans l'axe de l'entrée de l'Hospice Général reconverti[142] afin d'intégrer les cheminements piétons à l'utilisation future de l'édifice.

Enfin, le projet propose la constitution d'un ensemble monumental symbolisant la "Porte d'eau", et marquant fortement l'aboutissement de la mise en eau de l'avenue : en ce lieu, la construction de bureaux et de logements réaffirmerait une des entrées de la ville[143].

L'Association R.L.A. approuve le retour de l'eau dans le lit de l'ancien canal, avec toutefois la perspective d'accueillir le tourisme fluvial au cœur même de la ville. Cet élément est le moyen de changer le statut actuel de boulevard hétéroclite et désordonné. Or, la création du parking souterrain de la place Louise de Bettignies rend impossible la remise en eau profonde. Ainsi, le projet est constitué de deux sections de mise en eau : une remise en eau profonde de la Basse Deûle face à l'ancien Hospice Général offrant la possibilité de développer le tourisme fluvial, et un miroir d'eau de moins d'un mètre de profondeur au-dessus des parkings souterrains du Pont Neuf à la place Louise de Bettignies.

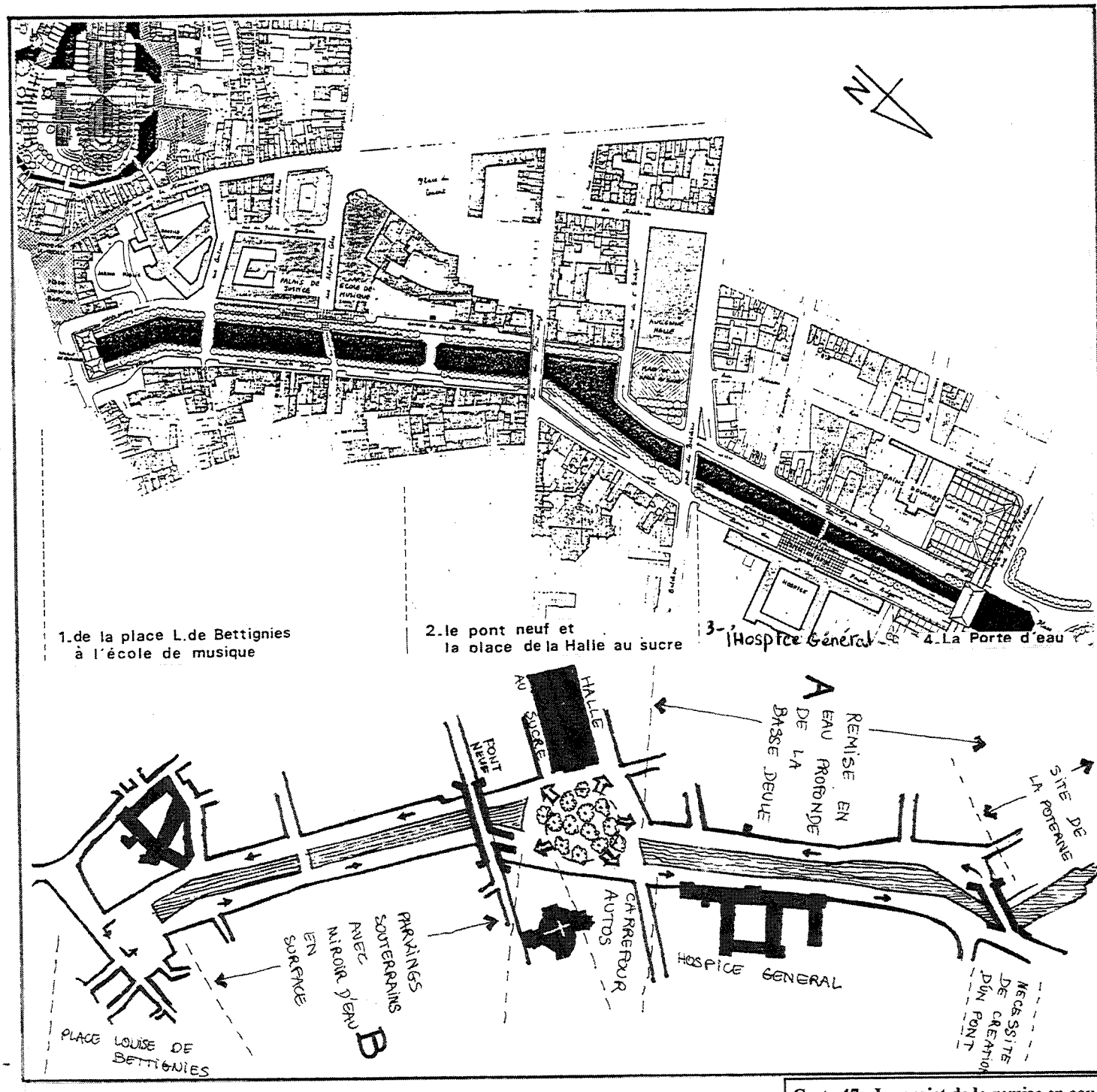
---

[140] Voir photo 80 : L'avenue du Peuple Belge.

[141] Voir carte 47 : Le projet de la remise en eau de l'avenue du Peuple Belge.

[142] Voir 1er chapitre de cette partie, titre 4.3- La reconversion de l'ancien Hospice Général en centre de formation universitaire.

[143] Voir figure 23 : La proposition de la remise en eau de l'avenue du Peuple Belge (de l'A.R.L.A.).





Carte 47 : Le projet de la remise en eau de l'avenue du Peuple Belge, segmentation du site en 4 parties (de droite à gauche) : création d'un parking souterrain; remise en valeur du Pont Neuf; création d'un parvis surélevé devant l'ancien Hospice; construction du monument de la "Porte d'eau" accompagné de logements et de bureaux. *Source* : SORELI, "La remise en eau de l'avenue du Peuple Belge.", Rapport de présentation. **Figure 23 : La proposition de la remise en eau de l'avenue du Peuple Belge (de A.R.L.A.).** En A, remise en eau profonde du site (de la Poterne à la Halle aux Sucres) et en B, le miroir d'eau et les parkings souterrains (publics et privés). La circulation serait ordonnée le long des berges et distribuée par un rond-point planté, aménagé devant la Halle aux Sucres. *Source* : A.R.L.A., bull. de Mars 1992, p.13. **Photo 80 : L'avenue du Peuple Belge,** non structurée et à la recherche d'une identité. *Source* : cliché personnel.

1.3- Aménager le quai du Wault en souvenir de l'ancienne porte d'eau

La volonté de la Ville d'intégrer l'eau dans l'aménagement urbain du Vieux-Lille pour lui redonner un aspect, une ambiance historique, a fait que celle-ci a saisi l'opportunité qui se présentait avec le plan d'eau du quai du Wault.

Le quai du Wault est situé hors du secteur sauvegardé mais il marque son importance dans les projets d'amélioration du cadre urbain du nord de la ville. Il se trouve à la charnière du Vieux-Lille et de la ville du XIX^{ème} siècle et forme un ensemble historique et touristique remarquable. Autrefois relié à la Deûle, il daterait de l'époque de Charles le Téméraire et a été inclus dans la ville de Louis XIV par les remparts de Vauban. Le pan d'eau fut coupé du canal en 1965. Il était voué au comblement total pour laisser place à des parkings. Depuis, les idées ont évolué et la mise en valeur est désormais à l'ordre du jour.

L'architecte en chef des monuments historiques, Etienne Poncelet, a présenté son projet d'aménagement du quai du Wault lors de la commission des sites (en décembre 1994) : "*Le principe d'aménagement consiste à créer un square, proche de la berge, sur l'espace utilisé actuellement pour installations de chantier et stationnement automobile. Ce square doit être traité en talus étagés bordés par un alignement de tilleuls taillés. Vers la rue du Quai, un aménagement spécifique doit rappeler l'ancienne porte d'eau*"[144].

Les parkings et la circulation seront réduits à la desserte et l'ensemble deviendra presque piétonnier avec des petits espaces plantés : un mail sur la rue Saint-Martin. A l'emplacement du rempart de Vauban, vers le square Jussieu, la berge évoquera le rempart dont le profil sera de terre engazonnée, en descente vers l'eau ; des plantations de tilleuls marqueront la ligne la plus élevée, vers la rue.

Le quai étant dégradé, sa restauration a été entreprise[145]. Aujourd'hui le niveau d'eau est maintenu, cependant les abords demandent à être valorisés.

2- Créer une traversée d'est en ouest par le traitement piétonnier de l'ancien canal de Weppes

Cette volonté de la Ville sera concrétisée dans le cadre de l'aménagement de l'ancien canal de Weppes. Parmi plusieurs propositions d'intervention, la Ville a choisi celle qui rend possible un passage direct et facile, de la place Louise de Bettignies à la rue Esquermoise, à travers le site de la Treille (puisqu'un passage piéton menant au canal du Cirque et au chevet de la Cathédrale s'y ouvre grâce à la "Porte de la Treille", sous l'hôtel de la Treille), et cela par un traitement pertinent de l'ancien canal (rue de Weppes) en espace vert

---

[144] Voir figure 24 : Le principe d'aménagement du Quai de Wault.

[145] Les projets de finitions ont été soumis et approuvés par la commission des sites en décembre 1994 in Bull. A.R.L.A., mars 1995, pp.14-15, "L'Aménagement du Quai de Wault".

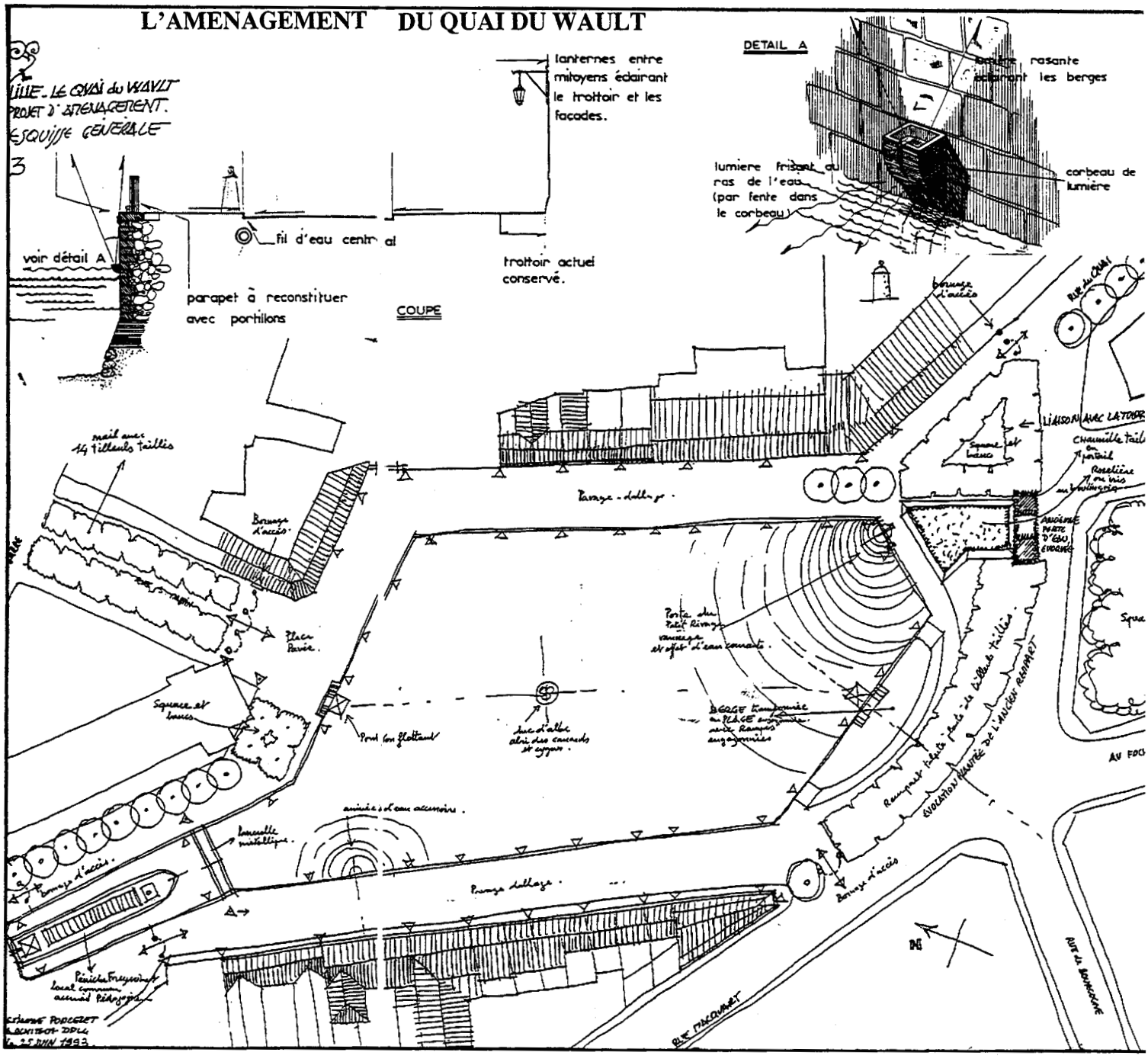


Figure 24 : Le principe d'aménagement du Quai du Wault, extrait de l'esquisse générale, avec notamment l'évocation de l'ancienne porte d'eau et le système de vanage attenant. Ce dernier donnerait un léger courant frémissant, rappel de l'entrée des eaux. *Source* : Poncelet E., in ARLA, bull. de Mars 1995, p.14.

piétonnier (à la manière d'un long jardin bordé d'immeubles restaurés), ainsi que par un passage sous le porche d'une maison de la rue Esquermoise.

L'ancien canal de Weppes était une voie d'eau reliée aux deux anneaux de fossés qui marquaient les limites successives de la ville fortifiée[146]. Il n'était canalisé que par les murs mitoyens des maisons riveraines. Son statut était plus celui d'un égout à ciel ouvert que celui d'une véritable voie d'eau publique. En 1934, il a été comblé par les services publics, après la pose d'un tuyau reprenant l'assainissement du quartier. Le canal est alors aujourd'hui souterrain et le terrain est considéré comme appartenant à la Ville. Son statut actuel est pourtant ambigu : clôturé par les maisons, les riverains ont tenté de s'approprier le terrain d'une manière anarchique. En effet, des petits jardins et des parkings privés se sont installés peu à peu sur le domaine public. Le triste état du canal est dû à l'ancienne réserve de la percée de la Treille qui a poussé les propriétaires, tant publics que privés, à laisser leurs biens fonciers à l'abandon[147].

La remise en valeur du secteur, avec la réhabilitation de l'abbaye de Loos, la construction du terrain de la Trésorerie Générale, l'aménagement du square J.J. Rousseau et prochainement celui des pourtours de la Treille, est l'occasion de déterminer clairement le statut et l'usage de ce terrain.

Dans ce but, la SORELI a proposé plusieurs simulations d'aménagement de l'actuelle impasse du canal de Weppes selon le souhait de la Ville.

La première propose une véritable percée de l'îlot : la rue de Weppes rejoint directement la rue Esquermoise ; un alignement de quatre immeubles de la rue Esquermoise devrait être détruit pour créer ce dégagement. Dans ce cas, la découpe du bâti ainsi créée ne permettra pas d'établir des fonts à rue satisfaisants sur la partie de la rue qui ne suit plus l'harmonie du rang des façades. Reconstituer à cet endroit un front à rue ne serait possible qu'au prix de nombreuses démolitions permettant la construction en neuf.

La deuxième hypothèse laisse la rue de Weppes en impasse. Cette impasse dessert alors, sur la moitié de sa longueur, les parkings privés de la résidence de l'abbaye de Loos et de l'ancienne Trésorerie. Les terrains restants seront redécoupés, vendus et privatisés par les riverains.

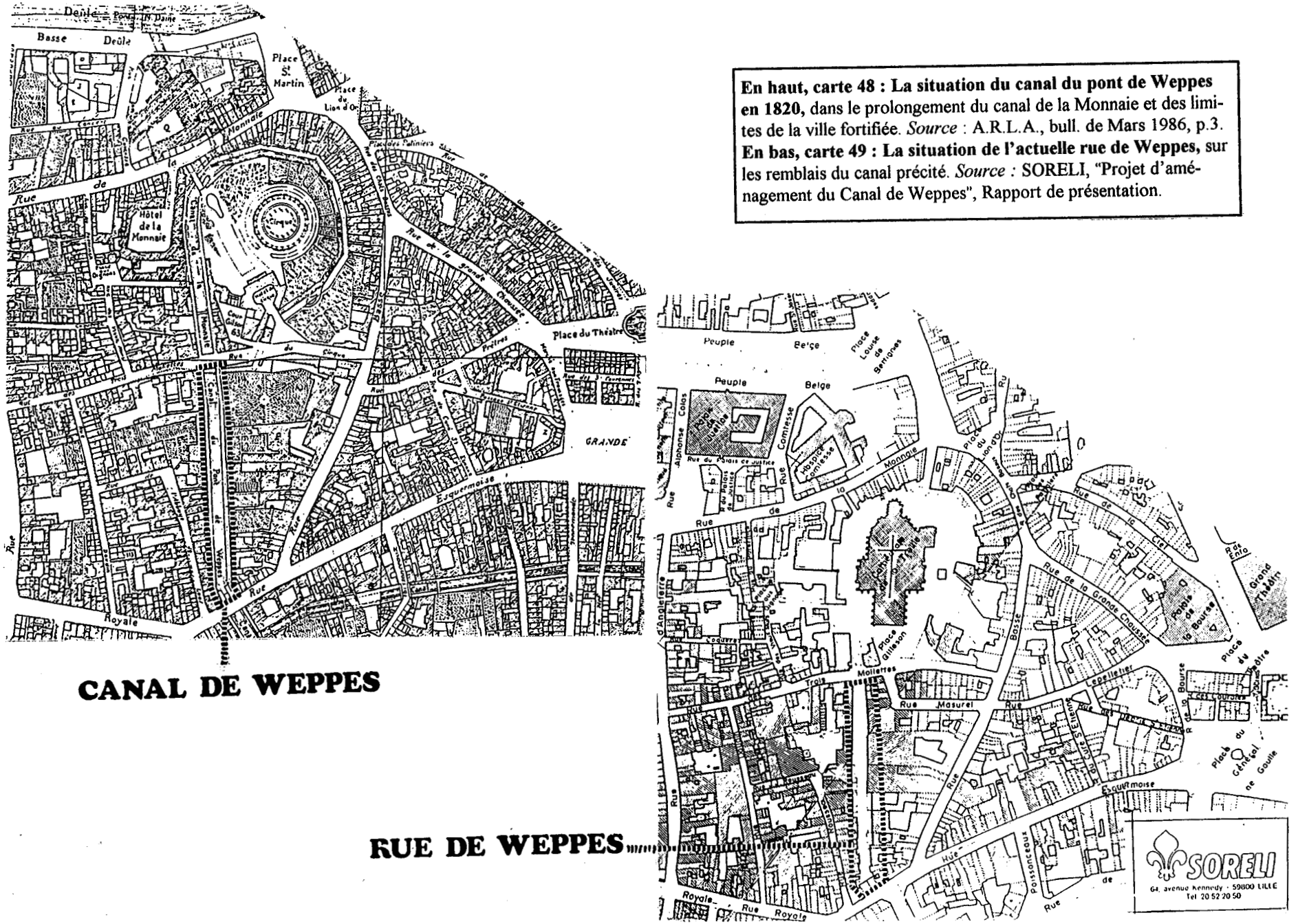
La troisième proposition transforme l'impasse de Weppes en une rue piétonne, jusqu'à la rue Esquermoise[148]. L'idée est d'aménager la rue en jardin, un espace minéral du côté de la rue des Trois Mollettes qui permettrait aux voitures de rejoindre le parking privé et qui deviendrait de plus en pus vert du côté de la rue Esquermoise. Afin de dégager les façades enfouies, un jeu de dénivelés laissera apparaître les accès aux caves. Quais, trottoirs et placettes accompagneront l'aménagement du jardin de la rue des Trois Mollettes au passage

---

[146] Voir carte 48 : La situation du canal du Pont de Weppes en 1820 et carte 49 : La situation de l'actuelle rue de Weppes.

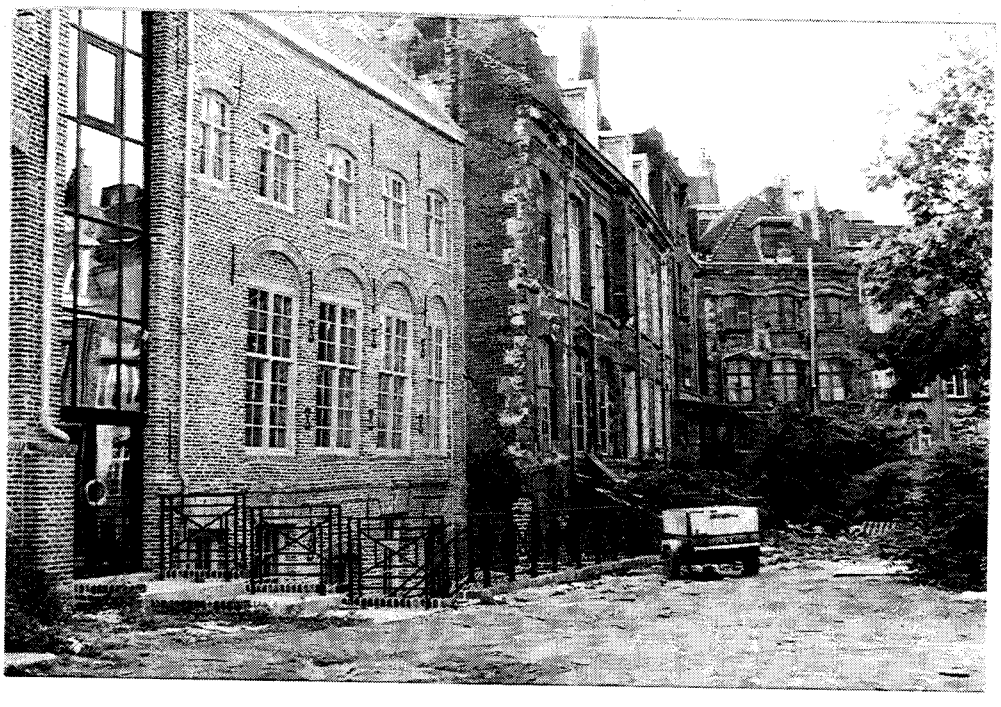
[147] Voir photo 81 : Le statut ambigu de la rue de Weppes ; et photo 82 : La dégradation du patrimoine bâti au fond du canal de Weppes.

[148] Voir figure 25 : La proposition d'aménagement de la rue de Weppes.



En haut, carte 48 : La situation du canal du pont de Weppes en 1820, dans le prolongement du canal de la Monnaie et des limites de la ville fortifiée. *Source* : A.R.L.A., bull. de Mars 1986, p.3.
En bas, carte 49 : La situation de l'actuelle rue de Weppes, sur les remblais du canal précité. *Source :* SORELI, "Projet d'aménagement du Canal de Weppes", Rapport de présentation.





En haut, photo 81 : Le statut ambigü de la rue de Weppes. Des équipements privés (parkings, jardins) empiètent sur le canal, c'est-à-dire sur le domaine public. **En bas, photo 82: La dégradation du patrimoine bâti du fond du canal de Weppes.** En dépit de l'intérêt architectural évident, les immeubles sur l'ancienne réserve de la percée de la Treille sont délaissés. La façade arrière restaurée du n°48, rue Basse est ainsi en contraste avec les façades délabrées des maisons du fond du canal. Face à l'opportunité du lieu, la rue de Weppes devrait faire l'objet d'une mise en valeur le plus tôt possible. *Sources* : clichés personnels.

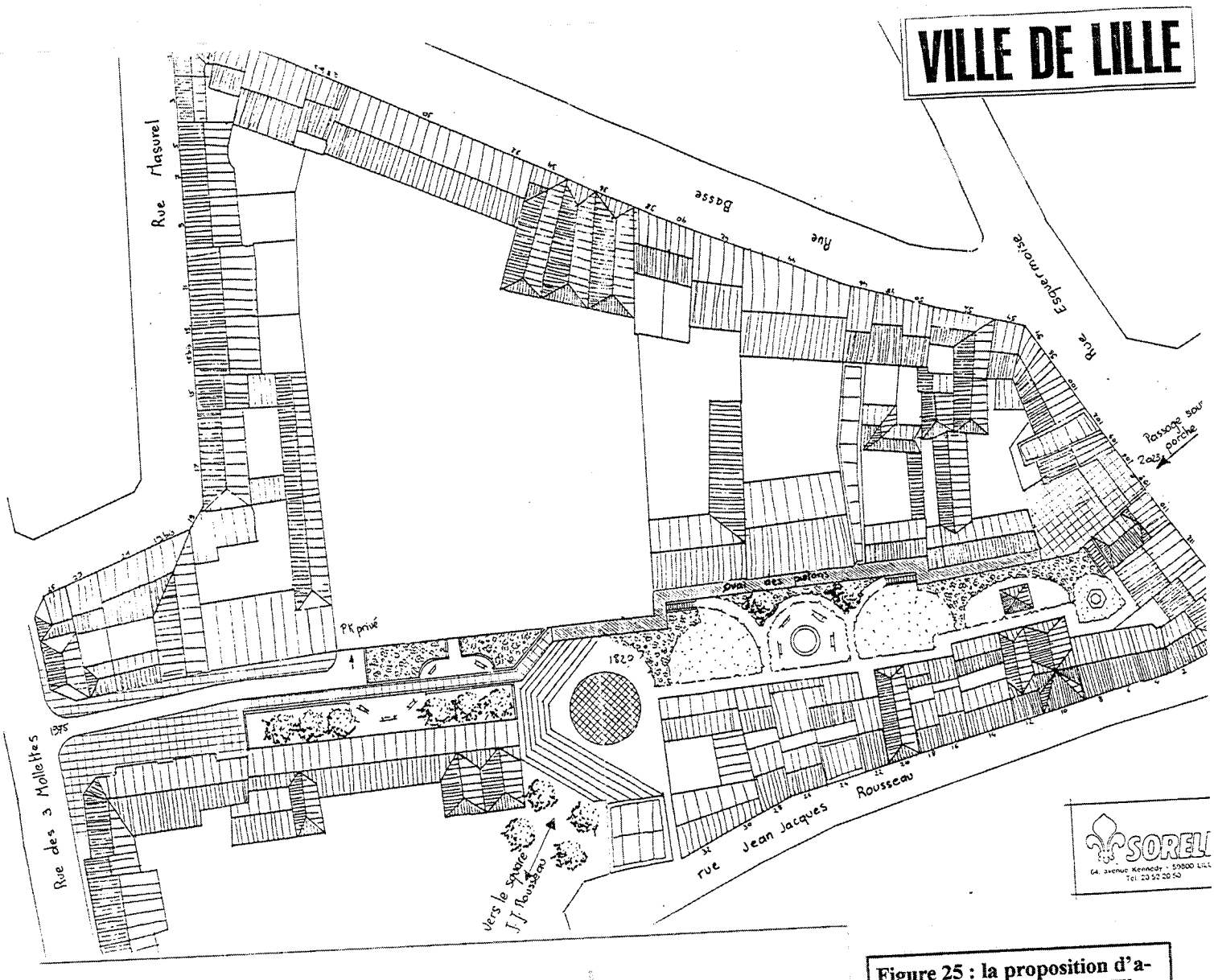




Figure 25 : la proposition d'aménagement de la rue de Weppes en un cheminement piétonnier avec le percement d'un passage sous le porche du n°108, rue Esquermoise. *Source* : SORELI, "Projet d'aménagement du Canal de Weppes". **Photo 83: Les n°s 98 à 108, rue Esquermoise (à l'entrée du Vieux-Lille) en attente d'une prochaine restauration.** Ces maisons ont été particulièrement remaniées au fil des années : surélevées, recouvertes de briquettes ou de ciment, les ouvertures transformées, etc... Restaurées (écrêtées, leur gresserie retrouvée...), les façades (dont la plupart sont anciennes) redéploieront un décor urbain enfin décent. *Source* : cliché personnel.

piéton sous porche de la rue Esquermoise.

L'avantage de cette dernière proposition, actuellement en cours de réalisation, est qu'elle est facilement réalisable car elle ne demande pas l'acquisition d'immeubles, ni la démolition d'immeubles de qualité, mais au contraire elle met en valeur les façades existantes, et enfin, elle permet le développement commercial des rez-de-chaussée des immeubles de la rue de Weppes, notamment par la création de deux trottoirs, haut et bas.

Récemment, un projet de restauration pour les cinq maisons situées au fond de la rue de Weppes et sur l'ancienne réserve de la percée de la Treille a été lancé[149]. En effet, ces maisons, du n°98 à 110 rue Esquermoise, qui étaient préemptées par la C.U.D.L. et gelées depuis 20 ans, ont enfin fait l'objet d'un cahier des charges très précis et draconien qui ne favorise pas uniquement la promotion immobilière lais aussi le respect architectural de ce rang de maisons. Etabli par l'architecte E. Sintive, qui s'efforce de maintenir, de restaurer et d'écrêter cet alignement très remanié, aujourd'hui en ruine. Dans de document, on trouve des fiches topologiques précisant l'époque, l'historique, le modèle, les principales caractéristiques, sans oublier la description de la façade et de la toiture de chaque maison. Selon le projet, ces maisons seront réhabilitées dans leur entité et des commerces de proximité seront créés avec des loyers inférieurs à ceux pratiqués dans le Vieux-Lille, de même qu'un passage piéton sera réalisé. Malheureusement, la restauration de la voûte existant sous l'une des maisons, permettant jadis au canal de Weppes de rejoindre celui du Cirque, n'a pas été inclus dans ce programme. Ce dernier a ensuite été approuvé par le Conseil Municipal et par le Conseil de Communauté.

Trois candidats ont répondu à l'appel d'offres lancé par la Ville. Le choix s'est arrêté sur la société Inter Gestion, filiale du Crédit Foncier (P. Favé architecte), après délibération du conseil de communauté autorisant la vente pour un montant de deux millions de francs[150]. Cette restauration tant espérée devra être rigoureuse et menée avec la volonté et la culture nécessaires.

3- Revitaliser le cœur d'îlots

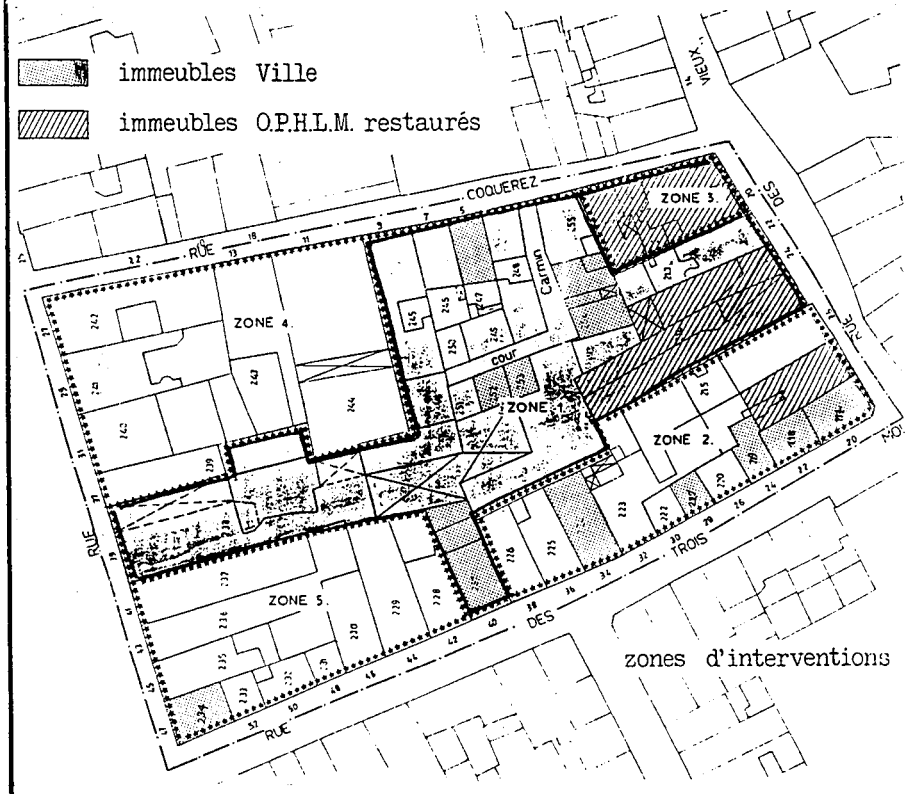
Dans cet objectif, un programme mixte de rénovation-restauration-réhabilitation de l'îlot Coquerez a été lancé. En 1992, la C.U.D.L. a confié à la SORELI la réalisation d'une étude d'aménagement de cet îlot.

Le programme envisage d'une part la rénovation d'une courée située dans le cœur d'îlot en conservant l'esprit de "cour", d'autre part la réhabiliation-restauration des immeubles anciens en mettant en valeur les bâtiments existants, et enfin cureter les cours en rendant habitable et accessible le cœur d'îlot.

---

[149] Voir photo 83 : Les n°s 98 à 108, rue Esquermoise en attente d'une prochaine restauration.

[150] A.R.L.A., mars 1997, "Chronique de restauration, 98-110 rue Esquermoise".



En haut, carte 50 : Les cinq zones d'interventions de l'îlot Coquerez, selon le programme d'aménagement proposé par la SORELI. Les zones 1 et 2 doivent subir les travaux importants. *Source* : A.R.L.A., bull. de Mars 1986, p.3. **En bas, plan 7 : Le projet d'aménagement des zones 1 et 2 de l'îlot Coquerez. A gauche, plan 7a : Le projet d'aménagement des zones 1 et 2 de l'îlot Coquerez**, avec la démolition et la reconstruction de la cour Carmin. **A droite, plan 7b : Le projet d'aménagement de la zone 2** avec la réhabilitation-restauration des immeubles au moyen d'une AFUL. *Source :* SORELI, "Ilot Coquerez", étude pré-opérationnelle, pp.5-7.



Cet îlot est délimité par les rues d'Angleterre, des Trois Mollettes, des Vieux Murs, et Coquerez. L'îlot se compose de 62 immeubles et 111 logements dont seulement 55 étaient occupés. L'O.P.H.L.M. a restauré 6 immeubles. La Ville de Lille en possédait 12 dont 10 inoccupés, à restaurer ou à démolir et à reconstruire.

Un périmètre d'étude a été délimité autour de l'îlot concerné. Celui-ci a fait l'objet d'un découpage en cinq zones distinctes[151]. La zone n°3 située en angle de la rue Coquerez et de la rue des Vieux Murs a été restaurée par l'O.P.H.L.M., les zones n°4 et 5 donnant sur la rue d'Angleterre ne nécessitent pas d'intervention lourde de la part de la collectivité, mais les zones 1 et 2 doivent faire l'objet d'interventions.

Pour la zone n°1 a été prévu un programme de logements donnant sur la cour Carmin avec la reprise d'immeubles de la rue Coquerez (n°s 3, 5 et7), ainsi qu'un réaménagement en cœur d'îlot. L'état du bâti nécessite la démolition des immeubles, à l'exception des façades donnant sur la rue Coquerez. Ainsi, les immeubles de la cour Carmin devront être détruits[152]. Six immeubles appartenaient déjà à la Ville de Lille, il lui était nécessaire d'acquérir deux immeubles appartenant au C.H.R. et au C.A.L., ainsi que quatre immeubles privés et un terrain. La procédure de rénovation urbaine semble être adaptée à ce type d'aménagement.

La zone n°2 se caractérise par un bâti dense en mauvais état, par une prédominance de petites parcelles, et par une forte imbrication des constructions et des propriétés. La SORELI a proposé de conserver l'essentiel du bâti et d'engager des actions pour le réhabiliter. Ces actions consistent à regrouper certains logements, écrêter des murs arrières, cureter les cours, mettre les logements aux normes de confort, traiter les façades, ainsi qu'à créer un patio accessible par un porche (au n°24 rue des Trois Mollettes) favorisant l'accès au cœur d'îlot[153]. Nous nous apercevons qu'une intervention publique serait très onéreuse, le bâti à réhabiliter étant en mauvais état mais toutefois intéressant à conserver. L'étude de la SORELI conclut qu'il est souhaitable pour les réhabilitations d'immeubles d'encourager la constitution d'une Association Foncière Urbaine Libre. Celle-ci permettrait d'inciter les propriétaires privés à investir dans l'immobilier grâce aux déductions fiscales qu'elle propose et, ainsi, à revaloriser le patrimoine existant.

4- Réanimer le potentiel du nord du quartier

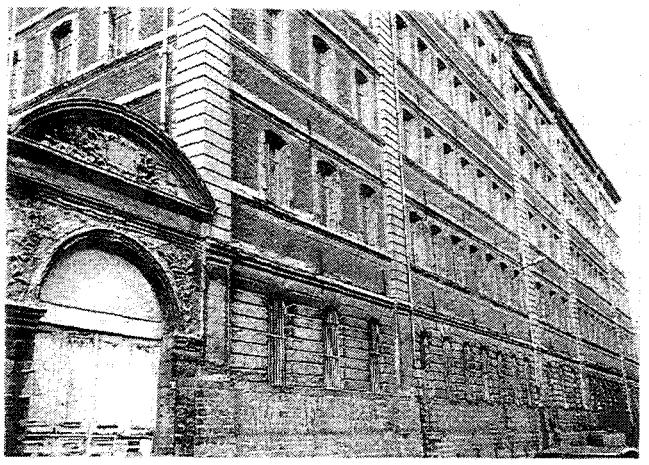
La région Nord-Pas-de-Calais accuse un gros retard en matière de formation de sa population. En moyenne, les Nordistes sont moins diplômés que les habitants des autres régions françaises. Par ailleurs, les universités existantes sont au bord de l'asphyxie. Elles accueillent des effectifs d'étudiants trois ou quatre fois supérieurs à ceux prévus lors de leur

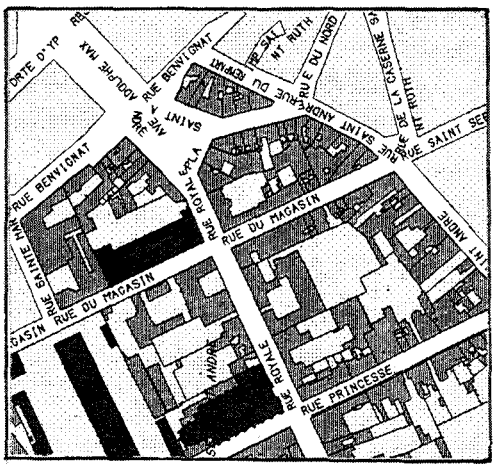
---

[151] Voir carte 50 : Les cinq zones d'intervention de l'îlot Coquerez.

[152] Voir plan 7a : Le projet d'aménagement de la zone 1 de l'îlot Coquerez.

[153] Voir plan 7b : Le projet d'aménagement de la zone 2.







Carte en haut, la situation des Grands Magasins, à l'extrême nord du secteur, à la croisée des rues Royale et du Magasin. *Source*: C.U.D.L. **En haut, photo 84 : La rue du Magasin, n°24, immeuble des Grands Magasins** à neuf niveaux et 365 fenêtres, de style néo-classique. *Source* : A.R.L.A., bull. de Mars 1993, p.6. **En bas, photo 85 : Au bout de la rue Royale, les Grands Magasins et les bâtiments annexes** (vue de la pce. S^{t} André). Ces derniers étant très dégradés, des protections provisoires ont été posées sous les toitures en 1992. Malheureusement, l'eau y avait déjà opéré de sérieux dégâts. *Source* : cliché personnel.

conception. La Région, qui a fait du dossier de formation une de ses priorités, veut créer de nouveaux centres universitaires. La mode des universités installées à la périphérie des villes est aujourd'hui révolue, on préfère établir les centres de formation en ville où ils peuvent jouer un rôle d'animation. Rappelons qu'avant de s'implanter le long du boulevard Vauban, les universités catholiques étaient installées dans le Vieux-Lille.

Ainsi, certains projets de centres de formation universitaire se réalisent peu à peu au nord du Vieux-Lille.

De plus, un programme pour la reconversion des Grands Magasins en centre pédagogique et de recherche a été envisagé. Celui-ci apporterait une nouvelle dynamique, surtout à la zone marginalisée et dégradée de l'extrême nord du secteur sauvegardé, rejoignant le quartier de l'ancien abattoir, accélérant le développement du nord du Vieux-Lille et surtout son potentiel commercial.

L'installation d'un tel équipement nécessiterait des ménagements urbains et certains équipements utiles à son bon fonctionnement. Elle favoriserait ainsi la mise en valeur du patrimoine existant, surtout celle des immeubles dégradés des rues du Magasin, du Rempart et Saint-André (au nord).

Les Magasins Généraux sont classés monuments historiques. Le bâtiment de style néo-classique a des dimensions imposantes[154]. Situé dans le secteur sauvegardé, au n°133 rue Royale, il a été construit en 1730 en tant que "Magasin à blé des Etats"[155]. Après des échanges compensés entre l'Armée et le Ville en 1985, ils appartiennent aujourd'hui à l'Education Nationale. Cet édifice étonnant comporte, du sous-sol demi-enterré aux greniers, neuf niveaux d'une surface pour chacun de plus de 1.100 mètres carrés (à l'exception du dernier plus petit).

Après des années de silence, un programme pour la restauration de l'immeuble désaffecté a été lancé mais il n'est pas encore définitif[156]. L'opération réunira un centre d'ingénierie-pédagogie et un centre de recherche pour l'enseignement du XXI^{ème} siècle, ainsi que le C.R.D.P. (Centre Régional de Documentation Pédagogique), et le siège administratif de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres (I.U.F.M.). Le budget se situe autour de 100 millions de francs, dont 7 millions sont financés par la Ville[157]. Le montage du financement réunit de nombreux partenaires : l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Général, la C.U.D.L., et la Ville de Lille, la Communauté Européenne n'ayant pas accepté de participer au financement.

Un concours d'architecture sera lancé. Il conviendra d'adapter à ses nouvelles fonctions cet édifice à l'intérieur duquel sept étages se succèdent, supportés par de lourds piliers de bois. Le bâtiment est actuellement sous surveillance : mise hors d'eau, traitement des charpentes, nettoyage intérieur. Pourtant, en apparence, rien n'a encore été fait. Aussi, la

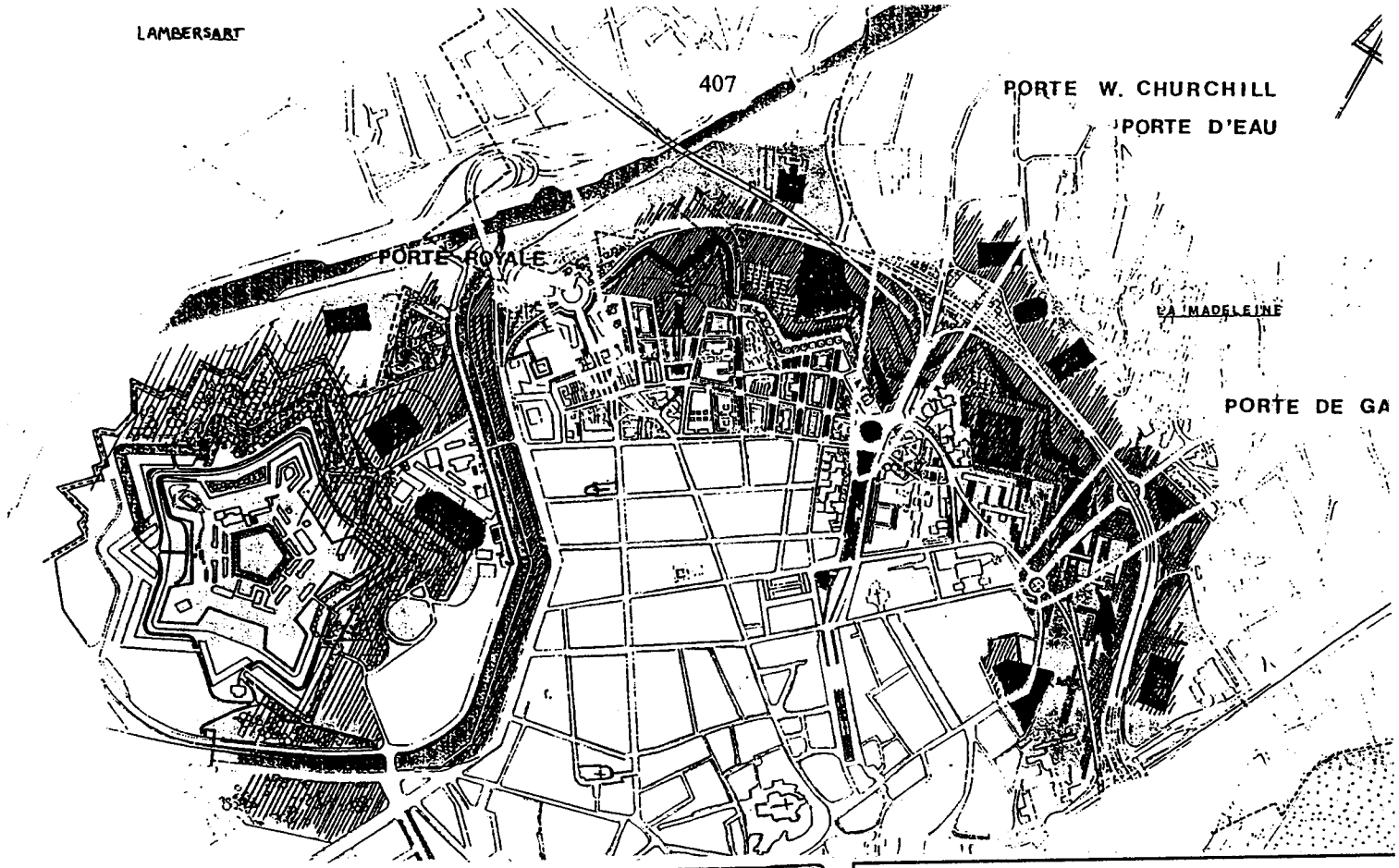
---

[154] Voir photo 84 : La rue du Magasin, n°24, immeuble des Grands Magasins.

[155] Voir carte de la situation des Grands Magasins.

[156] Voir photo 85 : Au bout de la rue Royale, les Grands Magasins et les bâtiments annexes.

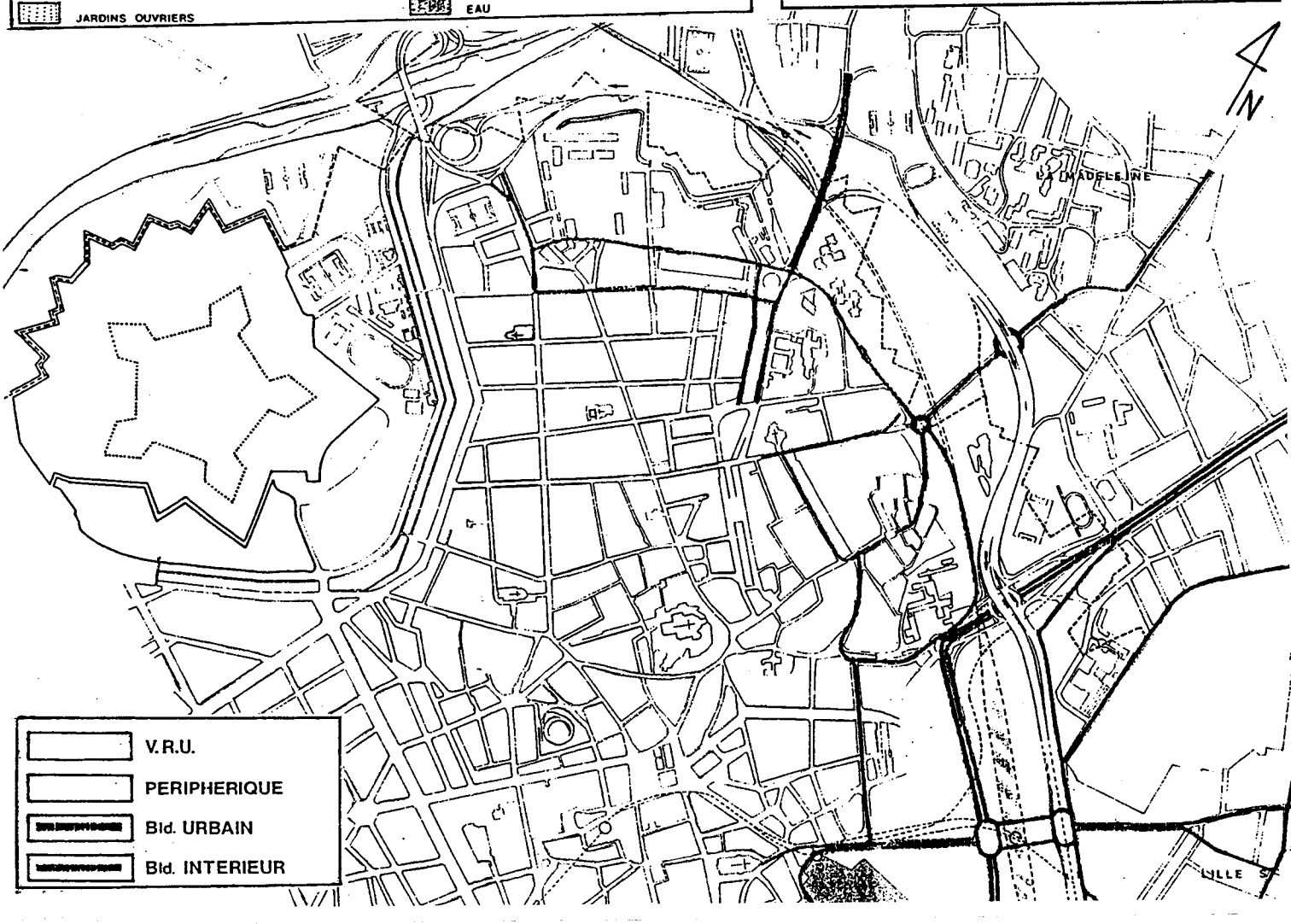
[157] A.R.L.A., octobre 1994, "Les Grands Magasins", bull., p.2.



LEGENDE

- ESPACE DE VOISINAGE A DOMINANTE VEGETALE
- ESPACE VERT DE LOISIRS
- ESPACE SPORTIF CLOS
- JARDINS OUVRIERS
- PLANTATION D'ALIGNEMENT
- ESPACE DE VOISINAGE A DOMINANTE MINERALE
- CIMETIERE
- ESPACE VERT INACCESSIBLE LIE A LA VOIRIE
- EAU

En haut, carte 51 : Le projet d'aménagement paysager des franges nord et nord-est du Vieux-Lille. En bas, carte 52 : Le projet d'aménagement des voieries des franges nord et est du Vieux-Lille. Une nouvelle voie de contournement interne pourrait améliorer le développement urbain de la zone. *Source* : Agence Carlier, "Proposition d'aménagement des franges nord et est", Rapport de présentation, Janvier 1990, p.18.et 20.



volonté de sauver et de faire vivre un tel patrimoine doit aboutir maintenant très vite.

5- Aménager les franges du Vieux-Lille et améliorer l'image de la ville

L'image de la Ville de Lille, comme celle du Vieux-Lille, dépend en partie de la qualité de ses franges. C'est donc en vue d'améliorer cette image que la Ville de Lille désire un traitement cohérent et un aménagement paysager pour ces franges.

Les franges nord et est de Lille sont de vastes zones ceinturant la ville, du Pont Royal au nord jusqu'au Jardin botanique au sud. Elles incluent l'entrée sud de la ville, le secteur "foire", la plaine W. Churchill et les restes des fortifications au nord de Lille. Ces deux dernières ont été présentées dans la 1ère partie de notre travail. Cette aire est constituée des réserves de reconquête urbaine, situées au seuil de la ville.

L'architecte urbaniste Pierre-Louis Carlier, responsable du projet d'aménagement des franges est et nord[158], affirme que : "*L'aménagement général de toute la zone doit faire une place importante aux aspects paysagers avec mise en œuvre de nombreuses plantations sous forme de séquences végétales variées et au retour de l'eau dans la ville*"[159].

Dans e cadre de ce projet, des propositions pour le traitement des limites du Vieux-Lille localisées sur les franges nord de Lille ont été proposées : un développement urbain et une extension du quartier sur ses franges nord et nord-est ont été envisagés. Cela pourrait redynamiser cette partie de la ville et même créer une nouvelle porte d'entrée à Lille. Un aménagement paysager, dans la continuité de la ceinture verte de Lille, accompagné d'espaces de promenade et d'activité sportive sur les franges nord et est a été prévu. Cette intervention pourrait attribuer une image claire et certaines vocations à cette limite de Lille[160].

A la frontière nord du Vieux-Lille, l'architecte a observé que les terrains présentent des capacités d'évolution urbaine axées essentiellement sur le logement, le tertiaire, les activités artisanales et les activités de loisirs. Selon lui, au nord de la rue Royale, un ensemble de bâtiments à vocation tertiaire pourrait créer une nouvelle porte d'entrée de la ville ; la libération des terrains de la caserne Saint-Ruth (5.6 ha) serait une opportunité pour développer des programmes de logements assurant une continuité urbaine de qualité ; quant a la zone des abattoirs, des bâtiments à vocation artisanale et une moyenne surface commerciale devraient être réalisés ; l'entrée de ville située au nord de l'avenue du Peuple Belge pourrait être marquée par une nouvelle "Porte d'eau" concrétisée par les éléments suivants : la création d'un rond-point agrémenté d'une fontaine monumentale et la remise en eau de l'avenue du Peuple Belge devant l'Hospice Général et devant la Halle aux Sucres[161].

En ce qui concerne l'irrigation du Vieux-Lille par l'est, il souhaite que la

---

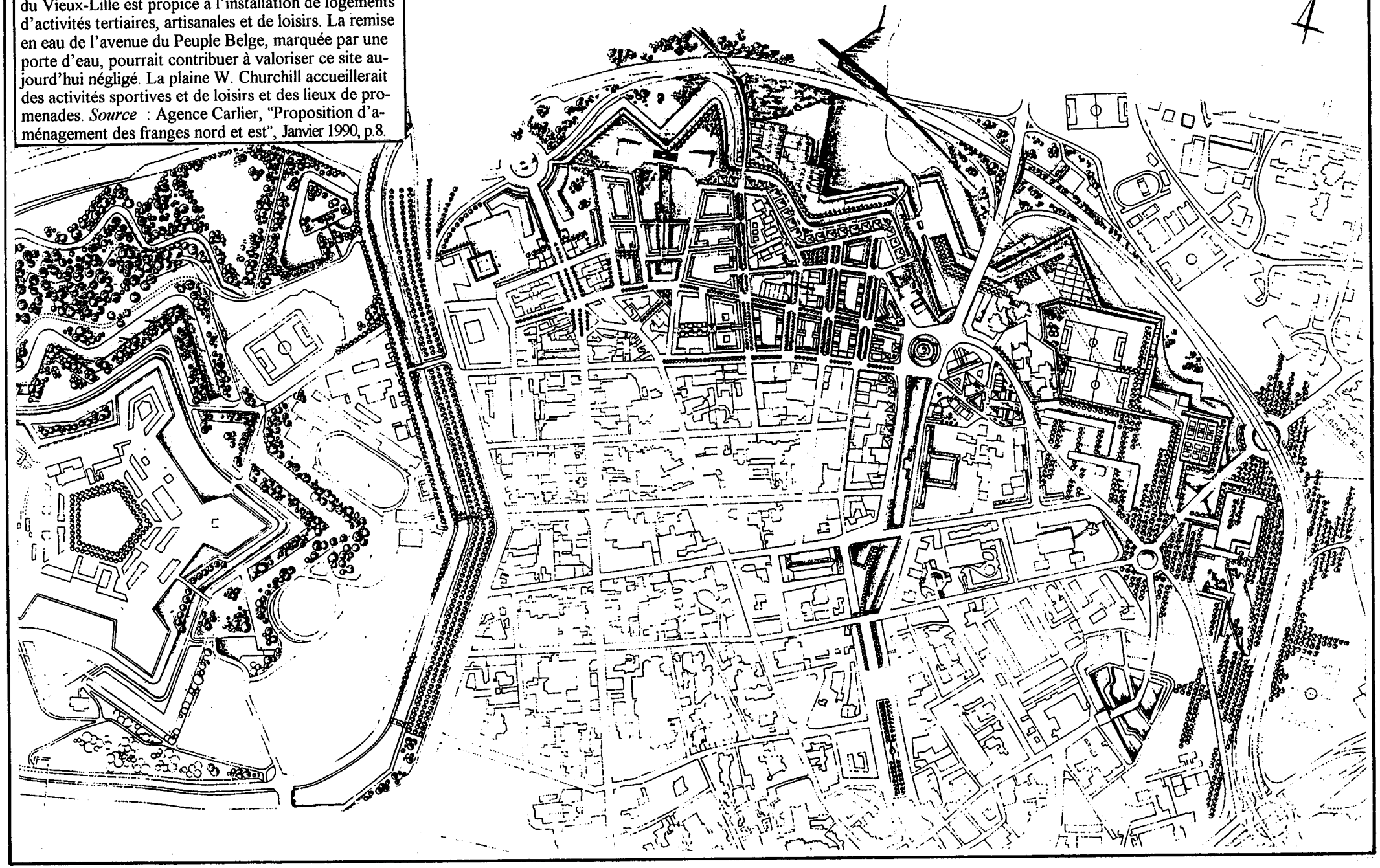
[158] Voir annexe 16 : Le cadre général de l'étude d'aménagement des franges nord et est de Lille.

[159] Agence P.L. Carlier, janvier 1990, "Proposition d'aménagement de la frange est de la Ville de Lille".

[160] Voir carte 51 : Le projet d'aménagement paysager des franges nord et nord-est du Vieux-Lille.

[161] Voir carte 53 : Le projet d'aménagement de la frange nord de Lille.

Carte 53 : Le projet d'aménagement de la frange nord de Lille (P.L. Carlier architecte). La frange nord du Vieux-Lille est propice à l'installation de logements d'activités tertiaires, artisanales et de loisirs. La remise en eau de l'avenue du Peuple Belge, marquée par une porte d'eau, pourrait contribuer à valoriser ce site aujourd'hui négligé. La plaine W. Churchill accueillerait des activités sportives et de loisirs et des lieux de promenades. *Source* : Agence Carlier, "Proposition d'aménagement des franges nord et est", Janvier 1990, p.8.



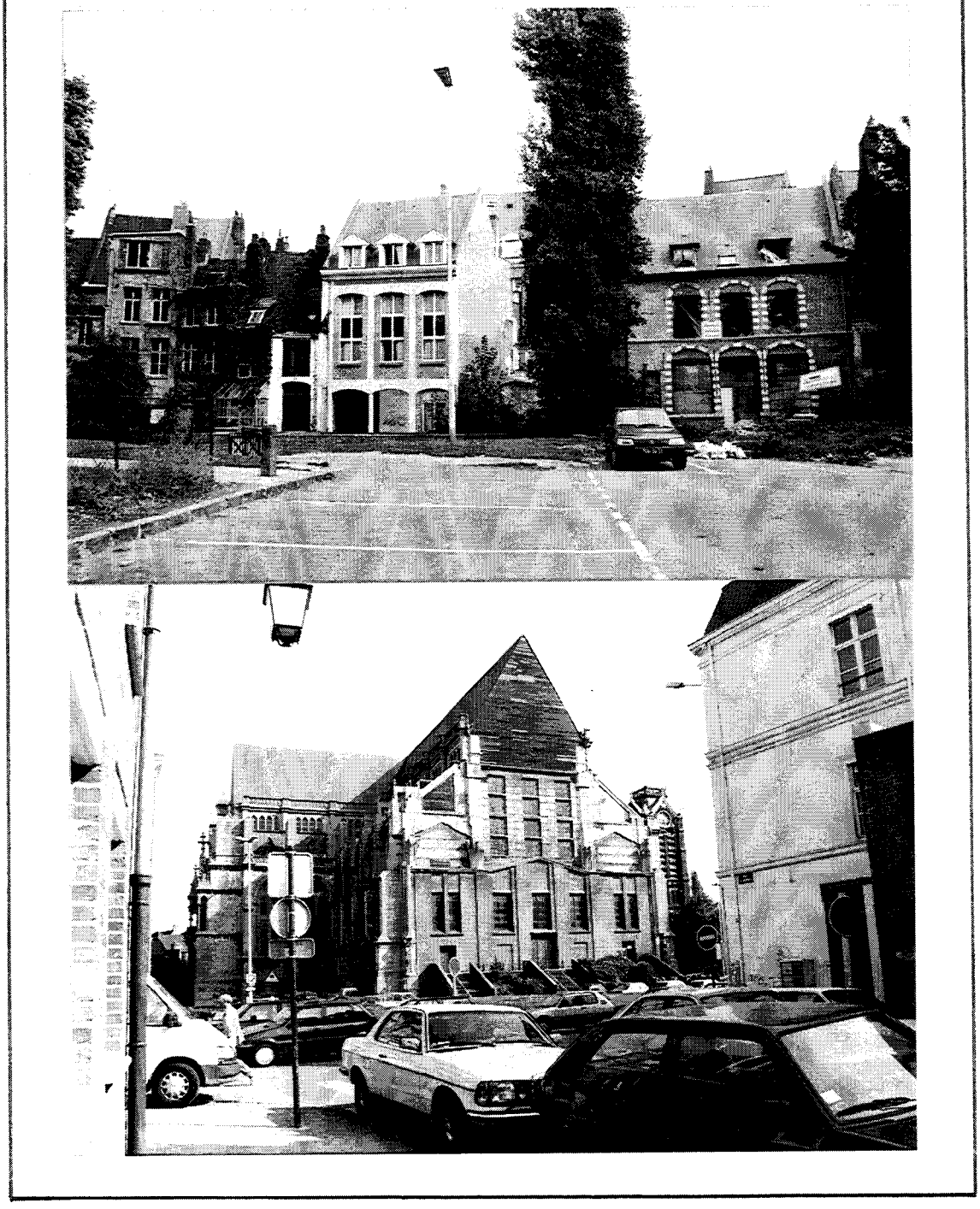
circulation soit améliorée (y compris la circulation périphérique) dans la cohérence des projets d'urbanisation. Pour cela, les projets de création d'une échangeur à la porte de La Madeleine, de suppression de l'autopont, de création d'un rond-point au carrefour des rues de Gand, du Pont Neuf et des Bateliers, ainsi que le projet de création d'une longue desserte à partir du carrefour Pasteur, traversant la plaine Winston Churchill vers les abattoirs et jusqu'à la rue Royale ont été préconisés dans l'étude[162]. D'une manière plus large, dans l'intérêt du bon fonctionnement de la ville, il s'agirait d'assurer une meilleure irrigation du tissu urbain et d'optimiser la desserte des gares, et notamment de contrôler les effets de l'installation du nouveau quartier d'affaires sur le nord de Lille.

Dans le cadre de ce projet, un aménagement de la Plaine W. Churchill était envisagé pour qu'elle devienne un lieu de promenade avec des activités sportives et de loisir, pouvant toutefois accueillir l'implantation de quelques équipements (Ecole Normale, bâtiments militaires...). La Plaine a finalement été aménagée en 1996, mais selon un autre plan qui a cependant gardé les mêmes idées directrices. Ce schéma a permis de réorganiser le site en aménageant des équipements sportifs (deux terrains de football, une aire de tir à l'arc et une salle de sport), ainsi qu'une zone de loisirs sur le reste de la Plaine. Un cheminement continu dans cette dernière a permis de réaliser la première étape d'un parcours plus global qui verra à terme la concrétisation de la fameuse Promenade du Préfet. En revanche, aucun équipement urbain n'y a été construit. La Ville met en effet un accent particulier sur l'aménagement de la Promenade du Préfet. Elle a engagé dans ce but un vaste projet ayant pour objectif de créer un cheminement vert et urbain traversant et reliant entre eux différents espaces verts périphériques et permettant une découverte des espaces naturels, du patrimoine historique et architectural de Lille. Ce nouveau parcours permettra aux lillois se pratiquer des activités ludiques, sportives et culturelles, d'une part dans des espaces qui parfois existent déjà mais sont mal connus ou difficiles d'accès, d'autre part sur des sites à aménager et à mettre en valeur, notamment les berges de la Deûle. Cette promenade passant par la porte de Roubaix, par la porte de Gand, par la Plaine W. Churchill, longeant les jardins familiaux et le jardin écologique, se prolongera jusqu'à la Citadelle, tout en valorisant la présence de l'eau. Techniquement, le chemin aura 2,50 mètres de large, sauf adaptation particulière au site. Il sera conçu pour être accessible à tous. Il s'étendra sur environ 7 kilomètres et, à terme, en joignant et en refermant la ceinture verte, la boucle atteindra 30 kilomètres.

B. Les projets et les opérations en cours d'origine privée

Les conséquences des réalisations du secteur privé dans le secteur sauvegardé sont très importantes. En effet chaque réalisation peut bouleverser l'aspect physique du quartier ancien. Certains projets ont été rejetés parce qu'ils n'avaient pas pris en compte tous les paramètres intervenant dans le secteur ou certains règlements du P.S.M.V. Nous noterons que

[162] Voir carte 52 : Le projet d'aménagement des voiries des franges nord et est du Vieux-Lille.



En haut, photo 86 : Les opérations de restauration-réhabilitation ponctuelles autour de la cathédrale de la Treille. En bas, photo 87: La cathédrale Notre-Dame de la Treille, le pignon inachevé revêtu de briques et de planches, en attente d'une restitution. *Source :* clichés personnels.

les projets les plus importants contribuent à l'évolution voulue du secteur sauvegardé, notamment ceux qui s'intéressent à l'avenir du nord du quartier.

Les projets les plus remarquables se regroupent sous trois axes principaux intégrés, d'ailleurs, dans la politique municipale : valoriser les abords de la cathédrale de la Treille, attribuer un nouvel élan au nord du quartier, et rattacher le Vieux-Lille au centre de Lille.

1- Mettre en valeur les abords de la Cathédrale de la Treille

Nous avons vu au premier chapitre de cette partie que le quartier de la Treille a déjà fait l'objet de nombreux aménagements, effectués par les initiatives privées, notamment avec la transformation radicale de l'îlot Fauvarque et la construction de la résidence "Parvis de la Treille", la réhabilitation de la Centrale des Œuvres, la construction de l'hôtel de la Treille permettant le passage des piétons de la place Louise de Bettignies à l'îlot de la Treille. Ainsi, tout autour, le quartier est en constante évolution.

En outre, les opérations de restauration-réhabilitation ponctuelles des maisons autour de la cathédrale de la Treille, auxquelles certains particuliers ont également participé, ont affirmé le caractère historique et l'unité urbaine de ce secteur[163].

Cependant, conditionné par l'ancienne réserve de la "percée de la Treille", le site est resté longtemps à l'abandon. L'intérieur de l'îlot est pittoresque. Nous y trouvons l'ancienne motte urbaine, un anneau millénaire qui circonscrit un terrain arrondi, le berceau de Lille ; le site est entouré des jardins de maisons restaurées ou en cours de restauration. L'ensemble mérite d'être valorisé plutôt que de servir d'une manière désordonnée le stationnement des véhicules.

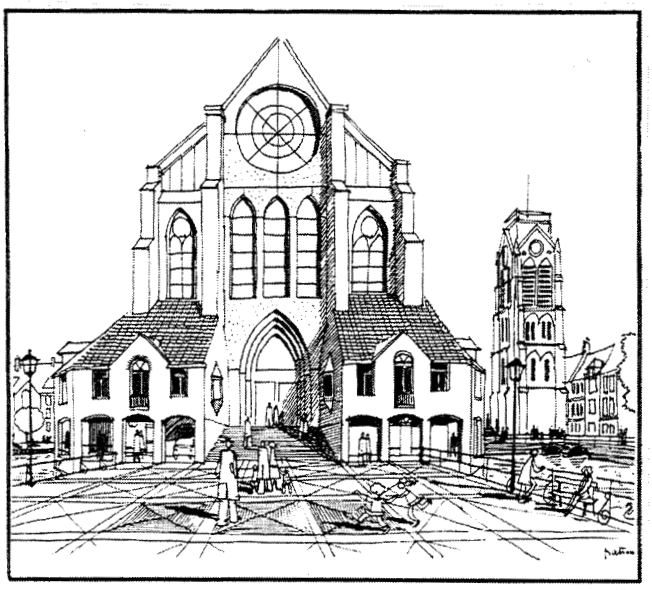
Dans cet objectif, deux projets d'origine privée viennent compléter le projet proposé par Jean Pattou : le projet d'aménagement de la façade de la Cathédrale, en cours de réalisation, et celui de construction d'un immeuble le long de la rue du Cirque. La situation d'attente de l'aménagement des abords de la Treille est confirmée par la lenteur des travaux de reconstitution de la façade concernée.

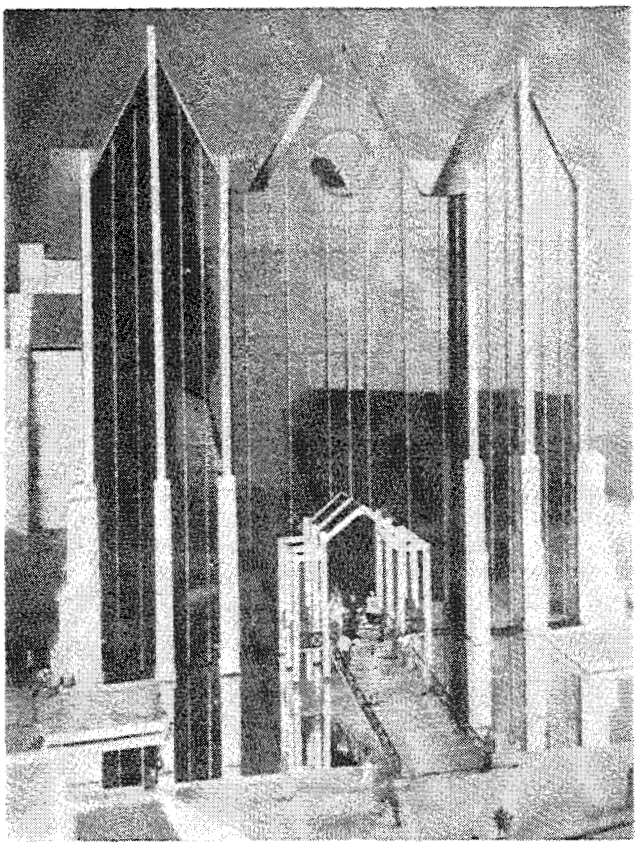
1.1- Achever la façade de la Cathédrale et réaffirmer l'identité du quartier de la Treille

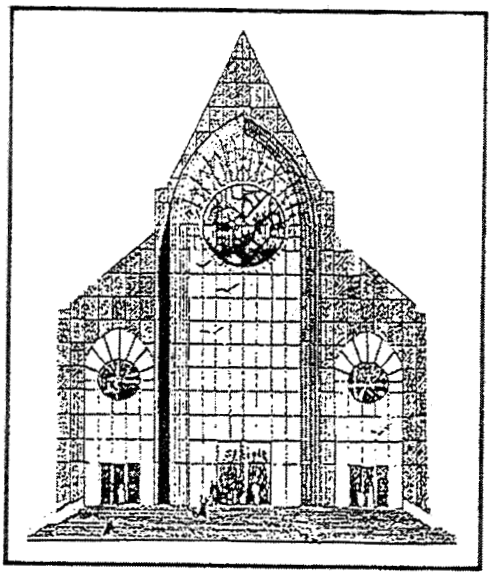
Nous avons vu que la mise en valeur du patrimoine architectural du quartier de la Treille était touchée par l'aspect inachevé de la façade de sa cathédrale[164]. Le traitement de cette dernière devient donc inévitable. Une intervention pertinente sur cette façade renforcerait le caractère du quartier et constituerait un point de repère important.

---

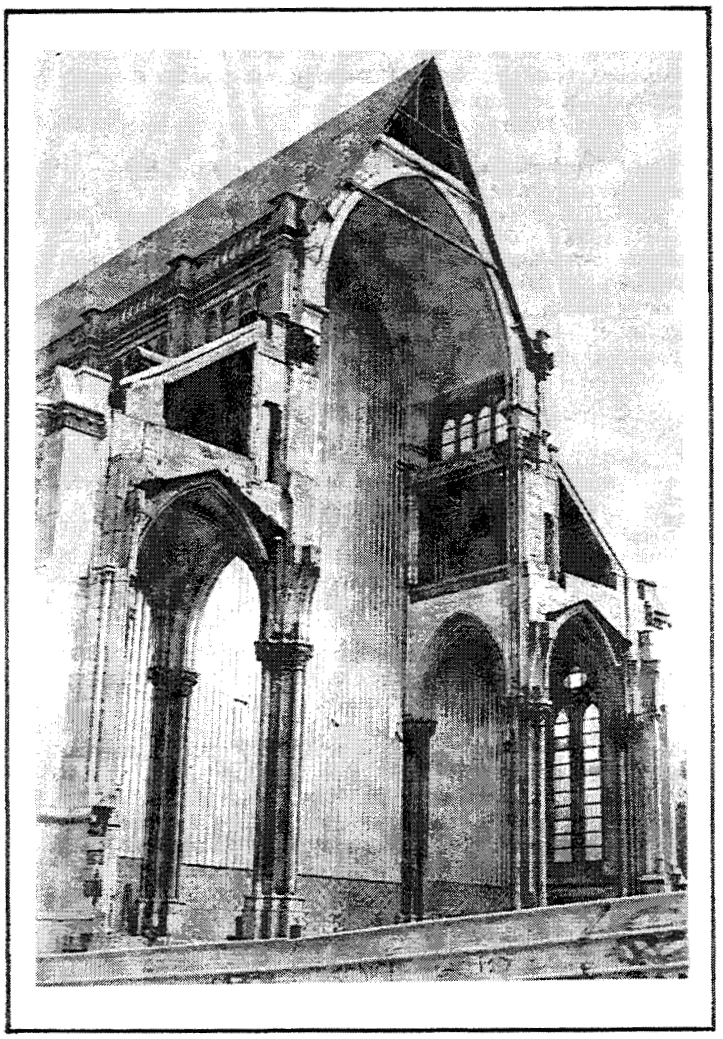
[163] Voir photo 86 : Les opérations de restauration-réhabilitation ponctuelles autour de la cathédrale de la Treille.
[164] Voir photo 87 : La cathédrale N.D. de la Treille, le pignon inachevé.







En haut, figure 26 : Le traitement de la façade de la cathédrale de la Treille, projet "Pattou" (lauréat, 1984). Des petits immeubles avec bureaux et com merces sont adossés à la façade. **Au milieu, figure 27 : Ibid, projet COGEDIM-Carlier (non retenu, 1988),** un immeuble de bureaux de dix étages contre le pignon inachevé. *Source :* A.R.L.A., bull. de Mars 1988, p.12 et 11. **En bas, figure 28 : Ibid, projet Carlier (retenu, 1994).** Ce dernier projet allie le contemporain à la tradition des portails, de la rosace et de la pierre. *Source :* A.R.L.A., bull. de Mars 1995, p.2. **Photo 88 : L'installation d'une paroi provisoire à la place de la façade de la cathédrale,** après la mise à nue des voûtes et des collatéraux et avant l'arrêt des travaux. *Source :* La Voix du Nord du 29 Mai 1996, p.4.



Le projet d'urbanisme de Pattou pour l'aménagement de l'îlot de la Treille (1983), évoquait l'achèvement de cette façade à travers l'idée d'installer un nouveau linéaire bâti contre la façade ; il s'agit d'un ensemble de bureaux et de boutiques[165].

En 1988, un projet de construction d'un immeuble de bureaux de dix étages et de 2.500 mètres carrés utiles, accolé au pignon de la cathédrale fut largement critiqué, notamment par l'Association R.L.A.[166]. Cet immeuble aurait occulté l'édifice religieux sur 40 mètres de hauteur, et n'aurait pas été intégré dans le tissu architectural environnant ; de plus la construction de ces bureaux aurait engendré inévitablement un nouvel apport de circulation automobile dans ce secteur déjà saturé. Ce projet immobilier fut abandonné pour être remplacé par un autre. Un nouveau projet a été initié par le diocèse en 1994 ; l'archevêque de Lille, Msgr Vilnet, fit appel à l'architecte Carlier et l'ingénieur Rice pour concevoir ce projet qui rendrait la façade translucide : "*l'ogive de pierre maintenue par des câbles d'acier. L'ensemble sera fermé par des panneaux de marbre très fins collés sur du verre, suspendu à cette résille métallique*"[167]. Les panneaux, qui symboliseraient le voile de Véronique, s'étaleraient sur 30 mètres de haut et 9 mètres de large (Carlier, architecte)[168].

Ainsi, le projet consiste à remplacer le fronton de la façade (fait de briques et de zinc) par une paroi en pierres de Soignies posées sur un voile de béton. Trois arcs d'ogives en pierres agrafées doivent être posées pour reformer les trois nefs. La nef centrale sera dominée par une rosace, dont la réalisation a été confiée à Ladislas Kijno, sculpteur de Noeux-les-Mines[169].

Les travaux ont commencé en juillet 1995, et en novembre, on assista à la mise à nu des voûtes et des collatéraux de la nef principale. Cependant, ils ont été suspendus depuis[170]. En effet, le Diocèse doit financer seul les travaux (s'élevant à 25 millions de francs). Une partie de ce financement (6 millions de francs) reposait sur la vente d'un terrain à la COGEDIM, bordant la rue du Cirque, et dont l'emprise se trouvait sur le parking de la cathédrale. Mais sur ce terrain, les sondages archéologiques ont retrouvé les vestiges du canal du Cirque ; ils ont également mis à jour les restes du couvent des Dominicains datant du XIV^{ème} siècle, ce qui a d'ailleurs compromis la construction d'un immeuble sur une partie de ce terrain (voir ci-dessous le projet concerné) envisagée par la COGEDIM et son successeur Palm Immobilier, et par conséquent, la vente du terrain. Cela a entraîné l'arrêt des travaux, et un nouveau retard dans l'achèvement de la façade de la cathédrale.

L'évêché pourrait donc être contraint de faire un large appel à la générosité des fidèles et au mécénat. Une question simple se pose : pourquoi s'être lancé dans une telle aventure sans s'être assuré de pouvoir la mener à terme ?

---

[165] Voir figure 26 : Le traitement de la façade de la cathédrale de la Treille, projet Pattou.

[166] A.R.L.A. mars 1993 "La Treille", bull. p.3 et voit figure 27 : Ibid., projet COGEDIM-Carlier (non retenu, 1988).

[167] Le Moniteur des Travaux Publics et Bâtiments, 10 février 1995.

[168] Voir figure 28 : Le traitement de la façade de la cathédrale de la Treille, projet Carlier (retenu, 1994).

[169] La Voix du Nord du 29 mai 1996, "Cathédrale de Lille", p.2.

[170] Voir photo 88 : L'installation d'une paroi provisoire à la place de la façade de la cathédrale.

1.2- Construire le long de l'ancien canal du Cirque et retrouver le caractère intime des abords de la Cathédrale

En 1994, la modification du P.S.M.V. a été définitivement approuvée, ainsi, les abords de la cathédrale ont été préservés de toute construction, excepté la construction d'un immeuble de logements collectifs avec bureaux, s'élevant à 19 mètres, longeant la rue du Cirque. S'appuyant sur le côté sud-est de la cathédrale et s'enfonçant jusqu'au campanile, il confirmerait la cohérence urbaine et l'intimité du site de la Treille et offrirait une nouvelle animation à ce secteur.

Comme nous l'avons déjà constaté, à la suite de la découverte du tracé du canal du Cirque sur une partie du terrain destinée à la construction de cet immeuble, cette dernière a été remise en question. L'Association R.L.A. n'est pas opposée à cette construction mais elle exige que cet immeuble soit beaucoup plus petit pour ne plus passer sur le canal[171].

2- Apporter une nouvelle impulsion au nord du quartier

Les conséquences de la réalisation de certains projets d'origine privée participeraient également à l'animation et au renouveau du nord du quartier.

Parmi eux, le plus important à l'ordre du jour est le projet déjà en cours de la reconversion-réhabilitation de l'ancienne usine Vrau en logements collectifs.

La concrétisation de ces programmes, par un apport de population et d'activités diverses (notamment tertiaires et commerciales), offrirait un nouvel essor et une nouvelle dynamique aux zones isolées et dégradées au nord et à la marge du secteur sauvegardé ; et par conséquent, une mise en valeur de leur patrimoine dégradé par des investisseurs privés serait engagée et une revitalisation du nord du secteur serait favorisée.

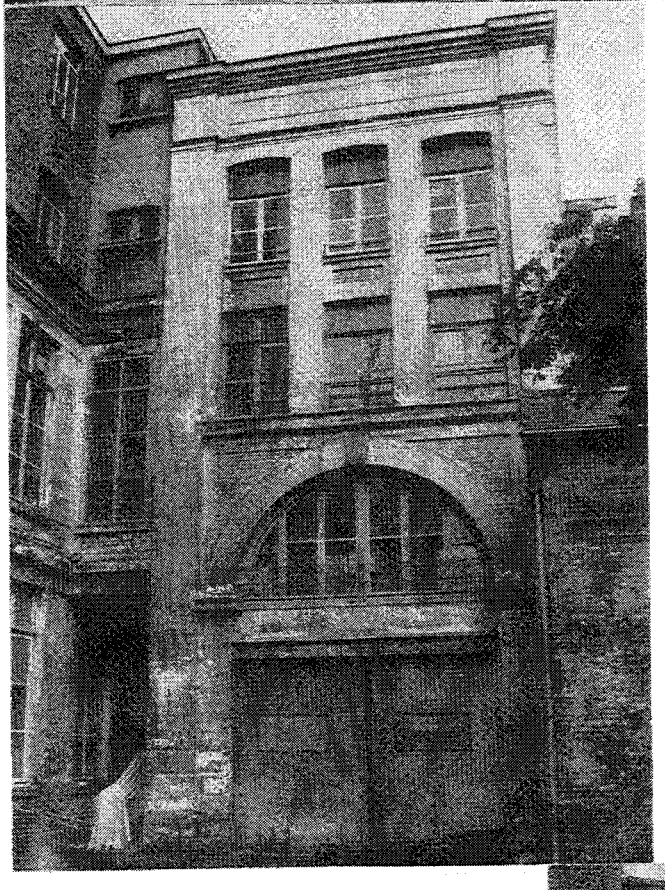
✳ Reconvertir l'ancienne filature Vrau en logements collectifs

L'ancienne usine Vrau, berceau de l'industrie textile de Lille, est l'in des édifices les plus importants du Vieux-Lille qui ait survécu à l'époque industrielle. Elle a donc été classée Monument Historique en raison de ses intérêts historiques et architecturaux.

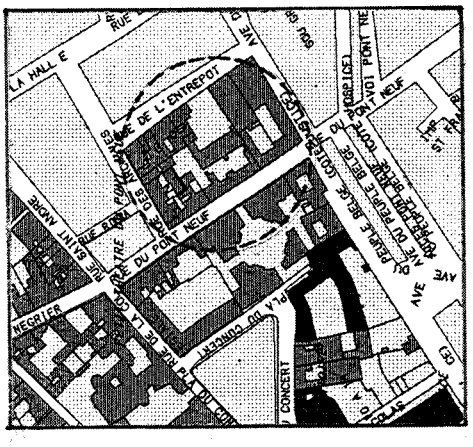
La réalisation de logements collectifs, dans le cadre du projet de reconversion, exigerait des travaux lourds, des techniques spécifiques de restauration et des changements importants, tout en respectant les normes de classement et les règlements du P.S.M.V. Mais d'un autre côté, une telle intervention sur un tel immeuble attirerait et intéresserait la population en vue de s'y loger et favoriserait donc l'animation et l'élan de la marge est du secteur, la mise en valeur des autres immeubles "à conserver" de ce rang, et l'image de marque du secteur sauvegardé. En vue de maintenir la population modeste, des logements

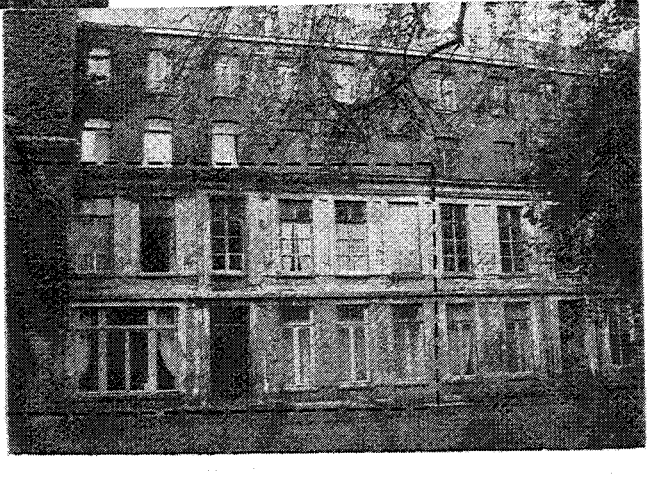
[171] La Voix du Nord du 29 mai 1996, "Op. Cit. ", p.2.





Carte en bas : La situation de l'îlot du "Plat d'eau". *Source :* C.U.D.L., Direction d'Urbanisme et d'Aménagement. Echelle : 1/5000. **En haut, photo 89 : Le rang d'Hôtels et de maisons particulières à frontons abritant auparavant l'énorme usine Vrau,** sur la rue du Pont Neuf. A l'origine, il ne comportait que des immeubles d'un étage avec des toitures en tuiles percées de lucarnes à casquettes. L'étage ajouté est en totale harmonie avec la façade du rez-de-chaussée. *Source :* cliché personnel. **Au milieu, photo 90 : L'Hôtel Vrau au n°11 rue du Pont Neuf, vue du jardin,** surmonté de deux étages lors de sa transformation en usine en 1827 par Ph. Vrau. **En bas, photo 91 : L'Hôtel Vrau côté jardin, symbole d'une reconversion réussie** tant sur le plan architectural que fonctionnel. *Source :* A.R.L.A., bull. d'Octobre 1987, pp.14-15.





sociaux devraient également être envisagés dans le programme concerné.

Elle est située rue du Pont Neuf et était inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques de 1987 à 1991. Cette ancienne usine a l'originalité d'être installée dans un secteur à vocation résidentielle. Elle s'étend dans un îlot appelé "Plat d'eau" et fait aujourd'hui l'objet d'un projet soumis aux sévères règlements de sauvegarde du centre ancien.

L'îlot du "Plat d'eau" était situé à la frontière de la cité médiévale, et est actuellement compris entre la Halle aux Sucres et le tracé de l'ancienne muraille de la ville ; cette dernière passait sur les numéros pairs de la rue du Pont Neuf et faisait fonction de quai contre les eaux du Buquet, affluent de la Deûle. L'endroit était marécageux, l'appellation "Plat d'eau" vient de cette configuration[172].

En 1684, deux hommes d'affaires achètent cette grande parcelle. En deux décennies, tous les terrains sont bâtis et vendus à divers propriétaires. Dès cette époque, les activités de négoce et d'industrie se mêlent à l'habitat. Les bâtiments de cet îlot sont fortement marqués par l'industrie car l'énorme usine Vrau, l'une des plus importantes de la ville, s'y installe : les hôtels de style Empire et toutes les maisons voisines sont annexées à cette usine[173].

L'ensemble architectural de la rue du Pont Neuf, qui était inscrit à l'inventaire supplémentaire des M.H., a été classé depuis 1991.

Cette ancienne filature Vrau, située au n°11 rue du Pont Neuf, était un vieil hôtel particulier qui fut transformé littéralement par Philibert Vrau en 1827 : d'importants ajouts en hauteur et en largeur furent greffés sur l'édifice ; Vrau fit construire une nouvelle usine de deux niveaux sur l'hôtel particulier. Aujourd'hui, il est difficile de distinguer les parties d'origine et la pastiche. Le bâtiment présente de réelle qualités architecturales et possède un intérêt évident, grâce a son hétéroclisme, sa signification historique et sa remarquable reconversion. Dans le parc, la façade de onze travées surmontée de l'ancienne usine Vrau s'impose et dégage la puissance de l'industrie du XIX^{ème} siècle[174]. Alors qu'au XIX^{ème} siècle, de nombreuses usines furent installées à l'extérieur de la ville, celle-ci survécut à cette fuite du centre ville.

Le bâtiment était en attente d'un véritable projet de réhabilitation, conforme aux exigences des monuments classés. La S.L.E. a racheté ce bâtiment afin d'y aménager des logements. Dans son projet, seules les façades devaient être conservées. L'hôtel étant classé, le projet fut refusé à cause des lourdes transformations structurelles envisagées. Un deuxième projet a été lancé et les opérations de réhabilitation sont actuellement en cours.

L'Association R.L.A. avait proposé l'idée d'y installer un Musée Industriel et de

---

[172] Voir carte de la situation de l'îlot du "Plat d'eau".

[173] Voir photo 89 : Le rang d'hôtels et de maisons particulières à frontons abritant auparavant l'énorme usine Vrau.

[174] Voir photo 90 : L'hôtel Vrau au n°11 rue du Pont Neuf, vue du jardin et photo 91 : L'hôtel Vrau côté jardin, symbole d'une reconversion réussie.

la Lithographie[175]. Elle était convaincue que la transformation de l'édifice devait être en rapport avec ses fonctions d'origine.

3- Relier le Vieux-Lille au centre ville

Ce quartier ne peut pas vivre isolément de la Ville de Lille ; attacher le Vieux-Lille au centre ville constituait donc un des axes majeurs de la politique municipale.

Nous nous rappelons de la piétonisation d'une majeure partie de la Grand'Place afin de favoriser le déplacement piéton vers le secteur sauvegardé.

Un tel objectif ne pouvait être réalisé uniquement à travers la transformation du cadre physique, il fallait également créer des relations fonctionnelles. Dans ce but, une partie des activités du centre ville, notamment commerciales et tertiaires, ont été intégrées dans les fonctions de ce quartier.

Le projet de création d'une galerie marchande entre le centre ville et le quartier de la Treille pourrait satisfaire en partie les deux ambitions de la Ville de Lille, non seulement par un apport de commerces de haut de gamme mais aussi par un passage direct et commercial, dans la continuation de la galerie de l'Opéra du centre ville vers le Vieux-Lille, encourageant la traversée piétonne dans ce quartier.

Pourtant, il ne faut pas oublier qu'un quartier doit également assurer les activités et équipements nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants et garantir une vie équilibrée à ces derniers.

Le projet d'aménagement d'une galerie marchande entre le Vieux-Lille et le centre consiste à relier, par l'intermédiaire d'un passage commercial entre les rues Basse et Lepelletier, le Vieux-Lille et le centre. Il est entrepris par un marchand de biens lillois qui a racheté la Galerie de l'Opéra, dans l'espoir d'y faire installer le magasin "Virgin-Mégastore", ainsi que trois immeubles rue Basse constituant un ensemble de 1.650 mètres carrés[176].

L'intention de ce marchand de biens, Denis Chuffart, est de réorganiser une rue prolongeant le cheminement de la Galerie de l'Opéra, du centre vers le Vieux-Lille. L'opération en projet, située dans un secteur urbain sensible, est fort délicate. Elle comprend le traitement des immeubles de qualité architecturale intéressante, notamment l'hôtel Cattiaux qui sera réhabilité, ainsi qu'une maison unique à "pointes de diamants". Dans un premier temps, un permis de construire a été accordé pour des travaux de réhabilitation dont l'objectif est d'aménager une boutique en front à rue, et un passage dans l'entrée charretière pour donner accès aux autres boutiques. Le passage commercial permettra d'exploiter le dédale de cours de l'îlot, et sera aménagé en séquences couvertes et non couvertes.

Ainsi, ce projet serait opportun pour engager la revitalisation du secteur de la rue J.J.Rousseau et de l'ancien canal de Weppes en un site piéton propre.

---

[175] A.R.L.A., mars 1988, "En péril, l'Hôtel Vrau", bull., p.2.

[176] La Voix du Samedi, 7 septembre 1991, "Le commerce fait son nid dans le creux de la ville".

Le retour de l'eau dans la ville par les anciens canaux fait l'originalité de nombreux projets, et notamment ceux cités par l'équipe de l'architecte urbaniste Pattou, mais aussi par l'Association R.L.A. et par la Ville de Lille. Cette idée semble ne plus être utopique : les projets de l'aménagement des abords de la Treille, de la mise en eau de l'avenue du Peuple Belge, de l'aménagement du Quai du Wault, semblent se concrétiser peu à peu.

Nous avons mis en évidence les différents projets émanant du secteur privé et public afin, bien entendu, de les distinguer, mais aussi de remarquer l'importance des facteurs intervenant dans les opérations qui transformeront la carte actuelle du Vieux-Lille. Il est dans l'intérêt de tous que la valorisation du patrimoine se poursuive pour conforter et renforcer l'image et la renommée du centre ancien. Le secteur public est cependant plus sollicité pour faire face aux problèmes d'intérêt général. Nous allons révéler, dans ce chapitre, nos préoccupations majeures issues des problèmes accompagnant les interventions et résultant des opérations d'aménagements ainsi que certaines solutions permettant de remédier à ces problèmes.

II : Faire face aux conséquences perverses des opérations et mettre en valeur le secteur

Le secteur sauvegardé est aujourd'hui l'objet de multiples interventions, nous avons vu qu'il est un attrait pour des intervenants multiples qui souvent trouvent leur intérêt dans le profit de leur investissement. Cependant le quartier est fragile, sensible, et menacé par des opérations qui peuvent lui faire perdre tout son intérêt et son caractère unique. L'avenir du Vieux-Lille va dans le sens du respect total des contraintes physiques signalées dans le règlement du P.S.M.V.

Voyons comment le Vieux-Lille peut faire face aux conséquences perverses de la spéculation foncière, quelles propositions peuvent valoriser le secteur et quelles contraintes rendent difficile sa mise en valeur.

A. Le quartier se renouvelle et les problèmes s'aggravent

Nous avons vu que, malgré les actions des collectivités, des pressions foncière et immobilière ont contribué à la transformation du parc de logements du quartier et de sa population. La tendance, de plus en plus accentuée ces dernières années, est la reconquête du Vieux-Lille par des populations aisées. Faciliter le développement de logements de standing dans le centre ancien, c'est uniformiser le marché immobilier aux dépens du logement social. Or, par essence, le logement est hétérogène.

D'autre part, la dynamique commerciale, touristique, artistique et culturelle se développe autour du capital patrimonial inégalement mis en valeur : tout le sud du secteur, bénéficiant notamment de la proximité du centre ville, est plus valorisé et animé que le nord

(rue Saint-André...). Cette hétérogénéité fait toute la complexité de l'équilibre social et économique du Vieux-Lille.

1- Le secteur se transforme rapidement

Rappelons que la valorisation du patrimoine architectural du Vieux-Lille est devenue un véritable appât pour la spéculation foncière du quartier. Le patrimoine ancien du quartier sauvegardé est aujourd'hui la vitrine touristique de la ville. Cela n'a pas toujours été dans l'esprit du XX^{ème} siècle : dans les années 60, les projets niaient ces idées de conservation du patrimoine.

La ville ancienne n'est-elle pas perçue, aujourd'hui, comme un organe fragile, rare, et d'exception pour la représentation de l'art et de l'histoire ? Ainsi, le style ancien crée le phénomène : il attire de plus en plus une élite, la bourgeoisie et les commerces de luxe. Le style ancien est de plus en plus à la mode dans le Vieux-Lille : le nombre important de projets et de réalisations en cours en témoigne. Le mouvement en faveur du renouveau du quartier ne semble donc pas devoir s'arrêter prochainement.

Il faut aussi souligner la part croissante des intervenants privés dans le secteur sauvegardé, où le capital s'investit facilement. Le secteur sauvegardé ne manque pas aujourd'hui d'investisseurs. Rappelons que la Ville de Lille a encouragé l'intervention du secteur privé en lui revendant de nombreuses parcelles qu'elle possédait. Elle a favorisé de cette manière indirectement la spéculation foncière.

2- Les problèmes consécutifs aux interventions s'intensifient

Le professeur Bruyelle remarque que la restauration déclenche une série d'effets pervers : "*refoulement des catégories défavorisées par les catégories aisées, hausse des valeurs immobilières et des loyers, poursuite de la dégradation des secteurs à l'écart des axes de transformation, disparition des commerces de proximité au profit des commerces, des restaurants, des services...* "[177].

2.1- Le développement de la spéculation

Dans une logique de rentabilisation du capital, le patrimoine architectural est de plus en plus utilisé comme un accessoire. La spéculation foncière fait pression sur la qualité et la cohérence du tissu urbain ; ses conséquences peuvent être néfastes pour le cadre urbain et pour le devenir du tissu ancien. Si les prescriptions qui figurent dans le règlement du P.S.M.V. freinent la reproduction de l'argent, elles risquent d'être volontairement ignorées.

---

[177] Bruyelle P., 1991, "La Communauté Urbaine De Lille, Métropole Nord-Pas-de-Calais", in Notes et Etudes Documentaires, la Documentation française, Paris, n°4936, p.69.





En haut, photo 92 : Au bout de la rue S[t] André (à l'angle de la rue du Magasin), l'îlot Busquet dégradé,isolé, délaissé (1992). Le projet de construction de deux immeubles collectifs et d'un ensemble de logements pour personnes âgées (villa S[t] André), proposé par la société BATIR en 1991, a été abandonné. Pourtant, depuis 1995, certains immeubles de cet îlot ont bénéficié d'opérations de reconstruction ou de réhabilitation. **En bas, photo 93 : La disparité interne entre la partie nord et sud du secteur sauvegardé.** La rue de la Grande Chaussée : cadre ancien restauré, animation commerciale et résidentielle, fréquentation importante. *Sources :* clichés personnels.

Un équilibre économique, culturel et social doit faire face aux conséquences de la spéculation freinant le développement harmonieux de la ville.

2.2- La prolifération des petits logements

Un autre sujet d'inquiétude est le développement des logements de petite taille, de type studio, F1 et F2, dans le secteur sauvegardé. Ces logements, qui assurent la rentabilisation des opérations de construction et de réhabilitation, s'adressent à des étudiants, des célibataires et des jeunes ménages. Pour la plupart de ces personnes, le lieu de travail et le lieu d'achat est ailleurs. Les étudiants et les jeunes ménages sont amenés à quitter le Vieux-Lille à la fin de leurs études ou à la naissance du premier enfant. Ils ne sont souvent que de passage dans le quartier.

Si le nombre de logements de petite taille continue à augmenter, le secteur sauvegardé risque bientôt de n'être plus qu'un quartier de transit...

2.3- La croissance du déséquilibre interne

On va s'accroître les disparités internes dans le secteur sauvegardé. Nous avons vu dans le chapitre 1er que pour l'essentiel, les nouvelles constructions et opérations de restauration sont situées au sud du secteur. De ce fait, les bouleversements socio-économiques ont été importants au sud. Ainsi, les commerces de la partie sud ont pris de la valeur lors que les commerces de la partie nord en perdaient, certains ont été fermés et les marges est (rue Saint-André) et ouest (rue Sainte-Catherine) et la zone extrême nord du secteur ont été délaissées[178]. Il est vrai que ces dernières ne bénéficient pas des mêmes atouts architecturaux que ceux de la zone située au sud de la rue d'Angleterre, et qu'elles offrent des perspectives de rentabilisation du capital moindre. Tous les éléments qui traduisent un renouveau du quartier se sont localisés au sud[179], en revanche, le nord du secteur n'a pas été sollicité, il a plutôt connu un déclin...

Les disparités à l'intérieur du secteur sauvegardé risquent de s'accroître si aucune action n'est entreprise pour rééquilibrer le dynamisme du quartier.

2.4- Le danger d'étouffement

A Lille, la circulation en ville est moins problématique que dans certaines autres villes comparables. Les réseaux de transports urbains sont multiples : les lignes 1 et 1 bis du

---

[178] Voir photo 92 : Au bout de la rue Saint-André (à l'angle de la rue du Magasin), l'îlot Busquet, isolé, délaissé (1992).

[179] Voir photo 93 : La disparité interne entre la partie nord et sud du secteur sauvegardé.

métro VAL (la ligne 2 est en cours de réalisation), le tramway sur les grands boulevards Lille-Roubaix-Tourcoing, les bus, diffusent les flux assez bien et la circulation automobile par les boulevards est souvent fluide grâce au boulevard périphérique qui est en transformation, en cours d'urbanisation.

Cependant, la circulation dans le centre ancien nécessite d'être mieux maîtrisée. Il faut trouver des solutions efficaces aux problèmes urgents que pose l'automobile dans le secteur ancien. D'une part, le quartier du Vieux-Lille n'est pas desservi par le métro VAL., d'autre part le quartier présente trois de ses façades sur le périphérique, et la quatrième tournée vers l'hypercentre. Sa position particulière en limite de la ville a pour conséquence de devoir assurer les entrées et sorties de la ville, qui sont localisées sur les anciennes portes d'accès à la cité. Aujourd'hui, ceci se traduit par une convergence de flux automobiles en provenance du périphérique ou du reste de la ville par les rues Royale, de la Barre, des Arts, de Gand et l'avenue du Peuple Belge. Les flux en provenance de l'hypercentre génèrent des points noirs de circulation, difficiles à absorber du fait de l'inadaptation de la trame des anciennes voiries (place Louise de Bettignies, rue Basse,...). Un anneau de liaison interne apparaît et articule les rues Basse, des Chats Bossus, de la Monnaie, d'Angleterre, Royale et Esquermoise. Il assure notamment la desserte des parcs de stationnement aériens. Les conditions de circulation pour les automobilistes sont fortement touchées par es emplacements des parcs de stationnement. De plus, nous savons que la circulation automobile en secteur sauvegardé est une des causes de dégradation du bâti ancien. L'étroitesse des vieilles rues du tissu urbain historique, dense de constructions, est l'une des contraintes principales et incontournables pour la circulation des véhicules. Le contournement du quartier n'est qu'une solution partielle, les problèmes internes doivent également être réglés.

La particularité du secteur sauvegardé de Lille consiste en la multiplication de petites opérations, trop petites pour avoir un nouveau parking. Même si les nouveaux parkings souterrains publics de la Grand'Place et de l'avenue du Peuple Belge soulagent les problèmes de stationnement, les difficultés se manifestent pour les habitants du secteur et du reste du Vieux-Lille, notamment dans le quartier de la Treille, la rue Saint-André, la rue Sainte-Catherine, les rues de Gand, Thionville..., et l'hypercentre.

Avec ces nouveaux parkings, le problème su stationnement de courte durée a été résolu, mais le problème du stationnement des résidents , n'a pas été réglé.

En outre, on remarque qu'il existe des parcs de stationnement aériens, autour de la cathédrale de la Treille, sur le place Louise de Bettignies, l'avenue du Peuple Belge et la place du Concert. Mais ces parcs plus ou moins spontanés attirent des flux automobiles supplémentaires et parasitaires, produits notamment par des usagers de l'hypercentre.

La circulation et le stationnement sont donc problématiques dans le Vieux-Lille, aussi bien dans la journée que dans la soirée.

Alors, si toutes les opérations voient le jour, le secteur sauvegardé est menacé d'étouffement.

Plus les investissements ont lieu dans le Vieux-Lille, plus le secteur est sensible aux conséquences des nouvelles opérations réalisées. L'espace urbain n'est point extensible, et les nouveaux projets doivent tenir compte des exigences de circulation et de stationnement ainsi que du confort des habitants et des consommateurs. Déjà le projet de l'immeuble de bureaux en façade de la Treille a dû être abandonné parce que ne répondant pas à ces conditions et pouvant aggraver la situation. Pour le confort de vie dans le quartier ancien, chaque nouvelle opération doit donc devancer et résoudre tous les problèmes de fonctionnement urbain, de flux et de stationnement qu'il engendre.

B. Combattre les problèmes et revaloriser le secteur

Le traitement des problèmes décrits plus haut nécessite l'intervention d'une politique à la fois volontaire et incitative. Il s'agit effectivement d'encourager et de contrôler les différentes initiatives dans le quartier, afin d'assurer sa mise en valeur totale et d'empêcher les conséquences indésirables des différentes réalisations.

Une telle politique serait basée sur des propositions coordonnées et des projets cohérents regroupés autour de la revitalisation et la valorisation du secteur dans son entier, voire du Vieux-Lille. La réalisation de cette politique dépendrait d'une stratégie globale et cohérente qui pourrait prendre en compte les différents problèmes du secteur, en vue de restaurer l'intégralité des immeubles à conserver, développer la zone nord, traiter les problèmes relatifs aux circulations piétonne et automobile, réaménager les espaces verts publics, etc.

1- Une politique volontariste et ambitieuse

La Ville est le moteur de la mise en valeur du quartier : la réussite de la transformation du secteur sauvegardé dépend en grande partie de ses actions et des orientations qu'elle a définies. Elle peut mobiliser à elle seule les énergies indispensables, encadrer les actions des différents intervenants, sensibiliser la population, inciter les initiatives dans le souci de toucher une population toujours plus vaste, car l'hétérogénéité de cette dernière en fait toute la richesse.

Dans ce contexte , l'information du public est tout à fait indispensable. Informer sur la transformation du secteur à travers les réalisations anciennes, nouvelles et futures (par l'exposition des planches des lauréats de concours d'architecture et d'uranisme, l'exposition des montages des photos présentant des opérations de particuliers), sur les intentions de la politique urbaine et sur les aides aux particuliers (présentation des subventions pour l'entretien du patrimoine bâti, des propositions, des obligations, des conseils...). Cette politique ambitieuse et volontaire est indispensable à la réussite de la mise en valeur du secteur sauvegardé et pour combattre les conséquences fâcheuses des opérations.

2- Une stratégie cohérente pour une mise en valeur systématique

Au-delà des interventions ponctuelles générées par les opportunités des opérations immobilières anciennes, récentes et futures, une stratégie globale et adaptée pour une mise en valeur complète du secteur s'impose. Cette stratégie viserait le traitement spécifique des espaces aujourd'hui délaissés, source majeure du dysfonctionnement des flux automobiles et piétons ; le fonctionnement des flux de circulation motorisée et piétonnière ; la gestion de l'accessibilité ; le traitement des espaces publics ; etc., et cela même à l'échelle du Vieux-Lille.

2.1- Ecarter la spéculation et empêcher l'expansion des logements de petite taille

Comme nous l'avons déjà constaté, la Ville avait essayé d'enrayer le phénomène de spéculation en procédant à des préemptions massives, raréfiant les possibilités d'achats. Mais le manque de moyen pour effectuer les travaux de restauration-réhabilitation l'a amenée à vendre dix ans plus tard une grande partie des immeubles acquis, restés en mauvais état.

Nous nous apercevons donc qu'en raison de problèmes budgétaires, ces types d'interventions ne sont plus possibles aujourd'hui.

Afin de freiner la spéculation d'une part, une application draconienne des règlements des P.S.M.V. doit être exercée. L'exigence de travaux corrects et onéreux éloignera les SCI, les promoteurs et les marchands de biens, car elle est incompatible avec une recherche de rentabilité immédiate.

D'autre part, comme nous l'avons déjà vu, pour des raisons spéculatives, un grand nombre d'immeubles du Vieux-Lille se divise en petits logements et se transforme en résidences accueillant des populations ne s'attachant pas au quartier. Ainsi, la Ville doit encourager et faciliter la production de logements neufs spécifiques aux véritables besoins de ces populations, afin de décongestionner les besoins et rendre moins rentable l'atteinte au patrimoine bâti existant. Elle doit confirmer le maintien de logements accessibles à tous par l'offre des subventions nécessaires pour les travaux d'amélioration, la réhabilitation ou la construction d'H.L.M., et ceci en veillant à la qualité des projets et des réalisations.

De plus, un équilibre plus cohérent, avec une certaine politique proposée par la Ville, devrait apparaître par rapport aux logements réalisés dans le nouveau quartier d'Euralille pour les étudiants et pour une population "mobile".

2.2- Réanimer le nord du secteur

Comme nous l'avons déjà constaté, l'installation des équipements liés au développement de la formation universitaire peut apporter un nouveau souffle à un quartier

qui tend à se marginaliser. L'importante opération de réhabilitation de l'Hospice Général pour aboutir à l'Institut des Administrations et Entreprises, et le grand projet de reconversion des Magasins Généraux pour les besoins de l'Education Nationale, impliquent une réflexion sur la notion d'espace public, ouvert le jour et la nuit dans le quartier. Nécessairement, l'introduction de ces nouvelles opérations doit être accompagnée d'aménagements urbains et d'équipements adaptés aux besoins de ces fonctions. L'intégration des nouveaux parcours piétons et automobiles, des parkings, l'amélioration de la desserte du quartier : les entrées et sorties, la circulation interne, l'effectif des bus, sont inévitables. En outre, la mise en valeur nord du quartier doit se poursuivre. Ainsi, grâce à ces réalisations prochaines, la dynamique commerciale du quartier devrait se développer bien au-delà de ce qui existe aujourd'hui. Ce nouvel équilibre commercial plus étendu vers le nord du secteur sauvegardé peut alors favoriser le développement de l'animation dans le nord du quartier.

2.3- Améliorer la circulation automobile et le stationnement

Nous avons vu précédemment les problèmes que posent les flux de circulation automobile dans le secteur. Afin de les améliorer, des solutions ont été envisagées dans le cadre du projet de modification du P.S.M.V. par Etienne Sintive. Elles résolvent, à court terme, les dysfonctionnements des flux circulatoires internes du quartier. Selon Sintive, une stratégie de hiérarchisation claire des voies de circulation doit être engagée, visant à limiter les flux inutiles, faciliter l'accès et diriger les automobiles depuis les entrées de ville vers les parcs de stationnement sans perturber le reste de la circulation. Pour cela, le statut des voies de transit des rues de la Monnaie et d'Angleterre doit être remplacé par l'avenue du Peuple Belge et les rues Négrier, Voltaire ou de Jemmapes, afin d'élargir l'anneau de circulation du quartier. Les rues de la Monnaie et d'Angleterre deviennent alors des voies libérées de la circulation pour servir de dessertes autos-piétons jusqu'aux stationnements réservés aux logements. D'ailleurs, les espaces urbains publics doivent être aussi mis en valeur.

Toutefois, des solutions à long terme devraient être envisagées. En outre, il est indispensable d'effectuer des modifications dans le schéma général de circulation du Vieux-Lille, de réaliser les entrées et sorties de ville adaptées aux conditions précédemment fixées pour le court terme, et d'une manière plus large, d'établir un véritable schéma directeur d'aménagement cohérent dans sa globalité.

Quant au stationnement, deux grands projets ont déjà été réalisés : le parking souterrain de l'avenue du Peuple Belge a été l'occasion de restructurer l'espace public de cette avenue et celui de la place Louise Bettignies ; la transformation de l'espace public de la Grand'Place et la création de son parking souterrain a offert un meilleur confort urbain à la fois pour le piéton et pour l'automobiliste.

Pourtant, le problème du stationnement des résidents n'a pas été réglé. La Ville propose alors la création de cartes permettant aux résidents d'accéder aux places payantes

pour un coût modique. Une sensibilisation particulière des promoteurs doit être effectuée afin de les persuader d'intégrer le stationnement aux opérations immobilières. Quant aux établissements de bureaux, il faut engager des négociations pour améliorer la situation (par la construction de parkings, la prise de place dans les parkings publics, le remboursement des frais de stationnement de leurs employés...).

Selon la ville, il faudrait pouvoir imposer à ceux qui réhabilitent ou construisent de verser 35.000 francs pour chaque place non réalisée afin de pouvoir couvrir en partie le coût de location des places des habitants ou des employés.

Le rapport entre le stationnement public et celui des résidents doit être équilibré, pour que les parkings soient supprimés autour de la cathédrale de la Treille, rue Doudin, place Louise de Bettignies et partiellement avenue du Peuple Belge.

2.4- Favoriser le déplacement piéton

Il est nécessaire de favoriser les déplacements des piétons dans le secteur sauvegardé. Mais comment gérer la coexistence du flux piétonnier et celui des automobiles dans le secteur sauvegardé ? Nous savons que le commerce s'implante en priorité sur le lieu de passage du piéton qui préfère emprunter les voies les plus animées. Les voies les plus empruntées sont alors celles provenant de l'hypercentre au travers de la rue de la Grande Chaussée (vers les rues des Chats Bossus, de la Monnaie) et des rues Lepelletier et Esquermoise. Les commerces se diluant, les flux sur les rues se réduisent notamment au croisement de voies à forte densité automobile. Ainsi, les rues d'Angleterre, Basse et Thiers constituent des obstacles et incitent le piéton à rebrousser son chemin vers le centre plus animé, mais aucun circuit ne lui est proposé à l'exception d'un parcours vers la rue Péterinck et la place aux Oignons. Ainsi des parcours piétonniers variés au travers d'îlots, de ruelles peuvent être nouvellement envisagés.

Parcourir le secteur par des chemins calmes, traverser le Vieux-Lille d'îlot en îlot par des passages publics couverts ou non, varier les cheminements piétonniers, tel doit être le but de la Ville pour favoriser le déplacement piéton.

En outre, le canal de Weppes constitue une réelle opportunité pour la Ville, car cet espace peut être rapidement traité pour faciliter les traversées piétonnes d'est en ouest.

D'autre part, on constate que la nécessité d'accessibilité aux logements par la voiture ne permet plus d'envisager de secteurs entièrement réservés aux piétons. Ainsi, les croisements et les juxtapositions des circulations piétonnes et automobiles doivent s'équilibrer de telle manière que les uns ne gênent pas les autres.

2.5- Réaménager les espaces verts publics et exploiter les jardins d'îlots

Comme on l'a déjà vu, dans le Vieux-Lille, les espaces verts de proximité sont peu nombreux et souvent résiduels : ils ne compensent pas les besoins en espaces verts de voisinage. Ces derniers peuvent trouver place au cœur des îlots en lieu et place d'anciens



En haut, photo 94 : Le vaste jardin privé au nord du secteur sauvegardé. Au milieu, photo 95: L'espace vert de l'îlot de la Treille, non structuré, en attente d'un prochain aménagement. **En bas, photo 96 : Le secteur sauvegardé est coupé du bois de Boulogne par l'avenue de la Façade de l'Esplanade et le canal de la Deûle.** *Sources* : clichés personnels.

jardins ou sur le lit d'anciens canaux. Des vastes espaces verts privés au nord du secteur[180] ne peuvent pas agrémenter les passages publics par quelques ouvertures visuelles ou par des barrières semi-transparentes.

D'autre part, les deux espaces verts centraux du Vieux-Lille, situés dans l'îlot de la Treille[181] et sur l'avenue du Peuple Belge, doivent être restructurés. Leurs aménagements permettront d'améliorer les conditions de circulation et de stationnement dans le Vieux-Lille.

Les espaces verts périphériques du quartier doivent être conservés et réaménagés dans la logique de la couronne verte de Lille. Leur aménagement ne peut donc être isolé du reste de la ville. La cohérence et l'aménagement de ces franges dépendra en partie de la pertinence du traitement des liaisons et entrées par l'est ou par l'ouest, notamment en ce qui concerne le bois de Boulogne et les espaces de jeux et sportifs situés de l'autre côté du périphérique (comme les terrains de Sililam). Même si le bois de Boulogne est lié au quartier par son histoire, il a été créé en même temps que le quartier de la rue Royale, entre eux les liaisons sont difficiles. L'avenue de la Façade de l'Esplanade et le canal de la Deûle la prolongeant constituent une coupure entre les deux[182]. Il faudra donc améliorer la traversée à pieds de l'avenue du canal. Cela pourrait se faire par un élargissement des passages pour piétons, par l'aménagement de passages dénivelés pour les automobilistes sur le modèle du "grand boulevard".

La Plaine W. Churchill est, à l'heure actuelle, le seul espace aménagé. Il est évident que cet espace de loisir n'est pas un deuxième par urbain, comme celui d'Euralille situé à quelques centaines de mètres de celui-ci, car sa vocation est plus sportive et hygiéniste qu'urbaine. Ainsi, les deux parcs, situés sur le même anneau, ont des rapports différents avec l'urbain et se complètent dans leur fonction pour animer la frange de la cité.

Conclusion du 2ème chapitre

Comme nous l'avons déjà remarqué, dans le secteur sauvegardé, les intervenants publics et privés ont eu des actions complémentaires. Les projets sont issus aussi bien du secteur public que privé, bien que ceux d'origine privée concernent plutôt des interventions isolées et ponctuelles. Les projets d'origine publique correspondent souvent, quant à eux, aux aménagements urbains, à la mise en valeur des sites historiques et aux problèmes d'intérêt public. Ceci atteste de la volonté de poursuivre la mise en valeur et la revitalisation du quartier ancien, ainsi que l'ambition de la ville d'affirmer l'identité du Vieux-Lille. Les projets envisageant la recomposition d'anciens paysages ou la remise en eau d'anciens canaux en témoignent.

---

[180] Voir photo 94 : Le vaste jardin privé au nord du secteur sauvegardé.

[181] Voir photo 95 : L'espace vert de l'îlot de la Treille.

[182] Voir photo 96 : Le secteur sauvegardé est coupé du bois de Boulogne par l'avenue de la Façade de l'Esplanade et le canal de la Deûle.

Mais la multiplicité des acteurs fait que leurs volontés ne peuvent pas toujours s'accorder. La variété des projets d'origine privée peut par ailleurs tendre vers l'anarchie, bien que les plus importants s'inscrivent en complément des initiatives publiques, et cela faute de leur subordination à des buts communs de mise en valeur cohérente du patrimoine et de rétablissement du prestige du Vieux-Lille. Le mot d'ordre de la plupart des acteurs privés reste en général le profit, ce qui les amène à souvent transgresser les prescriptions du P.S.M.V. et les contraintes de restauration et à délaisser le nord du secteur, éloigné du centre ville. Ceci est d'autant plus fréquent du fait de la faiblesse des moyens de contrôle, d'ailleurs étonnante pour une ville à prétention européenne.

L'avenir du secteur sauvegardé va dans le sens du respect total des règlements du P.S.M.V., qui, en outre, ne rendent pas insurmontables les techniques de restauration. Le poste d'architecte spécialisé préconisé par l'A.R.L.A. n'est pas prêt d'être créé. Ce dernier pourrait cependant conseiller bien avant le début des travaux, soulageant ainsi la tâche de l'A.B.F., contraint d'intervenir sur l'ensemble d'un département où les chantiers sont innombrables. La défaillance des structures d'encadrement de conseil et de surveillance, d'aide et de subvention conduit d'une part à une pâle copie de la ville alors que la restauration est l'occasion unique de retrouver, par un véritable travail scientifique, l'authenticité perdue, et empêche d'autre part la fédération de la plupart des projets d'origine privée autour de principes communs, ainsi que la mise en place d'une stratégie cohérente applicable sur tout le secteur. Celle-ci est plus particulièrement essentielle pour enrayer l'inégalité interne du secteur, pour lutter contre l'uniformisation du marché immobilier aux dépens du logement social et pour veiller aux dangers d'asphyxie et de congestion liés au dysfonctionnement des feux automobiles et au manque d'espaces de stationnement.

Conclusion de la 3ème partie

Le potentiel du patrimoine du Vieux-Lille mérite d'être exploité d'une manière cohérente, dans toute son étendue. La mise en valeur du secteur sauvegardé est un atout qui doit se tourner vers l'avenir et tenir compte de la pratique de la ville actuelle et à venir.

Face à la création du nouveau quartier Euralille et aux ambitions internationales de la Ville de Lille, la qualité du secteur sauvegardé doit être à la hauteur d'une métropole européenne, ses aménagements doivent mener à terme le caractère unique du centre ancien de Lille, présenter une véritable carte de visite et une image de marque originale, et créer un dynamisme portant sur toutes les qualités de l'aspect physique du secteur. Cependant, ces interventions doivent faire face aux problèmes menaçant le tissu ancien fragile et son équilibre social ainsi que l'avenir du secteur. Nous avons remarqué que le développement du secteur sauvegardé est déséquilibré du nord au sud ; les actions en cours, les opérations à

venir et les projets ne doivent pas négliger et délaisser les immeubles, les îlots et les zones au nord du quartier. Elles doivent aller au devant des conséquences de la spéculation, pour l'intérêt du quartier, de ses utilisateurs et même de la Ville toute entière. C'est pour cela qu'il faut mener une politique volontariste et ambitieuse basée non seulement sur un partenariat réel entre tous les acteurs intervenant dans le secteur, mais aussi sur une programmation à long terme issue d'une réflexion globale. Pour que la stratégie relative à cette politique soit cohérente, elle doit considérer le secteur sauvegardé comme un tout.

UNIVERSITÉ DES SC ET TECHN
BIBLIOTHÈQUE UNIVERSITAIRE
LILLE