

**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 II**

**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**



## 4<sup>ème</sup> PARTIE

### LES MUTATIONS DU PATRIMOINE FONCIER, LES TRANSFORMATIONS DU CADRE BÂTI ET LEURS CONSEQUENCES PHYSIQUES SUR LE PARC DE LOGEMENTS

Au cours de cette partie de notre recherche, nous allons, dans un premier temps, tenter d'analyser les évolutions des patrimoines fonciers et le rythme de ces mutations.

Quels types de propriétaires s'installent sur le secteur depuis une quinzaine d'années ? Les dernières transactions sur ce secteur ont-elles occasionné une recomposition de la structure de la propriété ? Y-a-t-il une accélération des mutations foncières ?

Nous nous demanderons dans un deuxième temps quelles sont les transformations observées sur le patrimoine bâti. Par qui sont-elles effectuées et sur quel type d'immeuble ? Respectent-elles les prescriptions du P.S.M.V ?


Comment peut-on analyser le phénomène de vacance ?

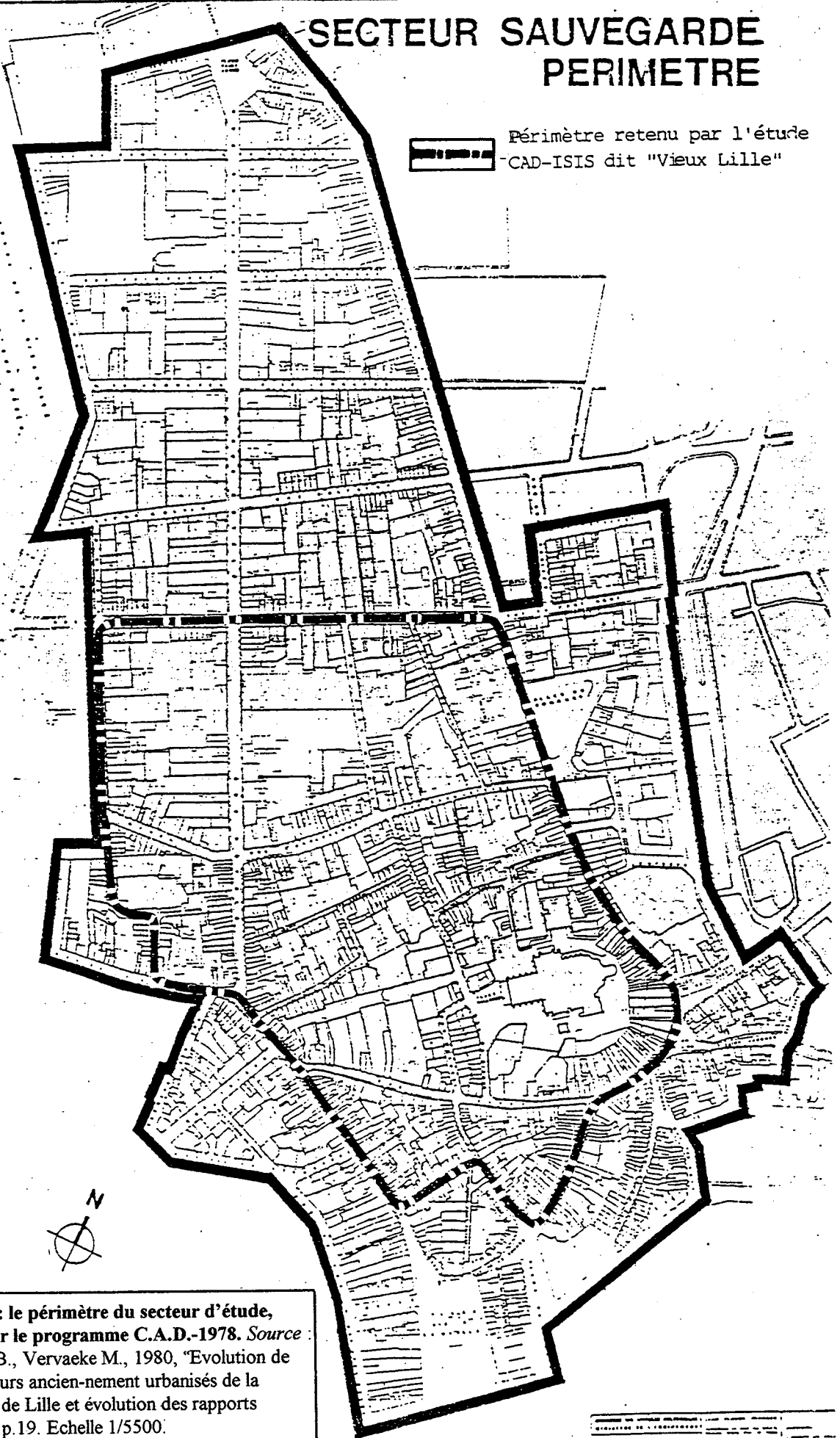
Pour répondre à ces questions une observation de terrain a été effectuée en 1991, ainsi qu'un relevé cadastral et une étude du P.S.M.V. Nous avons en outre profité des résultats des enquêtes réalisées en 1978 sur une partie du secteur sauvegardé, dans le cadre d'une recherche sur les trois secteurs anciens de la commune de Lille. Cette étude de Bénédicte Lefebvre et Monique Vervaeke avait pour objectif de "*dégager les facteurs qui déterminent les processus de transformation des secteurs anciens [...]. Afin de cerner comment d'une part l'évolution des rapports sociaux de production et d'autre part la planification étatique et locale organisent les mutations qui interviennent dans des secteurs anciens, nous avons choisi trois secteurs [...]*"<sup>1</sup>.

Les résultats de cette recherche montrent que la transformation des quartiers anciens est intervenue en liaison avec une évolution de la structure de la propriété foncière et que la part du patrimoine foncier détenue par les propriétaires bailleurs a diminué tandis qu'une politique de construction de logements sociaux se concrétisait par la réalisation de différentes opérations immobilières. Le rythme des mutations foncières s'est accéléré dans certaines rues, ce qui a entraîné une recomposition de l'occupation sociale du quartier.

<sup>1</sup> Lefebvre B., Vervaeke M., 1980, "Evolution de trois secteurs anciennement urbanisés de la commune de Lille et évolution des rapports sociaux.", Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie, Lille, p. 12.

# SECTEUR SAUVEGARDE PERIMETRE


 Périimètre retenu par l'étude  
 CAD-ISIS dit "Vieux Lille"



**Carte 54 : le périmètre du secteur d'étude,**  
**retenu par le programme C.A.D.-1978. Source :**  
 Lefebvre B., Vervaeke M., 1980, "Evolution de  
 trois secteurs anciennement urbanisés de la  
 commune de Lille et évolution des rapports  
 sociaux.", p.19. Echelle 1/5500.

LILLE  
 1978

Les auteurs montrent également que c'est en fonction de l'état des rapports sociaux que les formes d'urbanisation anciennes ont été conservées ou détruites. Ainsi, les réhabilitations de "style" dans le Vieux-Lille témoignent d'une reconquête du quartier par certains types de propriétaires. Des logiques privées et publiques se sont articulées pour créer les conditions d'une valorisation du secteur sauvegardé. Cette recherche a été effectuée à partir d'une enquête cadastrale et une observation de 2.000 parcelles dans les quartiers du Vieux-Lille, de Wazemmes et de Fives. La zone du Vieux-Lille comprenait alors 15 îlots, soit 805 parcelles en 1978.

En 1991, nous avons repris la même zone, pour laquelle nous disposions les résultats de l'enquête de 1978. Ces dernières concernent une zone importante du secteur sauvegardé dont la majeure partie se situe dans le noyau ancien. Elle couvre plus du tiers de la surface du secteur et englobe, en 1991, 814 des 1725 parcelles constituant tout le secteur<sup>2</sup>.

Ce périmètre n'est pas une entité sociale autonome et indépendante, mais il comprend des rues diversifiées du point de vue de leur affectation, de leur occupation, de la date et du type de leurs constructions. Ce sont des rues sur lesquelles la création d'un secteur sauvegardé n'a pas les mêmes répercussions. L'évolution des rues formant ce que l'on appelait "îlot opérationnel" est complètement différente de celle des rues qui sont un peu excentrées (rue J.J. Rousseau, rue Douidin) ou de celle des rues qui sont principalement destinées aux activités commerciales.

Afin de cerner les mutations qui se sont produites au cours de ces dernières années, une comparaison entre les résultats statistiques de la recherche précédente et ceux issus de nos enquêtes, réalisées en 1991, sera effectuée au cours des pages qui suivent. Les données recueillies sur le terrain et à partir des matrices cadastrales en 1978 ont été traitées par le programme informatique "CAD-ISIS" ; les résultats de ce traitement ont été utilisés dans notre recherche. Les statistiques concernant 1978, mentionnées dans cette partie de notre travail, sont donc les mêmes que celles issues de ce programme "CAD 1978" et les mêmes que celles publiées dans l'étude citée précédemment.

Nous allons, dans un troisième temps, nous interroger sur les évolutions du parc de logements suite à la transformation du cadre bâti. Le parc de logements a-t-il été renouvelé, s'est-il rajeuni ? Ses caractéristiques ont-elles changé ? Et enfin, son niveau de confort s'est-il amélioré ?

Afin d'apporter quelques éléments de réponses à ces questions, nous avons utilisé et traité les statistiques de l'INSEE concernant les trois derniers recensements. Il n'existe cependant pas de cadre statistique propre au secteur sauvegardé, comme il en existe pour le Vieux - Lille ou pour les autres quartiers administratifs. Nous avons donc additionné les données de l'INSEE par îlots (pour 1990, ces données nous ont été fournies par l'intermédiaire de la CUDL) et nous avons ensuite effectué les traitements nécessaires.

---

<sup>2</sup> Voir carte 54.



A présent, nous allons exposer, plus en détail, la méthodologie employée pour cette partie du travail. Celle-ci reprend la même que celle utilisée en 1978.

Pour analyser les mutations observées dans le secteur cité plus haut, un questionnaire pour chaque parcelle cadastrale avait été établi en 1978. Les réponses à ce questionnaire renvoyaient à des indicateurs de transformation. Ces derniers, qui avaient été construits en combinant divers moyens méthodologiques, ont pu, dans cette étude, être comparés. Comme signes de transformation avaient été pris en compte les faits suivants : le ravalement de façade, la dégradation d'immeuble, la vacance de lieu d'habitation ou d'activité, la démolition d'immeuble, l'acquisition d'immeuble par un nouveau propriétaire, un nouvel usage de la parcelle, l'apparition d'un nouveau commerce ou d'une nouvelle activité, l'abandon d'une activité. Les résultats du traitement des indicateurs de transformation des activités économiques seront envisagés dans la partie suivante de notre travail.

L'intérêt de notre recherche consiste à avoir utilisé en 1991 les mêmes types de questions<sup>3</sup> qu'en 1978 et à avoir comparé les résultats de notre enquête avec ceux de 1978. Ce travail nous a permis de vérifier si les conclusions proposées en 1978 étaient confirmées ou infléchies par de nouvelles tendances.

Nos moyens méthodologiques, pour répondre à cette question, étaient constitués d'une observation de terrain, d'un relevé cadastral et d'une étude du P.S.M.V.

L'**observation de terrain**, qui a repris la typologie utilisée en 1978, répondait aux questions suivantes : la parcelle est-elle bâtie ou non ? Quel est le type de l'immeuble ? Quel est l'entretien apparent de l'immeuble (entretien régulier ou non, ravalement de façade,...) ? Quel est l'usage de l'immeuble (habitation, activité,...) ? Quel est l'état d'occupation de l'immeuble (vacant, occupé) ? Elle a également pris en compte des questions concernant les activités du secteur dont les réponses ont été exploitées dans les chapitres sur les activités économiques et les équipements : quel est le type de l'activité ? Quelle est la nature de l'activité (magasin, bureau,...) ? Quelle est la catégorie de l'activité (spécialisée, traditionnelle) ?

L'observation concernant l'entretien apparent de l'immeuble a d'abord isolé les immeubles neufs ou en cours de construction afin de ne pas les prendre en compte dans le cadre de l'entretien. Par ailleurs, les parcelles non bâties ont aussi été mises à part. Cette variable a également distingué les degrés d'entretien du bâti visibles de la rue et les types de restauration (ravalement de style, ravalement commercial,...). Un traitement de cette dernière variable selon le type de propriétaire permet de savoir quel type de propriétaire a ravalé selon le style d'origine depuis une dizaine d'années, jusqu'à la date de notre observation en 1991, ou depuis le début des années 1980. Dans une échelle plus vaste, le croisement de l'"entretien apparent" avec le "type de propriétaire" peut révéler quels types de propriétaires sont concernés par les transformations extérieures opérées depuis une dizaine d'années. L'action

---

<sup>3</sup> Voir annexe 17 : Le questionnaire "Observation de terrain, données cadastrales, P.S.M.V. "

d'améliorer un immeuble ne concernait pas seulement les maisons à usage d'habitation. Dans le secteur sauvegardé, de nombreux commerces ont été l'objet de soins particuliers alors que les étages supérieurs n'ont pratiquement pas été entretenus. Cette catégorie d'immeubles, dont l'entretien ou la restauration est uniquement de type commercial, a été isolée.

La variable "type d'immeuble" est liée aux époques historiques et aux destinations sociales. Afin de pouvoir observer les transformations importantes du cadre physique effectuées depuis le début des années 1970, il faut procéder à la comparaison de deux cartes. Pour cela, sur notre carte de "l'utilisation du sol du secteur sauvegardé de 1991", nous avons également exposé les différents types d'immeubles mais selon le modèle proposé par Dewailly, présenté aussi sur sa carte de "l'utilisation du sol de 1968". La comparaison des deux cartes est révélatrice des évolutions.

Grâce aux informations concernant l'usage de l'immeuble, les immeubles vacants et les immeubles occupés ont été identifiés. Les immeubles non vacants ont été différenciés selon leur usage. Lorsqu'un immeuble combinait des usages différents, la parcelle a été appelée à usage "combiné"<sup>4</sup>. En vue de savoir quels types d'immeubles du point de vue de leur usage ont fait l'objet de pratiques d'entretien ou de restauration une dizaine d'années avant notre enquête, les variables "usage de l'immeuble" et "entretien apparent" ont été croisées.

Les **données cadastrales**<sup>5</sup> ont été obtenues à partir des microfiches des locaux du centre des impôts fonciers de Lille (notre service principal) et des microfiches des matrices du servie de cadastre municipal (notre source complémentaire). Elles nous ont permis de relever un certain nombre d'indications concernant les immeubles de chaque parcelle, comme la désignation du propriétaire (personne morale ou physique), son adresse (bailleur ou occupant), les dates de construction et d'acquisition de l'immeuble. Cette recherche nous a conduit à répondre aux questions concernant la structure et la propriété foncière.

Les résultats de l'enquête effectuée en 1978 montraient une accélération du rythme des mutations foncières entre 1968 et 1978. Ce rythme s'est-il accéléré entre 1978 et 1991 ? Si oui, quels types de propriétaires ont été spécialement concernés par ces mutations ? Quels types de propriétaires ont acquis des immeubles dans une période récente ? Cette question peut déterminer les flux d'arrivée des propriétaires.

Les données cadastrales peuvent être croisées avec les informations obtenues par l'observation de terrain.

L'**étude du P.S.M.V.** a permis que chaque parcelle soit notée comme étant classées à restaurer, à reconstruire, à démolir...

Les indications réglementaires du P.S.M.V. ont été traitées selon les données résultant de l'observation de terrain de 1991. Les immeubles inscrits "à conserver, à restaurer"

<sup>4</sup> Lefebvre B., Vervaeke M., "Op. Cit.", p.21.

<sup>5</sup> Définies dans les sources méthodologiques de la présentation générale.

ont-ils réellement été sauvegardés et améliorés ? Qu'en est-il des immeubles non protégés ? Enfin, le P.S.M.V. a-t-il été respecté dans son ensemble ?

Quant aux **difficultés rencontrées** au moment de l'observation de terrain, outre les difficultés non négligeables sur le terrain lui-même (les mauvaises conditions météorologiques, l'insécurité, l'interrogation des habitants et commerçants), les difficultés méthodologiques ont dû être en majeure partie résolues.

Lorsque plusieurs activités ont été installées sur la même parcelle, l'activité la plus importante a été retenue ; lorsque les numéros de rue ne figuraient pas sur la façade, nous avons dû procéder à un contrôle afin de ne pas confondre un immeuble avec un autre ; une même activité, ou un même bâtiment, peut s'étendre sur plusieurs parcelles. Ainsi, le type de l'activité, l'usage et l'entretien apparent de l'immeuble ont été reportés sur le questionnaire de chacune des parcelles. Le nombre des parcelles ne correspond donc pas au nombre réel des bâtiments ou au nombre réel des activités se trouvant sur le secteur<sup>6</sup>. Pourtant, le nombre exact des activités et les caractéristiques de celles non comptabilisées ont été notés dans les remarques afin de pouvoir établir, en même temps, un relevé complet de toutes les activités.

Un autre type de difficulté concernait le relevé des données cadastrales des microfiches des matrices et l'absence de certaines informations sur ces dernières.

En 1978, le recueil des données avait été effectué grâce à des registres municipaux quelquefois incomplets mais relativement faciles à manier. Depuis 1980, les informations contenues dans ces registres ont été reportées sur des microfiches dont l'utilisation est beaucoup plus complexe. Grâce aux numéros de parcelle, il faut, dans un premier temps, relever les codes des microfiches qui correspondent à une série de matrices cadastrales classées par ordre alphabétique des noms de propriétaires. On extrait ensuite la microfiche sur laquelle figure la matrice recherchée et on obtient des renseignements dont nous avons déjà parlé dans les sources méthodologiques de notre présentation générale.

La catégorie socio-professionnelle du propriétaire et le nombre de mutations foncières ne sont plus disponibles sur les microfiches des matrices alors qu'ils l'étaient en 1978. La CSP n'est plus notée à l'annuaire téléphonique, ni à celui de Ravet Anceau. De même, quand il s'agit d'une copropriété, les informations concernant l'année de construction, l'adresse et les noms des copropriétaires ne sont pas indiquées sur ces microfiches ; par contre, ces renseignements au sujet des copropriétés se trouvent sur les microfiches des locaux.

---

<sup>6</sup> Le choix méthodologique de notre enquête en 1991 a respecté celui de 1978 de manière à homogénéiser les données et à permettre la comparaison.

## 1<sup>er</sup> CHAPITRE

### LES MUTATIONS FONCIÈRES

Depuis une vingtaine d'années, le secteur sauvegardé connaît un important mouvement de mise en valeur du patrimoine architectural. La recherche concernant l'évolution de trois secteurs anciens a montré que leur mutation était intervenue à la suite d'une évolution du patrimoine foncier et immobilier. Les dernières transactions faites sur les 805 parcelles étudiées dans le Vieux-Lille en 1978 avaient occasionné une recomposition différentielle de la structure de la propriété. De nouvelles catégories d'investisseurs étaient apparues dans le secteur, la plupart étant des cadres supérieurs et des professions libérales<sup>7</sup>.

Dans les années 1980, des travaux de restauration immobilière ou de réhabilitation de l'habitat ancien se sont multipliés. Les transformations effectuées sur le bâti sont-elles l'indicateur d'une modification de la structure de la propriété ainsi que de l'avènement massif de nouveaux investisseurs ? De nouveaux types de propriétaires apparaissent-ils toujours dans le secteur sauvegardé ? Quelle est la part du patrimoine public et du patrimoine privé ? La diminution de la part du patrimoine foncier des propriétaires bailleurs se perpétue-t-elle ? Le rythme des mutations foncières continue-t-il à s'accélérer ou s'est-il ralenti dans une période récente ?

La comparaison des données de 1978 avec celles recueillies en 1991 permet de cerner l'importance et l'évolution des phénomènes observés à treize ans d'intervalle.

#### **I : Les évolutions de la structure de la propriété foncière**

C'est en fonction de deux approches complémentaires que les évolutions de la structure de la propriété ont été présentées dans cette partie.

La première compare le patrimoine des différents types de propriétaires en 1978, avant et après la dernière transaction. Qui était l'ancien propriétaire (type de propriétaire) lorsqu'il a revendu son patrimoine ? Quel est le type qui a bénéficié de cette vente ?

La seconde approche essaie d'appréhender transformations de la propriété foncière en comparant les résultats obtenus lors d'une enquête réalisée en 1991 à ceux de

---

<sup>7</sup> Lefebvre B., Vervaeke M., 1980, "Op. Cit.", p.127.

**Tableau 3 : La répartition des parcelles selon le type de propriétaire**

Nbre parcelles Type propriétaire	Observation de 1978 avant la dernière transaction		Observation de 1978 après la dernière transaction		Observation de 1991	
	Nbre de parcelles	%	Nbre de parcelles	%	Nbre de parcelles	%
Propriétaires occupants	218	27,5	214	26,7	138	17
Propriétaires bailleurs	378	47,6	338	42,1	266	32,7
Copropriétaires	77	9,7	71	8,8	156	19,1
<b>Total des parcelles possédées par des personnes physiques</b>	<b>673</b>	<b>84,8</b>	<b>623</b>	<b>77,6</b>	<b>560</b>	<b>68,8</b>
Sociétés privées	66	8,3	62	7,7	132	16,2
Eglise (Asso. Confess.)	33	4,2	43	5,3	35	4,2
Collectivités locales	1	0,1	56	7	40	5
Autres publics et organismes para- publics	21	2,6	19	2,4	47	5,8
<b>Total des parcelles possédées par des personnes morales</b>	<b>121</b>	<b>15,2</b>	<b>180</b>	<b>22,4</b>	<b>254</b>	<b>31,2</b>
Total	794	100	803	100	814	100
Pas de réponse	11		2		-	
<b>TOTAL</b>	<b>805</b>		<b>805</b>		<b>814</b>	

Source : Extrait du fichier CAD 1978 et enquête personnelle réalisée en 1991  
 Traitement personnel : REZAEI K.

l'analyse faite en 1978. Quel groupe de propriétaires s'est globalement fait amputé d'une partie de son patrimoine et au bénéfice de quel autre ? L'évolution de la structure de la propriété observée en 1978 s'est-elle confirmée ou non ?

Bien que les personnes physiques, occupants ou bailleurs, soient les plus représentées parmi les propriétaires (7 personnes sur 10 environ sont des personnes physiques), leur patrimoine diminue fortement. Lors de l'observation de 1978, il passe de 84,8% du total des parcelles du secteur d'étude avant la dernière transaction, à 77,6% après la dernière transaction. En 1991, il s'élève à 68,8% soit 560 parcelles<sup>8</sup>.

Les parcelles possédées par les personnes morales (sociétés privées, église, collectivités locales et autres organismes publics) ont, quant à elles, continué de s'étendre. En 1978, avant la dernière transaction, elles représentent 15,2% du total des parcelles et en 1991, 31,2%<sup>9</sup>.

Une appropriation par des personnes morales serait-elle le signe des transformations futures sur un secteur ?

Les collectivités locales, les sociétés privées, les organismes publics ou parapublics disposent, en effet, de moyens juridiques et financiers leur permettant de réaliser d'importantes opérations immobilières.

Tout en essayant d'expliquer l'augmentation du patrimoine des personnes morales, nous étudierons l'évolution de celui de chacun des types de propriétaires, personnes physiques ou morales, présents sur le secteur.

### **A. Le patrimoine du secteur public et sa mutation**

L'évolution du patrimoine du secteur public dans le secteur d'étude est marquée par une appropriation massive de la part de l'Office Public et des sociétés H.L.M. D'autres organismes publics et les organismes para-publics possèdent quelques parcelles : la Communauté Urbaine de Lille, le Centre Hospitalier Régional, le Centre d'Amélioration du logement et la Société d'Economie Mixte, SORELI. A présent, nous allons étudier l'évolution du patrimoine de chacun de ces organismes.

#### **1 - Le Centre Hospitalier Régional (C.H.R.)**

Le Centre Hospitalier Régional, qui avait acquis un grand nombre de parcelles dans le Vieux-Lille, se débarrasse, petit à petit, de son patrimoine. Lors de la première observation en 1978, il possédait 15 parcelles dans le secteur d'étude, comprenant lui-même 805 parcelles. Aucune stratégie d'intervention immobilière n'était à l'origine de cette appropriation. Par contre, la majeure partie de ce patrimoine était constitué de legs et de

<sup>8</sup> Voir tableau 3 : La répartition des parcelles selon le type de propriétaire.

<sup>9</sup> Ibid.

dons. Une partie de ces immeubles faisaient office d'établissements de soins ou d'hospices dans le passé.

Ces derniers étaient de gros propriétaires fonciers issus de dons faits au cours des siècles. La gestion lourde et compliquée de ces biens a entraîné le manque d'entretien et la dégradation de ces immeubles.

Dans le secteur d'étude, le Centre Hospitalier Régional possédait huit parcelles en 1991. Ainsi une bonne moitié de son patrimoine a été cédée depuis 1978<sup>10</sup>. Certaines parcelles comme les deux situées au n°9 et au n°17 de la rue des Vieux Murs ont été vendus à des copropriétaires. A l'emplacement du n°9, l'opération de construction neuve de "parvis de la Treille" a été réalisée, en 1988. Le n°17 a fait l'objet d'un ravalement de façade. Cinq des huit immeubles appartenant encore au C.H.R. en 1991 sont situés dans la rue d'Angleterre. Aucun travail d'entretien ou d'amélioration n'y a été effectué, ce qui explique leur dégradation. On observe parmi eux, que deux sont fissurés, cinq, étant restés en état, se dégradent et le dernier n'a pas été régulièrement entretenu. Ce qui témoigne du désintérêt du C.H.R. vis-à-vis de ses biens immobiliers.

**Tableau 4 : Le patrimoine des organismes publics et para-publics**

Organismes publics et para-publics		1978 Nb parcelles	1991 Nb parcelles
Patrimoine des collectivités locales	C.U.D.L.	1	8
	Ville de Lille	55	32
	Total	56	40
Patrimoine des autres organismes publics et des organismes para-publics	Office H.L.M.	-	21
	Sociétés H.L.M.	1	16
	CAL-PACT	2	1
	CHR	15	8
	BAS	1	-
	Etat et Adminis. Pub.	-	1
	Total	19	47
TOTAL		75	87

Source: Extrait du fichier CAD 1978 et enquête personnelle réalisée en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

<sup>10</sup> Voir tableau 4 : Le patrimoine des organismes publics et para-publics.

## 2 - Le C.A.L. - P.A.C.T.

Le C.A.L.-P.A.C.T. de Lille ou le Centre d'Amélioration du Logement a été créé en 1950. Il est un organisme régi selon la loi de 1901, recevant subventions et crédits des collectivités locales. Son objectif est de lutter contre les taudis et d'améliorer les immeubles anciens pour loger les populations en difficulté. Il a également en gestion des immeubles appartenant aux bailleurs sociaux et a acquis, peu à peu, un patrimoine propre sur la commune de Lille.

En 1978, il possédait ainsi 600 immeubles sur Lille dont deux étaient situés dans le secteur d'étude. Quelques mois plus tard, il n'en restait rien, car le n°7 de la rue d'Angleterre ayant fait place à une résidence H.L.M. construite à la fin des années 1980<sup>11</sup>.

Par contre un autre immeuble, situé au n°38 de la rue Sainte Catherine, a été acheté en 1979 et constitue donc en 1991, à lui seul, le patrimoine du C.A.L.-P.A.C.T. dans le secteur d'étude.

Dans la même année, il possède pourtant 64 logements dans le Vieux-Lille, soit 4,3% du parc social du quartier<sup>12</sup>. L'action du C.A.L.-P.A.C.T. est limitée dans ce dernier et à l'intérieur du périmètre de sauvegarde. Une première opération de réhabilitation complète a été effectuée Cour Gallois sur deux maisons en location et sur une autre appartenant à un propriétaire occupant. Rue du Gros Gérard, un immeuble locatif et une maison individuelle ont également fait l'objet de transformations<sup>13</sup>. Le reste du patrimoine du C.A.L.-P.A.C.T., dans le Vieux-Lille, se situe rue des Archives et rue de Jemmapes. Il s'est dessaisi d'un immeuble de 60 logements situé rue des Pénitentes en 1991.

## 3 - L'Office Public et les sociétés H.L.M.

L'office Municipal d'Habitation à Bon Marché de Lille (qui s'appelle désormais Office Public d'Habitations à Loyers Modérés) a été fondé par décret le 14 décembre 1921. Les premières constructions ont été commencées en 1924 mais ce n'est qu'en 1950 que l'Office réalisa les plus importantes opérations. De 1955 à 1969, la Ville de Lille a versé 18 262 300 francs pour la construction de 6 367 logements par l'O.P.H.L.M.<sup>14</sup>. Ces réalisations se sont faites principalement sur les terrains périphériques sud de la commune.

D'après les statistiques de 1991, il apparaît que le parc de l'O.P.H.L.M. est composé essentiellement de petite taille ; 69% d'entre eux sont inférieurs ou égaux à des types III<sup>15</sup>.

<sup>11</sup> Voir tableau 4 : "Op. Cit. ".

<sup>12</sup> Laloui A., Raguene I., 1991, "L'accès au logement des familles défavorisées dans le Vieux-Lille", Mémoire de Maîtrise, Université de Lille I, p.29.

<sup>13</sup> Ces logements se situent dans le Vieux-Lille, mais hors secteur sauvegardé.

<sup>14</sup> Bulletin Municipal de Lille, décembre 1969, n°5, Arch. Mun. De Lille, 3082.

<sup>15</sup> Laloui A., Raguene I., 1991, "Op. Cit. ", p.27.



L'Office Public H.L.M. ne possédait aucune parcelle dans le secteur au moment de la collecte des données en 1978. En 1991, il en possède 21 sur un total de 814<sup>16</sup>. Ces parcelles ont été rétrocédées par la Ville de Lille à l'O.P.H.L.M. en vue de construire des logements neufs mais également de réhabiliter et de reconstruire à l'ancienne.

Ces immeubles sont localisés rue d'Angleterre, à l'emplacement des locaux de l'ancienne "Croix du Nord", rue des Trois Mollettes, rue Jean-Jacques Rousseau, rue des Vieux Murs, place aux Oignons et un seul, rue Doudin.

Comme nous l'avons déjà constaté sur la place aux Oignons, longtemps abandonnée, on a dû procéder à une reconstruction des maisons très dégradées selon des plans anciens. Il ne s'agissait donc pas d'une opération de restauration du patrimoine architectural mais plutôt d'une reconstruction des immeubles suivant des conceptions esthétiques contemporaines.

En ce qui concerne les autres organismes d'H.L.M., tel que l'Office Départemental du Nord (O.D.N.), Logis-Métropole, Artois Logement..., leur nombre de logements locatifs dans le Vieux-Lille reste infime en 1991 (30 logements)<sup>17</sup>. Ainsi, la S.L.E. reste la société la plus dynamique dans ce quartier avec ses 68 logements sociaux.

#### 4 - Les collectivités locales

Le patrimoine foncier et immobilier de la Ville a été acquis dans le périmètre de la Z.A.D., il y a une vingtaine d'années. Elle a d'abord fait valoir son droit de préemption puis a rétrocédé certaines parcelles à différents organismes en vue d'y réaliser des opérations de construction neuve. En 1978, elle possédait 55 parcelles sur 805 et en 1991, elle en possède 32<sup>18</sup>.

Récemment, une opération de démolition-reconstruction a été réalisée rue Doudin. En 1988-89, la Ville avait acheté un certain nombre de parcelles ensuite rétrocédées à la S.L.E. qui y a construit un centre pour personnes âgées en 1995. Toutes les maisons à l'emplacement desquelles devait s'édifier le centre ont été détruites. Les locataires de ces immeubles dont les revenus ne leur permettaient pas d'accéder au parc locatif privé ont été relogés de l'autre côté de la rue dans une résidence appartenant également à la S.L.E.

Ce domicile collectif contient vingt logements qui accueillent des personnes âgées du Vieux-lille. Chaque logement est indépendant et adapté aux capacités des aînés avec cuisine, sanitaires, locaux collectifs. Ces personnes y sont autonomes et prennent en charge elles-mêmes leur loyer et ses charges. La réalisation de ce centre a coûté 8.346.880 F et a été subventionnée par des prêts PLA / CDC, CIL et des financements de l'Etat et de la CUDL.

La logique d'intervention des organismes publics ou para-publics dans le secteur a changé depuis 1978. A cette époque, l'essentiel du patrimoine de la Ville de Lille se

<sup>16</sup> Voir tableau 4 : "Op. Cit."

<sup>17</sup> Laloui A., Ragueneau I., 1991, "Op. Cit.", p.31.

<sup>18</sup> Voir tableau 4 : "Op. Cit."

L'Office Public H.L.M. ne possédait aucune parcelle dans le secteur au moment de la collecte des données en 1978. En 1991, il en possède 21 sur un total de 814<sup>16</sup>. Ces parcelles ont été rétrocédées par la Ville de Lille à l'O.P.H.L.M. en vue de construire des logements neufs mais également de réhabiliter et de reconstruire à l'ancienne.

Ces immeubles sont localisés rue d'Angleterre, à l'emplacement des locaux de l'ancienne "Croix du Nord", rue des Trois Mollettes, rue Jean-Jacques Rousseau, rue des Vieux Murs, place aux Oignons et un seul, rue Doudin.

Comme nous l'avons déjà constaté sur la place aux Oignons, longtemps abandonnée, on a dû procéder à une reconstruction des maisons très dégradées selon des plans anciens. Il ne s'agissait donc pas d'une opération de restauration du patrimoine architectural mais plutôt d'une reconstruction des immeubles suivant des conceptions esthétiques contemporaines.

En ce qui concerne les autres organismes d'H.L.M., tel que l'Office Départemental du Nord (O.D.N.), Logis-Métropole, Artois Logement..., leur nombre de logements locatifs dans le Vieux-Lille reste infime en 1991 (30 logements)<sup>17</sup>. Ainsi, la S.L.E. reste la société la plus dynamique dans ce quartier avec ses 68 logements sociaux.

#### 4 - Les collectivités locales

Le patrimoine foncier et immobilier de la Ville a été acquis dans le périmètre de la Z.A.D., il y a une vingtaine d'années. Elle a d'abord fait valoir son droit de préemption puis a rétrocédé certaines parcelles à différents organismes en vue d'y réaliser des opérations de construction neuve. En 1978, elle possédait 55 parcelles sur 805 et en 1991, elle en possède 32<sup>18</sup>.

Récemment, une opération de démolition-reconstruction a été réalisée rue Doudin. En 1988-89, la Ville avait acheté un certain nombre de parcelles ensuite rétrocédées à la S.L.E. qui y a construit un centre pour personnes âgées en 1995. Toutes les maisons à l'emplacement desquelles devait s'édifier le centre ont été détruites. Les locataires de ces immeubles dont les revenus ne leur permettaient pas d'accéder au parc locatif privé ont été relogés de l'autre côté de la rue dans une résidence appartenant également à la S.L.E.

Ce domicile collectif contient vingt logements qui accueillent des personnes âgées du Vieux-lille. Chaque logement est indépendant et adapté aux capacités des aînés avec cuisine, sanitaires, locaux collectifs. Ces personnes y sont autonomes et prennent en charge elles-mêmes leur loyer et ses charges. La réalisation de ce centre a coûté 8.346.880 F et a été subventionnée par des prêts PLA / CDC, CIL et des financements de l'Etat et de la CUDL.

La logique d'intervention des organismes publics ou para-publics dans le secteur a changé depuis 1978. A cette époque, l'essentiel du patrimoine de la Ville de Lille se

<sup>16</sup> Voir tableau 4 : "Op. Cit."

<sup>17</sup> Laloui A., Raguene I., 1991, "Op. Cit.", p.31.

<sup>18</sup> Voir tableau 4 : "Op. Cit."

dégradaient progressivement en l'absence de nouveaux projets (Place aux Oignons par exemple), il serait par la suite l'objet d'importants changements. Des opérations de démolition-reconstruction ainsi que la restauration de nombreux immeubles ont été réalisées au cours des années 80. Grâce à l'intervention de l'O.P.H.L.M. et de la S.L.E., la construction et la réhabilitation de logements sociaux ont été menées dans le secteur sauvegardé.

Finalement, l'action des personnes morales sur le cadre bâti du secteur augmente de manière significative depuis une quinzaine d'années.

## **B. Le patrimoine du secteur privé et sa mutation**

Le patrimoine des sociétés privées a plus que doublé depuis la première observation en 1978 et un nombre important de leurs réalisations a été répertorié dans le périmètre d'étude. Ces opérations ne sont pas seulement le fait des sociétés immobilières mais aussi celui de copropriétaires très nombreux sur le secteur.

### **1- Les sociétés privées**

Les sociétés privées comprennent les sociétés civiles immobilières, les associations, les syndicats, les sociétés commerciales et de services.

En 1978, avant et après la dernière transaction, leur patrimoine passe de 8,3 à 7,7% du total des parcelles. En 1991, il représente 16,2% des 814 unités foncières, soit 132 parcelles<sup>19</sup>. L'intervention des sociétés privées augmente bien dans le secteur d'étude. Plus des trois quarts de ces sociétés sont des sociétés immobilières. La plupart ne possèdent qu'une parcelle dans le secteur.

L'augmentation du patrimoine de ces sociétés est la conséquence de la prolifération des sociétés immobilières. Lors de l'enquête en 1978, après la dernière transaction, leur nombre était passé à 13 (pour un total de 23 parcelles) alors qu'en 1991, elles sont au nombre de 77 (pour un total de 100 parcelles)<sup>20</sup>. Elles rassemblent en majeure partie des Sociétés Civiles Immobilières qui détiennent 53% du total des parcelles appartenant aux sociétés privées<sup>21</sup> et qui ont pour objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autre d'un immeuble. Elles se chargent des opérations foncières ou immobilières de caractère purement civil. Toute activité commerciale leur est formellement interdite.

Alors qu'en 1978, les sociétés immobilières n'effectuaient pas de travaux importants sur le bâti, elles entreprirent par la suite de plus en plus d'opérations de restauration et de réhabilitation dans le secteur. Leur objectif consiste à louer ou à vendre les appartements nouvellement aménagés à prix élevé.

<sup>19</sup> Voir tableau 3 : La répartition des parcelles selon le type de propriétaire.

<sup>20</sup> Voir tableau 5 : Le patrimoine des sociétés privées selon leur type.

<sup>21</sup> Voir tableau 6 : Le patrimoine des sociétés privées selon leur type (en détail) en 1991.

Ces sociétés interviennent dans le secteur en vue de restaurer, de réhabiliter et de reconstruire des immeubles qui sont en général en très mauvais état. Les projets récents se situent surtout rue Jean-Jacques Rousseau, rue des Vieux Murs, où 11 immeubles anciens sur 15 ont fait l'objet d'une amélioration de façade jusqu'en 1991 et rue des Trois Mollettes (15 façades sur 31 ont été améliorées dans cette rue <sup>22</sup> jusqu'à cette date).

Ces transformations concernent non seulement l'aspect extérieur de l'immeuble mais aussi l'organisation interne du bâtiment. Les architectes modifient la taille et par là même la fonction des pièces. Des terrasses, des vérandas sont aménagées et quelquefois même accolées à la façade. Dans la Cour à Fiens, on peut observer de telles transformations, où un petit édifice "à conserver, à restaurer" a d'ailleurs été démoli par la S.C.I. AZUR dans le cadre d'une opération de restructuration.

Les six sociétés commerciales présentes sur le secteur détiennent au total sept parcelles en 1991. Leur nombre a diminué depuis 1978 où elles possédaient seize parcelles<sup>23</sup>. Quatre immeubles leur appartenant (soit 57%) ont fait l'objet d'une "restauration de style"<sup>24</sup>,

**Tableau 5 : Le patrimoine des sociétés privées selon leur type**

Nbre parcelles Type société privées	Observation de 1978			Observation de 1991		
	Nbre de sociétés	Nbre de parcelles	%	Nbre de sociétés	Nbre de parcelles	%
Sociétés immobilières	13	23	37,7	77	100	75,8
Sociétés industrielles et artisanales	5	7	11,5	2	4	3,0
Sociétés commerciales	11	16	26,2	6	7	5,3
Sociétés de service	6	7	11,5	10	14	10,6
Organismes associatifs	7	8	13,1	6	7	5,3
Total	42	61	100	101	132	100
Pas de réponse	-	1		-	-	
Total	42	62		101	132	

Source : Extrait du fichier CAD 1978 et enquête personnelle réalisée en 1991.

Traitement personnel : REZAEI K.

<sup>22</sup> Voir tableau 16 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien et la rue.

<sup>23</sup> Voir tableau 5 : "Op. Cit. "

<sup>24</sup> La restauration de style est effectuée sur la totalité de la façade tandis que la restauration commerciale ne concerne que le rez-de-chaussée de l'immeuble. Cette information a été recueillie grâce à l'observation de terrain.

**Tableau 6 : Le patrimoine des sociétés privées selon leur type (en détail) en 1991**

Type de sociétés privées		Nbre de sociétés	Nbre de parcelles	%
Sociétés Immobilières	SCI	54	70	53
	Autre	23	30	22,7
Sociétés commerciales	De détail	4	5	3,8
	HORECA	2	2	1,5
Sociétés de services	Sociétés de service à caractère commercial	1	1	0,8
	Organismes financiers	4	8	6,1
	Organismes d'assurance	2	2	1,5
	Stés de service aux entreprises	3	3	2,3
Sociétés industrielles et artisanales		2	4	3
Organismes associatifs à caractère privé		6	7	5,3
TOTAL		101	132	100

Source: Enquête personnelle réalisée en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

exprimant une stratégie de valorisation commerciale; il s'agit de trois cafés et d'un magasin de commerce de détail. Un autre café a été régulièrement entretenu, un magasin d'équipements de foyer n'a eu qu'un entretien non régulier des étages et enfin, une librairie dont les étages n'ont profité d'aucun type d'entretien.

L'action sur le bâti des sociétés privées s'est accrue de manière considérable depuis la dernière observation. 45,8% des immeubles anciens leur appartenant ont fait l'objet d'une amélioration de façade en 1991<sup>25</sup>. Ils ne représentaient que 26,7% des 775 parcelles étudiées en 1978. Ce changement de stratégie est lié d'une part à une nouvelle destination des immeubles qui abritent des logements "de standing" ou des commerces à caractère spécialisé, d'autre part à la plus-value réalisée grâce aux opérations de restauration, de réhabilitation ou de reconstruction.

<sup>25</sup> Voir tableau 11 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et le type de propriétaire.

## 2 - Les associations confessionnelles

Les biens gérés par celles-ci dépendent directement de l'Evêché. Toutefois, la politique immobilière quant à ces biens est conditionnée par le statut des associations. Le statut de 1924 stipule que les associations diocésaines ne peuvent posséder que les bâtiments qu'elles utilisent.

Les biens détenus par les institutions et les organismes étroitement liés à l'église catholique sont localisés essentiellement dans le secteur sauvegardé où se trouvent les Centrales des Œuvres et la Cathédrale de la Treille.

A la suite de phénomènes de déchristianisation qui entraînent une baisse des vocations religieuses, elles ont procédé à la vente de certains immeubles comme les maisons de prêtres. Ce processus, déjà observé en 1978, s'est poursuivi dans une période récente.

Les parcelles possédées par les institutions catholiques étaient au nombre de 43 dans le secteur étudié en 1978, soit 5,3% des 805 parcelles de ce secteur<sup>26</sup>. Ce chiffre s'élève à 35 parcelles en 1991 donc on peut constater une baisse de 18,6%, depuis la dernière observation, du nombre des parcelles appartenant aux différentes associations confessionnelles.

Comme nous avons déjà remarqué, lorsqu'une parcelle située dans la ZAD est mise en vente, c'est à la Ville de Lille à faire valoir ou non son droit de préemption.

Dans le secteur d'étude, elle en a fait usage à plusieurs reprises, sur le patrimoine des associations confessionnelles, dont les plus importantes se sont réalisées :

- sur une ancienne école des sœurs de la sagesse contiguë à l'église Sainte-Catherine.
- à l'emplacement de l'opération de construction neuve "centrale des œuvres", au pied de la cathédrale de la Treille où l'organisme bailleur (S.L.E.) a construit une résidence de 30 logements qui jouxte la Centrale des Œuvres.

La vente d'immeubles s'accompagne du rassemblement, au pied de la Cathédrale, d'un ensemble immobilier.

## 3 - Les personnes physiques

Les personnes physiques, contrairement aux sociétés privées, associations, organismes publics ou collectivités locales, sont des individus seuls ou groupés. Elles possèdent un patrimoine deux fois plus important que les personnes morales. Lors de l'observation en 1978, avant la dernière transaction, il représentait 84,8% du total des parcelles. En 1991, il

<sup>26</sup> Voir tableau 3 : "Op. Cit. ".

s'élève à 68,8%<sup>27</sup>. Cette baisse s'explique par la diminution du patrimoine des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants au profit des copropriétaires, sociétés privées, organismes publics et para-publics.

Les propriétaires bailleurs possèdent le plus grand nombre de parcelles dans le secteur d'étude. Cependant, leur patrimoine s'est considérablement amoindri depuis la première observation.

Au moment de l'enquête de 1978, avant et après la dernière transaction, le pourcentage des parcelles leur appartenant passe de 47,6% à 42,1%. En 1991, il ne représente plus que 32,7% des 814 parcelles. Cette diminution s'est effectuée essentiellement au profit des copropriétés dont le patrimoine s'est multiplié par deux entre 1978 et 1991 (il représente 8,8% des parcelles en 1978 après la dernière transaction et 19,1% en 1991<sup>28</sup>).

La part du patrimoine des propriétaires occupants, quant à elle, diminue régulièrement. En 1978, avant et après la dernière transaction, elle était passée de 27,5% à 26,7%. En 1991, elle est de 17%<sup>29</sup>.

La catégorie des copropriétaires, définie par le cadastre départemental, comprend également les Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.).

Comme nous avons déjà constaté, ces A.F.U.L. sont des groupements de propriétaires dont l'objectif est de restaurer des immeubles anciens moyennant certaines contraintes et de nombreux avantages fiscaux.

Les stratégies des propriétaires personnes physiques relatives à leur patrimoine, témoignent d'une baisse considérable du nombre d'immeubles possédés par les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants. Cette baisse s'est effectuée au profit des copropriétaires qui rassemblent les A.F.U.L., et des groupements de propriétaires.

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

A présent, nous cherchons à savoir si le rythme des mutations foncières a évolué depuis la première observation en 1978 et, si c'est le cas, si ce phénomène a influencé le prix d'achat immobilier.

Pour répondre à ces interrogations, nous devons connaître le nombre de mutations foncières exercées sur chaque parcelle et les prix en jeu. Il fallait donc consulter le fichier des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) du service foncier de la CUDL. Mais étant considérées comme confidentielles, nous n'avons pu obtenir la permission d'y accéder.

Par ailleurs, le registre des DIA n'est pas une source absolument fiable : les propriétaires peuvent omettre de déclarer la mise en vente et la commune, ne désirant pas préempter, délaisse parfois la mise à jour des registres. D'ailleurs, une DIA ne signifie pas nécessairement que l'acte de vente fait suite. A partir de là, il devient difficile de distinguer si

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Ibid.

plusieurs DIA déclarées sur une même parcelle le sont dans un but spéculatif (pour tester l'état du marché) ou s'il y a eu plusieurs actes de vente successifs (transactions effectuées par un marchand de biens). De plus, le service des hypothèques du cadastre départemental, un des rouages de la direction des impôts, ne nous a pas non plus permis de consulter le fichier des matrices sur lesquelles figurent le prix et le nombre de mutations de chaque parcelle.

Ce type d'information n'est plus consultable au cadastre municipal. L'usage de ce fichier des matrices étant interdit aux tiers, aucune exception n'a été envisagée à notre égard, malgré nos efforts et notre insistance. Par contre, la recherche pour chaque parcelle est effectuée par cet organisme lui-même mais à un prix élevé. Nous avons donc dû nous contenter du recensement obtenu par le biais de l'IFRESI<sup>30</sup> (fichier CAD) et effectué en 1991, concernant une zone restreinte, avec seulement 278 parcelles, du noyau ancien du secteur. Elle est située en grande partie dans le périmètre de la ZAD municipale.

Deux démarches ont finalement été adoptées :

- L'une a pour objet d'analyser le nombre de mutations foncières pour chaque parcelle de ce petit secteur, à travers différentes périodes.
- L'autre concerne l'analyse d'un petit nombre d'immeubles ayant subi quatre mutations et plus depuis 1978.

### **A. Le rythme des évolutions foncières**

En 1978, les auteurs du rapport d'étude concernant l'évolution de trois secteurs anciens avaient constaté une accélération du rythme des mutations foncières dans le Vieux-Lille. Ce phénomène s'est-il accentué ou a-t-il diminué depuis cette date ? Quelles sont les caractéristiques des immeubles ayant fait l'objet de nombreuses transactions de la part de leurs propriétaires ? S'agit-il d'immeubles à usage d'habitation ou à usage d'activité ? Quel est le type d'entretien réalisé, le type de propriétaire et le genre d'activité observé ?

#### **1 - L'accélération du rythme des mutations foncières**

Pour chaque parcelle du secteur d'étude, le nombre de mutations, c'est-à-dire le nombre de changements de propriétaires, avait été relevé, en 1978, sur trois périodes de 10 années (1948-1957 ; 1958-1967 ; 1968-1977). Une parcelle peut donc avoir subi une, deux, plusieurs ou aucune mutation pendant une période donnée.

Grâce au recensement obtenu par l'IFRESI, le nombre de mutations effectuées entre 1978 et 1991 a pu être relevé pour ces 278 parcelles. Une coupure a été réalisée en 1978 afin de comparer les résultats obtenus avec les précédents. Pour la période des trois années comprises entre 1988 et 1991, la comparaison ne peut, dans ce cas, être effectuée.

---

<sup>30</sup> Institut Fédératif de Recherche sur les Economies et les Sociétés Industrielles.



Dans ce périmètre, le rythme des mutations foncières s'est sensiblement accéléré depuis 1968. La part des parcelles qui ont changé deux fois de propriétaire passe de 8,3% entre 1958 et 1967 à 12,3% entre 1968 et 1977. Entre 1978 et 1987, la part des immeubles ayant subi une mutation baisse (29,1% des 278 parcelles) à l'inverse de la part de ceux qui ont subi deux mutations et plus. Elle passe de 16,6% (12,3% + 4,3%) entre 1968 et 1977 à 28,1% (20,2% + 7,9%) entre 1978 et 1987<sup>31</sup>.

Le nombre de mutations pour les trois années comprises entre 1988 et 1991 est considérable. La part des parcelles ayant subi trois mutations et plus (7,6%) est presque égale à celle qui concerne la période 1978-1987 (7,9%). Les parcelles ayant changé une seule fois de propriétaires représentent, quant à elles, 23,7% de l'effectif total entre 1988 et 1991.

**Tableau 7 : La répartition des parcelles selon le nombre de mutations foncières \***

	Pas de mutation		1 mutation		2 mutations		3 mutations et +		Pas de réponse		Total	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
1948 - 1957	169	60,8	89	32,0	15	5,4	2	0,7	3	1,1	278	100,0
1958 - 1967	149	53,6	98	35,2	23	8,3	6	2,2	2	0,7	278	100,0
1968 - 1977	121	43,5	109	39,2	34	12,3	12	4,3	2	0,7	278	100,0
1978 - 1987	114	41,0	81	29,1	56	20,2	22	7,9	5	1,8	278	100,0
1988 - 1991	166	59,7	66	23,7	19	6,8	21	7,6	6	2,2	278	100,0

\* par période de 10 ans jusqu'en 1987, puis de 3 ans jusqu'en 1991.

Source: CAD 1978, CAD 1991 (IFRESI)

## 2 - L'accélération des transactions et les caractéristiques des immeubles

Une analyse portant sur 18 parcelles, ayant subi plus de trois mutations et dans le secteur restreint, nous a permis de distinguer les rues et les types d'immeubles qui étaient principalement concernés par ces transactions immobilières. Le nombre de mutations a été relevé comme précédemment sur quatre périodes de 10 ans et une période de 3 ans. Il varie entre 4 et 9 selon les rues où sont localisées les immeubles. Les parcelles se situent aussi bien dans des rues commerçantes (rue Lepelletier, rue de la Monnaie, place du Lion d'or, place aux Oignons) que dans des rues à caractère résidentiel (rue des Vieux Murs, rue au Péteryck, rue des Trois Mollettes, rue Jean-Jacques Rousseau).

<sup>31</sup> Voir tableau 7 : La répartition des parcelles selon le nombre de mutations foncières.

L'analyse de ces résultats témoigne d'une nette accélération de 1978 à 1991. Quatre immeubles ont changé 6 fois de propriétaire au cours de cette période. Deux d'entre eux font partie de la rue de la Monnaie et le troisième se situe rue des Vieux Murs et le quatrième sis n°1, place Louise de Bettignies a, quant à lui, changé 6 fois de propriétaire depuis 1988 alors que de 1978 à 1987, il n'avait subi aucune mutation<sup>32</sup>.

14 parcelles sur 18 appartiennent à des copropriétaires, 4 sont gérées par des sociétés immobilières dont une SCI<sup>33</sup>.

La plupart des bâtiments concernés (13 sur 18) sont de style flamand (caractérisée par une utilisation des briques rouges et des pierres blanches). 12 d'entre eux ont subi un traitement particulier de la façade : on dénombre 5 ravalements commerciaux<sup>34</sup>, 5 ravalements de style, et 2 immeubles étaient en cours de reconstruction en 1991.

Les immeubles vacants sont peu nombreux ; ils se trouvent dans les rues où les activités économiques ne sont pas encore très développées. La plupart des immeubles pris en compte sont à usage mixte habitation-activité ou à usage exclusif d'activité. La vocation commerciale de ces immeubles est très affirmée ; le type de commerce le plus répandu est le commerce "spécialisé".

Les différents résultats nous invitent à nous demander ce qui caractérise, au contraire, les parcelles qui ont fait l'objet de peu de mutations ou qui n'ont pas du tout changé de propriétaire depuis 1978. Les données obtenues par l'IFRESI et l'analyse concernant les parcelles sans mutation de 1978 à 1987, de 1988 à 1991 et de 1978 à 1991, nous révèlent que celles qui changent le moins de propriétaires appartiennent à des bailleurs (43,7% des parcelles sans mutation de 1978 à 1991) et à des occupants (25,4%). Les copropriétaires ne détiennent que 11,3% des parcelles sans mutation de 1978 à 1991<sup>35</sup>.

Selon l'ensemble des résultats, il semble que l'intensification des transactions foncières depuis 1978 concerne essentiellement des immeubles améliorés dans les rues ou dans les zones à forte revalorisation architecturale. Ces bâtiments appartiennent principalement à des copropriétaires et abritent majoritairement une activité économique de type spécialisé.

<sup>32</sup> Voir tableau 8 : Les parcelles ayant subi plus de trois mutations.

<sup>33</sup> Voir tableau 9 : Les parcelles ayant subi plus de trois mutations selon les caractéristiques de l'immeuble.

<sup>34</sup> Le ravalement commercial ne concerne que le rez-de-chaussée tandis que le ravalement de style est effectué sur tout l'immeuble.

<sup>35</sup> Voir tableau 10 : La répartition des parcelles sans mutation selon le type de propriétaire.

Tableau 8 : Les parcelles ayant subi plus de trois mutations \*

Section cadastrale	Adresse	1948 - 1957	1958 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1987	1988 - 1991	Total
kz 65	1, pce L. de Bettignies	1	2	-	-	6	9
kz 303	1, rue de la Monnaie	-	-	2	4	2	8
kz 294	23b, rue de la Monnaie	1	1	-	4	1	7
kz 08	81, rue de la Monnaie	-	2	-	4	2	8
kz 366	rue des Vieux Murs / Cour à l'eau	-	-	2	2	3	7
kz 337	11, rue des Vieux Murs	1	1	-	1	3	6
kz 339	13, rue des Vieux Murs	1	2	1	1	3	8
kz 256	16, rue des Vieux Murs	-	-	1	4	2	7
kz 202	12, rue des trois Mollettes	1	1	1	1	3	7
Lo 243	1, rue J. J. Rousseau	SR <sup>(1)</sup>	SR <sup>(1)</sup>	SR <sup>(1)</sup>	3	2	5
Lo 232	25, rue J. J. Rousseau	-	2	-	3	1	6
Lo 225	36, rue J. J. Rousseau	-	-	-	1	3	4
Lo 267	39 - 41, rue J. J. Rousseau	-	1	1	3	1	6
kz 141	14, rue Lepelletier	-	-	-	1	3	4
kz 142	16, rue Lepelletier	-	2	-	4	1	7
Lo 313	41, rue Lepelletier	-	-	2	3	1	6
kz 66	17, pce du Lion d'or	-	1	-	4	-	5
kz 31	3, rue au Péteryneck	-	-	-	2	2	4

(\*) Nombre de mutations par périodes de 10 ans jusqu'en 1987, puis de 3 ans jusqu'en 1991.

(1) SR : sans réponse

Source : CAD 1978 et CAD 1991 (IFRESI)

**Tableau 9 : Les parcelles ayant subi plus de trois mutations selon les caractéristiques de l'immeuble**

Section cadastrale	Adresse	Propriétaire	Entretien	Usage	Activité
KZ 65	1, pce L. de Bettignies	Société immobilière	Ravalement commercial	Habitation + activité	Commerce spécialisé
KZ 303	1, rue de la Monnaie	Copropriété	Entretien régulier	Habitation + activité	Commerce spécialisé
KZ 294	23b, rue de la Monnaie	S. C. I.	Ravalement commercial	Activité	Commerce traditionnel
KZ 08	81, rue de la Monnaie	Copropriété	Ravalement commercial	Activité	Commerce spécialisé
KZ 366	rue des Vieux Murs/ cour à l'eau	Copropriété	Immeuble neuf	Habitation + activité	Commerce spécialisé
KZ 337	11, rue des Vieux Murs	Copropriété	Ravalement de style	Habitation + activité	Artisanat spécialisé
KZ 339	13, rue des Vieux Murs	Copropriété	Ravalement de style	Habitation + activité	Artisanat spécialisé
KZ 256	16, rue des Vieux Murs	Société immobilière	En reconstruc.	Combiné vacant	-
KZ 202	12, rue des trois Mollettes	Copropriété	En reconstruc.	Combiné vacant	-
Lo 243	1, rue J. J. Rousseau	Copropriété	Entretenu	Habitation + activité	Commerce traditionnel
Lo 232	25, rue J. J. Rousseau	Copropriété	Entretenu	Habitation multiple	-
Lo 225	36, rue J. J. Rousseau	Copropriété	Immeuble neuf	Habitation multi. vac.	-
Lo 267	39-41, rue J. J. Rousseau	Copropriété	Ravalement de style	Habitation multi. vac.	-
KZ 141	14, rue Lepelletier	Copropriété	Ravalement commercial	Activité	Commerce spécialisé
KZ 142	16, rue Lepelletier	Copropriété	Ravalement commercial	Activité	Commerce spécialisé
Lo 313	41, rue Lepelletier	Copropriété	Ravalement de style	Activité	Restaurant traditionnel
KZ 66	17, pce du Lion d'or	Copropriété	Entretien non régulier	Habitation + activité	Commerce spécialisé
KZ 31	3, rue au Péteryck	Société immobilière	Ravalement de style	Combiné vacant	-

Source: Relevé et enquête personnels réalisés en 1991.

Tableau 10 : La répartition des parcelles sans mutation selon le type de propriétaire

Type de propriétaire	Sans mutation de 1978 à 1987		Sans mutation de 1988 à 1991		Sans mutation de 1978 à 1991	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
	Propriétaires occupants	6	20,0	15	17,5	18
Propriétaires bailleurs	11	36,7	26	30,2	31	43,7
Sociétés privées	3	10,0	7	8,1	4	5,6
Collectivités locales	6	20,0	22	25,6	6	8,4
Eglise	-	-	-	-	2	2,8
Copropriétaires	4	13,3	16	18,6	8	11,3
Autres	-	-	-	-	2	2,8
Total	30	100,0	86	100,0	71	100,0
Sans réponse	-		1		11	
Total	30		87		82	

Source: CAD 1991 (IFRESI)

## **B. L'évolution du marché immobilier**

Tout d'abord, il existe en général deux marchés de nature très différente : "l'un, à effets plus durables, est celui des transactions (achats et ventes), l'autre est le marché locatif (dont nous parlerons ultérieurement). Tous deux s'appliquent à des natures différentes de locaux : logements, bureaux, locaux commerciaux. Pour le logement, une distinction fondamentale est à faire entre l'habitat individuel et l'appartement en immeuble collectif. Il y a ensuite des marchés différents selon le niveau des prix qui dépend de la taille, du confort, du standing et de la localisation"<sup>36</sup>. Il est donc très complexe d'élaborer une étude sur le marché immobilier et donc sur les prix d'achat et leurs évolutions, voire impossible dans le cadre de notre travail puisque l'accès aux sources nécessaires (fichier des D.I.A. et fichier des matrices cadastrales) ne nous a pas été accordé. Nous avons donc cherché à savoir si des études sur ce sujet avaient été réalisées et avons pris connaissance de certaines. Une enquête sur le marché immobilier d'habitation de 6 grandes agglomérations françaises a été menée par la Direction Régionale de l'Équipement à Lille en 1991. Elle nous a permis de découvrir certaines informations au sujet du cas lillois. Une autre sur les 8 villes les plus dynamiques en ce qui concerne le marché immobilier nous renseigne sur les différents types de marchés à Lille. Elle nous révèle qu'il existe un dynamisme influençant les prix de transaction dans des villes aussi différentes que Lyon et Lille. Une enquête (la seule effectuée pour le Vieux-Lille) sur les immeubles ayant fait l'objet de mutations foncières dans le périmètre de l'O.P.A.H. du quartier Sainte-Catherine entre 1987 et 1990 nous permet de savoir, même si elle exclut les transactions des promoteurs immobiliers, que l'accélération des transactions immobilières entraîne une augmentation des prix d'achat. Une analyse des D.I.A. déposées pour le quartier centre de Lille entre 1992 et 1994, effectuée par l'agence d'urbanisme, nous indique les caractéristiques du marché immobilier dans ce quartier. Enfin, notre enquête sur quelques opérations importantes réalisées dans le Vieux-Lille et le centre ville donne une idée du prix de commercialisation des appartements de standing.

A présent, nous allons exposer en détail ces recherches. Fin 1988, selon les indicateurs du Crédit Foncier sur la situation des marchés immobiliers dans 55 agglomérations de plus de 100.000 habitants, l'agglomération lilloise est classée au 22<sup>ème</sup> rang. Les données économiques et de marché la placent à la limite entre les "marchés simplement tendus" et les "marchés tendus". Selon cette enquête, les investissements immobiliers réalisés sur le centre sont davantage valorisés que ceux des autres quartiers. Le prix du mètre carré s'élève à 11.000 F pour les appartements en collectif en zone centrale recherchée et à 8.000 F en zone centrale banale.

Selon l'enquête réalisée en 1990 par la revue "Le Particulier Immobilier"<sup>37</sup>, sur les 33 villes comptant plus de 100.000 habitants, huit se sont révélées plus dynamiques : Lyon,

<sup>36</sup> Bastié J., Dézert B., 1980, "L'espace urbain", Paris, p.118.

<sup>37</sup> Lelogeais E., septembre 1990, "Les grandes villes qui bougent", in Revue Particulier Immobilier, Paris, n°47, pp. 42-52.

Toulouse, Nice, Strasbourg, Nantes, Montpellier, Lille et Orléans (selon l'ordre décroissant du nombre d'habitants). Toutes ces villes ont un marché actif dans le neuf comme dans l'ancien et des prix en sensible progression, excepté Nantes et Toulouse. Enfin, ces huit villes offrent d'intéressantes opportunités de placement immobilier. Quelques-unes, comme Lyon, Nice ou Lille, peuvent générer une bonne rentabilité, de 7 à 8 %.

Dans la ville de Lyon, qui possède tous les ingrédients pour devenir une Eurocité (tissu économique puissant et varié, universités, place financière, centre d'affaires de la Part-Dieu, liaisons T.G.V., Cité internationale), l'immobilier a pris beaucoup d'importance en peu de temps.

Dans les paragraphes qui vont suivre, nous allons exposer les statistiques présentées dans l'enquête citée plus haut<sup>38</sup>. Au sujet du marché de l'immobilier d'habitation, les prix affichent une nette augmentation. En 1988, le prix moyen du m<sup>2</sup> se situait à 7.000 francs. Deux ans plus tard, il tournait autour de 10.000 francs pour atteindre 11.000 francs en 1991. La même année, dans les beaux quartiers, les prix du neuf avoisinaient couramment les 14.000 francs pour tomber entre 7.500 et 10.000 francs dans les secteurs moins cotés. Dans Lyon intra-muros, les prix du neuf variaient entre 10.000 et 14.000 francs. Pour les appartements de très haut standing, ils atteignaient même 25.000 francs.

Le marché de l'ancien se calque sur celui du neuf. En 1990, les belles avenues et les quais de Saône atteignaient également des prix élevés, autour de 14.000 francs le m<sup>2</sup>, marquant une progression de 25 à 30 % en un an. Dans Lyon intra-muros, les prix de l'ancien variaient entre 7.000 et 14.000 francs, ceux des rénovations en centre ville entre 8.000 et 12.000 francs.

L'agglomération de Lille, d'une part, s'inscrit dans une économie régionale en pleine reconversion ; d'autre part, comme nous l'avons déjà dit, elle bénéficie d'une position privilégiée par rapport à l'Europe, renforcée par le développement des moyens de communication comme l'Eurotunnel et le T.G.V. Nord. Tous ces facteurs donnent un véritable coup de fouet à l'économie lilloise.

Selon l'enquête réalisée par la D.R.E. (Direction Régionale de l'Équipement), en 1991, le prix de vente moyen des logements collectifs dans l'agglomération lilloise passe de 7.776 à 9.521 francs le m<sup>2</sup> entre 1987 et 1991. Le prix de vente moyen des logements individuels dans le même laps de temps, passe de 516.000 à 723.000 francs<sup>39</sup>. En 1991, dans l'agglomération lilloise, le marché promoteur était déjà dominé par les appartements (pour les 3/4 de l'activité). Les localisations étaient très concentrées (85 % sur Lille). Près de 40 % des logements vendus étaient petits (1 et 2 pièces), mais cette proportion était supérieure dans les autres grandes agglomérations. Les prix variaient modérément<sup>40</sup> (proches de 10.000 francs

<sup>38</sup> Ibid.

<sup>39</sup> D.R.E.I./E.C.L.N., in "Programme communautaire de l'habitat", Rapport d'étape, 1992 (Agence de développement et d'urbanisme), Lille, pp.30-31.

<sup>40</sup> Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, 1994, "Programme communautaire de l'habitat", Rapport de synthèse, Lille, p.29.

le m<sup>2</sup>) et étaient plutôt légèrement inférieurs à ceux des agglomérations comparables.

Dans la ville de Lille, centre de l'agglomération et capitale de la métropole régionale, la réalisation du nouveau quartier Euralille a amené de profondes mutations au cœur même de la ville et a attiré des investisseurs français et étrangers. Cette opération ainsi que les éléments cités plus haut ont contribué au développement et à l'animation du marché immobilier. Celui de l'hypercentre reste très actif.

En 1990, les prix des 27 appartements de haut standing sur la Grand Place tournaient autour de 15.000 francs le m<sup>2</sup> ; ceci représentait un véritable défi qui ne reflétait pas du tout la moyenne des prix du marché lillois. Le prix moyen pour des appartements de très bon standing se situait entre 11.500 et 12.500 francs le m<sup>2</sup> dans les beaux quartiers et Lille intra-muros ; ils descendaient à 8.500-9.500 francs en bonne périphérie nord pour tomber à 7.000 francs le m<sup>2</sup> dans la banlieue sud. Dans l'ancien, le marché était tout aussi actif, dans le centre comme en périphérie. Dans Lille intra-muros, les prix de l'ancien variaient entre 6.000 et 8.000 francs le m<sup>2</sup> et ceux des rénovations en centre ville entre 6.000 et 9.000 francs. Globalement, le marché immobilier lillois se porte bien et les rythmes de vente sont soutenus<sup>41</sup>.

Dans le Vieux Lille qui bénéficie de la proximité de l'hypercentre de Lille, les prix fonciers et immobiliers sont devenus plus forts. C'est surtout en 1989 que la flambée des prix du foncier a atteint son apogée : dans certaines rues du sud du quartier, les terrains se vendaient<sup>42</sup> entre 3.000 et 10.000 francs le m<sup>2</sup>. En 1991, le prix du foncier se situait dans une fourchette de 2.500 francs le m<sup>2</sup> de terrain nu à l'extrémité de la rue Saint-André et le secteur des abattoirs à 4.000 francs (Place des Reignaux).

Les terrains nus étaient peu importants dans le quartier. Les opérations vouées à la réalisation de logements ou de bureaux se sont faites sur des terrains anciennement occupés par des bâtiments industriels, en général.

Le prix de vente des immeubles est variable et imprévisible. Au sujet des logements de standing, nous constatons que leur prix est souvent considérable. Ces immeubles comprennent quelques appartements de grande taille, mais leur rentabilité est surtout obtenue grâce à la réalisation de logements à faibles ratios (surface consommée totale pour un logement) dont le prix reste élevé grâce au standing de l'immeuble. Les exemples de ces opérations mixtes sont nombreux dans le quartier : résidences "Princes de Soubise", rue Basse, "Les Jardins du Vieux Lille", avenue du Peuple Belge, "Résidence des thermes", rue Maracci, "les Terrasses du Pont Neuf" et "Les Lions des Flandres", avenue du Peuple Belge...

Pour certaines de ces réalisations, le prix de commercialisation s'échelonnait entre 12.000 et 15.000 francs le m<sup>2</sup> (les 36 appartements de la résidence "Les Terrasses du Pont

<sup>41</sup> Lelogeais E., 1990, "Op. Cit.", p.51.

<sup>42</sup> Nord Eclair, 9 août 1989, p.5.



Neuf" ont été commercialisées au prix moyen de 13.500 francs le m<sup>2</sup> fin 1992). "Sur Lille, des programmes de logement de standing sont commercialisés autour de 12.000 à 14.000 F/m<sup>2</sup>"<sup>43</sup>.

Dans le secteur sauvegardé, le respect des prescriptions du plan de sauvegarde impose des coûts supplémentaires lors des interventions sur le cadre bâti. De plus, la qualité du bâti lillois, comme nous l'avons déjà constaté, entraîne des dépenses plus lourdes qu'ailleurs.

En 1991, l'opération de prestige "Les Hespérides" a permis de commercialiser des studios entre 312.000 et 659.000 francs. En 1992, l'opération de transformation de l'hôtel Mariembourg en résidence de standing a permis de commercialiser ses studios, ses F2 et F3, au prix moyen de 12.000 francs le m<sup>2</sup>.

En 1994, cette fois, dans le centre ville, les appartements de standing "Lille-lumière" du centre Euralille ont été vendus au prix moyen de 260.000 francs<sup>44</sup>.

De l'autre côté, il existe dans le Vieux-lille un autre type de marché concernant les logements populaires, comme ceux situés dans le quartier Sainte-Catherine.

L'O.P.A.H. de ce quartier, dont la situation a été décrite au cours de la troisième partie, a été suivie d'une enquête sur les 111 immeubles ayant fait l'objet d'une mutation durant la période 1987-1990, transactions auxquelles il faut ajouter la vente de 77 logements (ou "lots"). L'analyse des D.I.A. que nous avons effectuée à partir de cette enquête sur cette période de quatre années nous permet de mieux cerner les caractéristiques du marché immobilier dans ce quartier. Ont été exclues de cette enquête les D.I.A. relatives à des immeubles ou des logements concernés par des opérations de promotion immobilière ainsi que celles qui n'ont pas pu aboutir à une mutation. Toutefois, des D.I.A. ont pu, malgré tout, être retenues alors que les transactions n'ont pas abouti. En conséquence, les analyses suivantes doivent être considérées globalement, en terme de moyennes, de tendances.

Sur les 111 immeubles retenus (dont 22 en courées), 32 ont fait l'objet d'une seule transaction, 15 de 2 transactions et 4 de 3 transactions (pour la majorité de ces immeubles, on peut relever une intervention de type "marchand de biens"), tandis que les 77 lots (situés dans 31 immeubles) n'ont fait l'objet que d'une seule transaction.

57,7 % de ces 111 immeubles ont été achetés en cours de travaux et 31,5 % sans qu'ils aient fait l'objet d'une réhabilitation. Quant aux lots, 51,9 % ont été acquis réhabilités, 26 % non réhabilités et 19,5 % en cours de travaux. 26,2 % des acquéreurs finaux des immeubles et seulement 9,1 % des acheteurs des lots étaient des propriétaires occupants ; 30,1 % des premiers et 62,3 % des seconds étaient des propriétaires bailleurs. Les acquéreurs des lots étaient donc essentiellement des bailleurs.

<sup>43</sup> Agence de développement et d'urbanisme, 1992, "Programme Communautaire de l'Habitat", Rapport d'étude, Lille, p.29.

<sup>44</sup> Euralille, septembre 1995, "Des milliers d'Euralillois", journal, Lille, n°10, p.3.

Quant au prix de vente, l'enquête a porté sur 103 D.I.A. concernant 83 immeubles du quartier pour les ventes de bâtiments dans leur totalité et sur 47 D.I.A. concernant 47 logements pour les ventes de lots.

Les coûts moyens présentés dans notre analyse doivent être considérés avec prudence. En effet, les surfaces habitables mentionnées sur les D.I.A. sont souvent fantaisistes. Les moyennes ne tiennent pas compte non plus de l'hétérogénéité des immeubles et logements vendus (état du bâti, occupation ou vacance, surfaces habitables très variables, présence ou absence de rez-de-chaussée commerciaux, ...).

Le nombre de D.I.A. pour les bâtiments vendus en totalité a varié de 19 en 1987 à 35 en 1990 et le coût moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable d'environ 2 300 francs en 1987 à 3 800 francs en 1990. On constate également que 82 % du total des D.I.A. au cours de la période 1987-1990 s'inscrit dans une fourchette de 900 à 4.000 francs par m<sup>2</sup>, dont environ 1/3 de 1.700 à 2.400 francs. Une tendance à l'augmentation des prix se dessine par ailleurs au cours de la période.

Le nombre de D.I.A. concernant les lots est quant à lui, passé de 1 à 18 de 1987 à 1990 et le coût moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable de 3.900 à 4.600 francs. On constate également que 61,7 % du total des D.I.A. s'inscrit dans une fourchette de 1.800 à 5.700 francs par m<sup>2</sup> (dont 42,6 % de 4.400 à 5.700 francs par m<sup>2</sup>) au cours de ces quatre années.

Une analyse des D.I.A. sur le quartier de Lille-centre a été réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la métropole lilloise pour les années 1992, 1993 et 1994<sup>45</sup>. Elle a montré qu'un peu plus de 20 % du nombre total de D.I.A. déposées pour la ville de Lille au cours de ces trois années concernait le quartier de Lille-centre, qui apparaît ainsi comme le plus actif des 10 quartiers de la ville. Ces mutations concernent principalement les logements (64 %) et les immeubles mixtes (14 %); seulement 9 % sont relatives aux commerces: Le marché immobilier du quartier centre est donc plus actif que celui du Vieux Lille. *"Les programmes de logements d'Euralille ont trouvé rapidement preneur. Le onzième quartier de Lille séduit par son offre diversifiée et de qualité"*<sup>46</sup>.

La moyenne du prix au m<sup>2</sup> SHON calculée sur l'ensemble des D.I.A. est de 5.900 francs pour les logements, de 6.500 francs pour les commerces et de 3.400 francs pour les immeubles mixtes. Ces chiffres dissimulent de fortes disparités géographiques puisque la fourchette des valeurs est importante. En matière de logements, de commerces comme d'immeubles mixtes, l'hypercentre a connu la plus forte dynamique foncière par rapport au reste du quartier, ce qui est en partie dû à la présence d'Euralille. La centralité du quartier lui confère donc une riche activité foncière puisque c'est la plus importante de l'ensemble des quartiers de Lille. Le secteur situé entre Euralille et l'hypercentre devrait avoir une vocation réaffirmée dans les années à venir.

<sup>45</sup> Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, 1995, "Schéma d'aménagement du quartier Lille centre - Phase diagnostic", Lille, pp. 90-92.

<sup>46</sup> Euralille, septembre 1995, "Op. Cit. ", p.3.

## Conclusion du 1<sup>er</sup> chapitre

L'une des principales transformations de la structure de la propriété foncière depuis la première observation en 1978 est donc l'augmentation du patrimoine des organismes publics et para-publics. La plupart des terrains acquis par la municipalité ont été rétrocédés par la suite à des organismes bailleurs tels que les H.L.M. ou la S.L.E. chargés d'y réaliser des opérations de construction de logements sociaux. Parallèlement à ce phénomène, on assiste à une baisse considérable du patrimoine des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants. Les principaux bénéficiaires de cette diminution sont les copropriétaires dont le patrimoine atteint 19,1% du total des parcelles en 1991.

La mise en place, en 1985, de la procédure des AFUL, dont la majeure partie des copropriétaires est issue, illustre de manière significative la volonté des pouvoirs publics de favoriser le processus de revalorisation du secteur.

L'accélération du rythme des transactions foncières depuis 1978 concerne donc principalement les immeubles à usage mixte ou à usage d'activité, dans lesquels se tiennent le plus souvent des commerces spécialisés. Les immeubles ayant connu le plus de mutations sont en général ceux qui appartiennent à des copropriétaires et qui ont le plus profité des pratiques de restauration. Ce sont aussi ceux qui sont les plus rarement vacants et qui se situent dans les rues les plus revalorisées.

## 2<sup>ème</sup> CHAPITRE

### LES CHANGEMENTS DU CADRE PHYSIQUE ET LEURS EFFETS SUR LES LOGEMENTS

Les transformations du bâti ne sont pas uniquement le résultat des constructions neuves mais sont aussi induites par les pratiques d'entretien et de restauration.

L'entretien ou le non-entretien, comme la vacance ou l'occupation d'un immeuble, témoignent des stratégies des différents types de propriétaires.

Les pratiques d'acquisition récente de certains propriétaires sont-elles liées à des pratiques de revalorisation du capital foncier et immobilier ? Les différents types d'amélioration dépendent-ils de l'usage de l'immeuble ? Les pratiques d'entretien ont-elles respecté les indications du P.S.M.V. ? Comment le processus de vacances s'explique ?

Afin de répondre à ces questions, une analyse du patrimoine des différentes propriétaires a été réalisée à partir de trois observations :

- l'entretien apparent de l'immeuble (entretien régulier ou non, ravalement de façade...)
- l'usage de l'immeuble (combiné, habitation,...)
- l'occupation de l'immeuble (vacant, occupé)

Quels sont également les effets des pratiques d'entretien et de construction sur le parc de logements ?

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

Depuis une vingtaine d'années, on observe un mouvement de restauration et d'entretien dans le secteur sauvegardé. Ce phénomène s'est-il modifié ou accentué dans une période récente ? Quels sont les différents types d'entretien pratiqué par les propriétaires ? L'entretien, l'amélioration et l'occupation du patrimoine dépendent-ils du type de propriétaire et de ses stratégies ? Enfin, quelles sont les zones les plus touchées par ce processus de revalorisation du patrimoine ancien et quelles sont celles dont les immeubles continuent à se dégrader ?

L'augmentation du taux de vacance est-elle le fait des nouveaux propriétaires qui entreprennent des travaux ou résulte-t-elle de leurs stratégies ? Dépend-elle de la transformation de l'usage de l'immeuble ? Enfin, intervient-elle dans les immeubles récemment acquis ?

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

Une observation de terrain concernant l'entretien apparent des immeubles a permis d'étudier les mutations physiques dans le secteur d'étude. Les transformations du cadre bâti sont susceptibles, également, d'être le signe d'un changement de locataire ou de propriétaire. Quelles sont les différentes pratiques d'entretien ? Sont-elles en accord avec les indications du P.S.M.V. ?

#### **1 - Les pratiques d'entretien**

On constate dans le secteur que l'entretien ne concerne pas systématiquement tous les immeubles. L'état des façades va de la restauration complète à la dégradation totale. Reprenant la classification établie en 1978, différents degrés d'entretien ont été distingués : l'amélioration de façade, l'entretien régulier, l'entretien non régulier et le non-entretien. Les immeubles neufs et les terrains non bâtis (30 parcelles en 1978 et 69 parcelles en 1991) n'ont pas été pris en compte dans cette partie. Pour cette catégorie, la notion d'entretien n'est pas pertinente.

Dans le secteur d'étude, les pratiques les plus rares en 1991 sont les entretiens réguliers (12,9% des immeubles anciens). Ensuite, viennent les entretiens non réguliers (30,7%). Mais ce sont surtout les pratiques d'amélioration qui sont les plus fréquentes (43,4%)<sup>47</sup>.

##### **1.1- L'entretien selon la date d'acquisition et le type de propriétaire**

L'entretien effectué s'observe plus souvent sur des immeubles acquis récemment que sur des immeubles acquis dans une période plus ancienne. Le nombre d'immeubles améliorés est de 150 pour ceux qui ont été acquis entre 1987 et 1991, de 81 pour ceux qui ont été acquis de 1982 à la fin de 1986, de 34 pour ceux qui ont été acquis entre 1977 et 1981 et de 46 pour ceux qui ont été acquis avant 1977. Le non-entretien est observé principalement sur des immeubles acquis entre 1987 et 1991<sup>48</sup> (le nombre d'immeubles concernés est pratiquement deux fois plus important que celui de la période précédente) ; cela concerne surtout les immeubles fissurés et ruinés dont les parts ont plus que doublé par rapport à celles de la période 1982-1986<sup>49</sup>.

<sup>47</sup> Voir tableau 13 : La répartition des immeubles selon l'entretien extérieur et le type de propriétaire.

<sup>48</sup> Voir tableau 11 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et l'année d'acquisition.

<sup>49</sup> Voir tableau 12 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur (et ses effets) et l'année d'acquisition.

**Tableau 11 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et l'année d'acquisition \***

Année d'acquisition	Amélioration de façade		Entretien régulier		Entretien non régulier		Fissures + ruines		Total		sans répon.	Total	
	Eff	%	Eff	%	Eff	%	Eff	%	Eff	%	Eff	Eff	%
Avant 1972	34	11	19	20,9	56	25,2	15	16,5	124	17,3	2	126	17,5
1972-76	12	3,9	8	8,8	18	8,1	7	7,7	45	6,3	-	45	6,2
1977-81	34	11	16	17,6	36	16,2	17	18,6	103	14,4	-	103	14,3
1982-86	81	26	22	24,2	40	18,1	17	18,6	160	22,4	2	162	22,5
1987-91	150	48,1	26	28,5	72	32,4	35	38,6	283	39,6	2	285	39,5
Total	311	100	91	100	222	100	91	100	715	100	6	721	100
Sans Réponse	10		4		5		5		16		-	16	
Total	321		95		227		96		739		6	745	

Source: Relevé et enquête personnels réalisés en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

\* Les immeubles neufs, reconstruits, ou en construction, et les terrains non bâtis (au total 69 parcelles), n'ont pas été pris en compte.

**Tableau 12 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur (et ses effets) et l'année d'acquisition\***

	Amélioration de façade		Entretien régulier		Entretien non régulier				Fissures + ruines				Total		sans réponse	Total	
	Eff.	%	Eff.	%	moyen / médiocre		dégradé		dégradation importante		ruine		Eff.	%		Eff.	%
Année d'acquisition	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%		Eff.	%
Avant 1972	34	11	19	20,9	36	26,6	20	23	15	21,4	-	0	124	17,3	2	126	17,5
1972-76	12	3,9	8	8,8	14	10,3	4	4,6	5	7,1	2	9,5	45	6,3	-	45	6,2
1977-81	34	11	16	17,6	19	14,1	17	19,5	9	12,9	8	38,1	103	14,4	-	103	14,3
1982-86	81	26	22	24,2	23	17,1	17	19,5	13	18,6	4	19,1	160	22,4	2	162	22,5
1987-91	150	48,1	26	28,5	43	31,9	29	33,4	28	40	7	33,3	283	39,6	2	285	39,5
Total	311	100	91	100	135	100	87	100	70	100	21	100	715	100	6	721	100
Sans réponse	10		4		2		3		3		2		16		-	16	
Total	321		95		137		90		73		23		739		6	745	

Source: Relevé et enquête personnels réalisés en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

\* Les immeubles neufs, reconstruits ou en construction, et les terrains non bâtis, n'ont pas été pris en compte.

Ce sont les copropriétaires et les organismes publics et para-publics qui entretiennent davantage leur patrimoine. 65,2% des immeubles anciens appartenant aux copropriétaires et 63,6% des immeubles anciens appartenant aux organismes publics et para-publics, dont l'office et les sociétés H.L.M., ont fait l'objet d'une amélioration de façade, tandis que 38,5% du patrimoine des propriétaires occupants n'a pas été entretenu régulièrement. Ce sont les bailleurs et les copropriétaires qui possèdent la part la plus importante du patrimoine amélioré du secteur d'étude. Le patrimoine fissuré et dégradé appartient pour 35,4% aux propriétaires bailleurs, 23% aux collectivités locales, 15,6% aux sociétés privées, 11,5% aux propriétaires occupants et 8,3% aux copropriétaires<sup>50</sup>. Les collectivités locales possèdent quant à elles 60,9% des immeubles ruinés du secteur d'étude, les propriétaires bailleurs 30,4% et les sociétés privées 4,4%. Les copropriétaires ne possèdent par contre aucun immeuble en ruine. 37% des immeubles dans un état de dégradation importante appartiennent également aux propriétaires bailleurs<sup>51</sup>.

Lorsqu'on observe le tableau relatif à la répartition des immeubles anciens selon l'entretien en 1978, on s'aperçoit que ce sont les entretiens non réguliers qui sont les plus fréquents (46,7%)<sup>52</sup>. Très peu d'immeubles ont fait l'objet d'une amélioration récente de façade contrairement aux résultats obtenus en 1991 (17,4% en 1978 contre 43,4% en 1991). Le taux d'immeubles entretenus régulièrement est plus élevé qu'en 1991 (20,9% en 1978 contre 12,9% en 1991), tandis que celui des constructions dont l'état est dégradé ne change pas beaucoup (15,0% en 1978 contre 13,0% en 1991). Le phénomène de revalorisation du patrimoine architectural observé en 1991 s'est donc effectué dans une période récente puisqu'en 1978 peu de bâtiments avaient fait l'objet d'une amélioration de façade<sup>53</sup>.

---

<sup>50</sup> Voir tableau 13 : "Op. Cit. ".

<sup>51</sup> Voir tableau 14 : La répartition des immeubles selon l'entretien (et ses effets) et le type de propriétaire.

<sup>52</sup> Voir tableau 15 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien et le type de propriétaires en 1978.

<sup>53</sup> Voir tableaux 11 et 15 : "Op. Cit. ".



**Tableau 13 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et le type de propriétaire\***

Type de propriétaire		Amélioration de façade		Entretien régulier		Entretien non régulier		Fissures + ruines		Total		ss rép.	Total	
		Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	Eff.	%
Propriétaires occupants	Eff.	51	15,9	21	22,1	52	22,9	11	11,5	135	18,3	2	137	18,4
	%	37,8		15,6		38,5		8,1		100				
Propriétaires bailleurs		92	28,6	40	42,1	95	41,9	34	35,4	261	35,3	1	262	35,2
	%	35,3		15,3		36,4		13		100				
Co-propriétaires		86	26,8	14	14,8	24	10,6	8	8,3	132	17,9	-	132	17,7
	%	65,1		10,6		18,2		6,1		100				
Sociétés privées		55	17,1	15	15,8	35	15,4	15	15,6	120	16,2	2	122	16,4
	%	45,8		12,5		29,2		12,5		100				
Eglise (Asso. Confess.)		14	4,4	3	3,2	9	3,9	2	2,1	28	3,8	-	28	3,7
	%	50		10,7		32,1		7,2		100				
Collectivités locales		2	0,6	1	1	5	2,2	22	23	30	4,1	-	30	4
	%	6,7		3,3		16,7		73,3		100				
Autres publics et para-publics		21	6,6	1	1	7	3,1	4	4,1	33	4,4	1	34	4,6
	%	63,6		3		21,2		12,2		100				
TOTAL		321	100	95	100	227	100	96	100	739	100	6	745	100
	%	43,4		12,9		30,7		13		100				

Source: Relevé et enquête personnels réalisés en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

\* Les immeubles neufs, reconstruits, ou en construction et les terrains non bâtis (69 parcelles au total), n'ont pas été pris en compte.

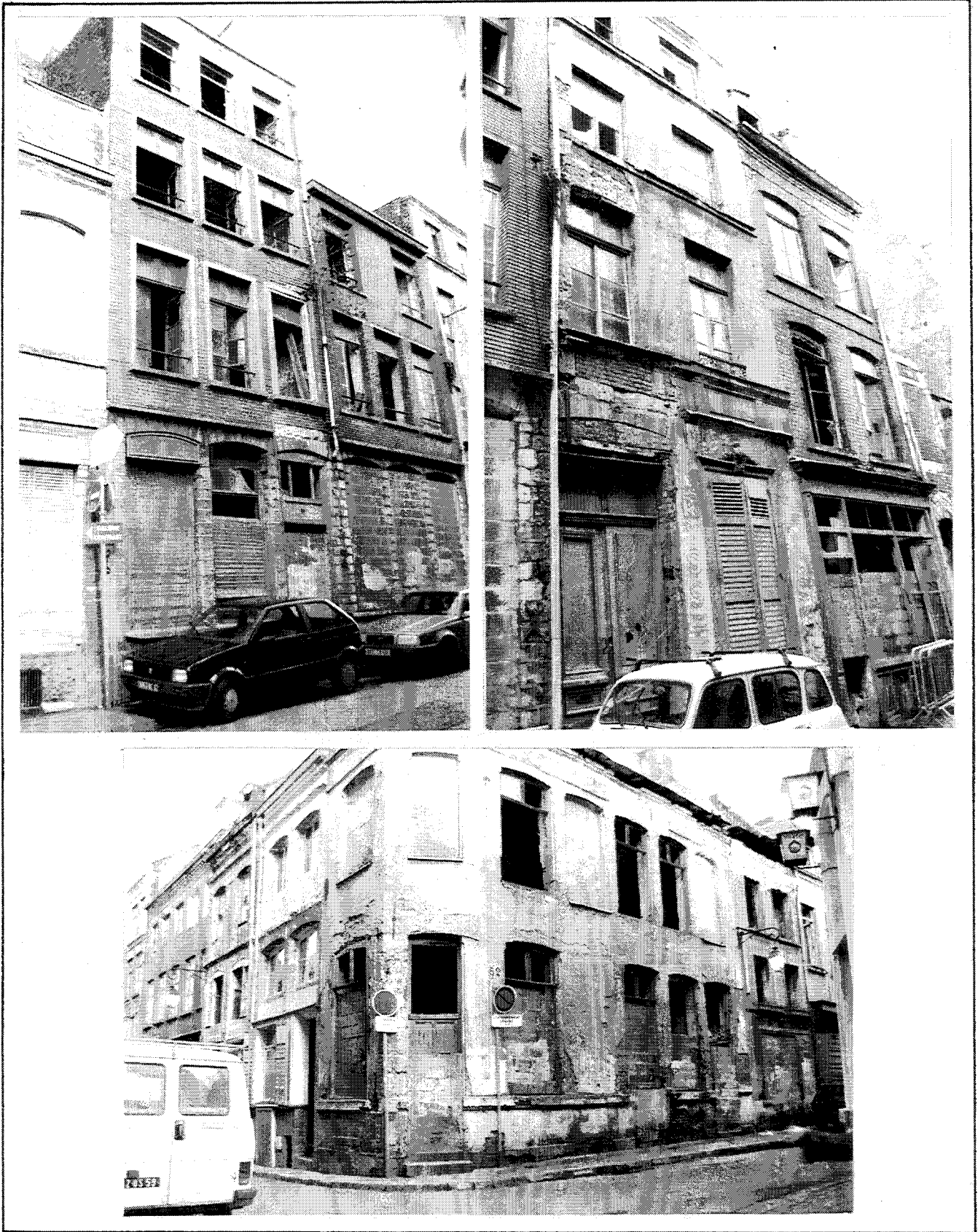
**Tableau 14 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien (et ses effets) et le type de propriétaire\***

	Amélioration de façade		Entretien régulier		Entretien non régulier				Fissures + ruines				TOTAL		sans rép.	TOTAL		
	Eff.	%	Eff.	%	moyen / médiocre		dégradé		fissuré		ruiné		Eff.	%		Eff.	%	
Type de propriétaire	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Propriétaires occupants	51	15,9	21	22,1	32	23,4	20	22,2	11	15	-	0	135	18,3	2	137	18,4	
Propriétaires bailleurs	92	28,6	40	42,1	59	43,1	36	40	27	37	7	30,4	261	35,5	1	262	35,2	
Copropriétaires	86	26,8	14	14,8	14	10,2	10	11,1	8	11	-	0	132	17,9	-	132	17,7	
Sociétés privées	55	17,1	15	15,8	18	13,1	17	18,9	14	19,2	1	4,4	120	16,2	2	122	16,4	
Eglise (Asso. confess.)	14	4,4	3	3,2	8	5,8	1	1,1	2	2,7	-	0	28	3,8	-	28	3,7	
Collectivités locales	2	0,6	1	1	4	2,9	1	1,1	8	11	14	60,9	30	4,1	-	30	4	
Autres publics et para-publics	21	6,6	1	1	2	1,5	5	5,6	3	4,1	1	4,3	33	4,4	1	34	4,6	
<b>TOTAL</b>	<b>321</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>137</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>73</b>	<b>100</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>739</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>745</b>	<b>100</b>	

Source: Relevé et enquête personnels réalisés en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

\* Les immeubles neufs, ou en construction, et les terrains non bâtis, n'ont pas été pris en compte.



A gauche, photo 97a : La rue des Trois Mollettes, les n°s 32 et 34 présentent un état de dégradation avancée. A droite, photo 97b : La même rue, les n°s 28 et 30 en prolongement, souffrent d'un état de délabrement extrême, à la limite de la ruine. En bas, photo 98a : La rue J.J. Rousseau, les n°s 48, 50 et 52 (à l'angle de la rue Doudin), sont ruinés. En 1998, un chantier s'installe au n°52. Avec son ancienne surélévation de deux étages, cet immeuble à l'angle formait une véritable tour qui mériterait d'être reconstruite. Sources : clichés personnels.

## 1.2- L'entretien et le non-entretien selon les rues

Quelles sont les rues caractérisées par les pratiques d'amélioration de façade et quelles sont celles qui, au contraire, sont caractérisées par un habitat dégradé ?

Dans un premier temps, dans le secteur d'étude, en 1991, on observe une grande proportion d'immeubles récemment améliorés dans les rues à vocation commerciale.<sup>53</sup> Ils représentent 82,6% du patrimoine immobilier de la rue de la Grande Chaussée, 50% de celui de la rue Lepelletier et 53,4% pour de la rue de la Monnaie. A l'intérieur du périmètre qui délimitait l'îlot opérationnel, plus de 60% des immeubles anciens ont été restaurés une dizaine d'années avant notre observation en 1991 (75% place aux Oignons, 73,3% rue des Vieux Murs et 60% rue au Péterinck)<sup>54</sup>. En 1978, la situation était complètement différente. Les immeubles situés à l'intérieur du périmètre de l'îlot opérationnel étaient, dans une grande proportion, fissurés ou effrités. Sur la place aux Oignons, par exemple, seulement 1 immeuble sur 7 avait fait l'objet d'une amélioration de façade. Dans la rue des Vieux Murs, ils étaient 2 sur un total de 21.

Si le nombre des immeubles récemment améliorés est deux fois et demi plus important qu'en 1978, on localise encore en 1991 des immeubles dont l'état est très dégradé, notamment rue Coquerez (44,4% des immeubles), rue des Trois Mollettes (32,4%), rue Doudin (29,4%)<sup>55</sup>, rue Jean-Jacques Rousseau (20,6%) et rue Masurel (20%). Les immeubles dégradés se trouvent même sur la rue au Péterinck (20%)<sup>56</sup>.

Ce sont également des rues dans lesquelles coexistent des immeubles dont l'aspect témoigne de deux stratégies différentes de la part des propriétaires : le non-entretien et la vacance en attendant une meilleure rentabilisation de l'immeuble ou l'amélioration et la réaffectation des usages des locaux. L'état du bâti est caractérisé par un entretien non régulier dans les rues des Chats Bossus (85,7%), de Weppes (66,7%), Pharaon de Winter (63,6%) et du Curé Saint-Etienne (50%), mais aussi dans la Terrasse Sainte-Catherine (61,5%)<sup>57</sup>. Il faut également insister sur l'état de dégradation des immeubles des courées, et plus particulièrement celui de la cour Carmin, en ruine.

<sup>53</sup> Voir annexe 17 g : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration dans le secteur sauvegardé en 1991.

<sup>54</sup> Voir tableau 16 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et la rue en 1991.

<sup>55</sup> Voir photo 97a : La rue des Trois Mollettes, les n<sup>os</sup> 32 et 34 présentent un état de dégradation avancée ; photo 97b : La même rue, les n<sup>os</sup> 28 et 30 en prolongement souffrent d'un état de délabrement extrême ; et photo 98a : La rue J.J. Rousseau, les n<sup>os</sup> 48, 50 et 52 (à l'angle de la rue Doudin) sont ruinés.

<sup>56</sup> Voir photo 98b : La rue J.J. Rousseau, les n<sup>os</sup> 12 et 14 aux façades "à bandeau et à cadre de pierre" du XVII<sup>ème</sup> siècle, sont dans un état de dégradation très important ; photo 99a : Au fond de la rue Masurel, les n<sup>os</sup> 19bis, 21 et 23, aux façades "à maçonnerie enduite" du XIX<sup>ème</sup> siècle surélevées, sont en mauvais état ; et photo 99b : La rue au Péterinck, les n<sup>os</sup> 14 à 20 forment un rang de façades "à bandeau de pierre", mais effritées et délabrées.

<sup>57</sup> Voir tableaux 16 : "Op. Cit. ".



A gauche, photo 98b : La rue J.J. Rousseau, les n<sup>os</sup> 12 et 14, aux façades "à bandeau et à cadre de pierre" du XVII<sup>ème</sup> siècle, sont dans un état de dégradation très importante. Ils nuisent à l'image de l'entrée de cette rue restaurée en majeure partie. A droite, photo 99a : Au fond de la rue Masurel, les n<sup>os</sup> 19bis, 21 et 23, aux façades "à maçonnerie enduite" au XIX<sup>ème</sup> siècle et surélevées, sont en mauvais état. En bas, photo 99b : La rue au Peterinck, les n<sup>os</sup> 14 à 20, forment un rang de façades "à bandeau de pierre", mais effritées et délabrées, ils côtoient pourtant les immeubles restaurés de la pce. aux Oignons (1992).  
Sources : clichés personnels.

**Tableau 15 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien et le type de propriétaires dans le Vieux-Lille en 1978**

		Amélioration façade		Entretien régulier		Entretien non régulier		Fissures + dégradation		TOTAL	
			%		%		%		%		%
Propriétaires occupants		46	34,3	58	35,8	83	23,0	26	22,4	213	27,5
	%	21,6		27,2		39,0		12,2		100	
Propriétaires bailleurs		57	42,5	64	39,5	168	46,5	44	37,9	333	43,1
	%	17,1		19,2		50,5		13,2		100	
Copropriétai.		7	5,2	15	9,3	31	8,6	13	11,2	66	8,5
	%	10,6		22,7		47,0		19,7		100	
Sociétés privées		16	12,0	17	10,5	18	5,0	9	7,8	60	7,8
	%	26,7		28,3		30,0		15,0		100	
Collectivités locales		2	1,5	1	0,6	26	7,2	18	15,5	47	6,1
	%	4,3		2,1		55,3		38,3		100	
Autres publics		-	-	1	0,8	12	3,3	5	4,3	18	2,3
	%	-		5,5		66,7		27,8		100	
Eglise		6	4,5	6	3,7	23	6,4	1	0,9	36	4,7
	%	13,7		16,7		63,9		2,7		100	
Total		134	100	162	100	361	100	116	100	773	100
	%	17,3		21,0		46,7		15,0		100	
N.R.		1				1				2	
Total		135		162		362		116		775	
	%	17,4		20,9		46,7		15,0		100	

Source : CAD ISIS, in Lefebvre B. et Vervaeke M., 1990, "Evolution de trois secteurs anciennement urbanisés de la commune de Lille"

**Tableau 16 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et la rue en 1991\***

Nom de la rue		Améliora. Façade	Entretien régulier	Entretien non régulier	Fissures + ruine	total	Sans réponse	Total
Rue d' Angleterre	Eff.	28	6	23	7	64	0	64
	%	43,7	9,4	35,9	11	100		
Rue de La Barre	Eff.	6	2	0	0	8	0	8
	%	75	25	0	0	100		
Rue Basse	Eff.	25	9	21	8	63	0	63
	%	39,7	14,3	33,3	12,7	100		
Cour Carmin	Eff.	0	0	0	5	5		5
	%	0	0	0	100	100		
Rue des Chats Bossus	Eff.	0	1	6	0	7	0	7
	%	0	14,3	85,7	0	100		
Rue du Cirque	Eff.	5	1	6	1	13	0	13
	%	38,5	7,7	46,2	7,7	100		
Rue de la Collégiale	Eff.	1	1	1	1	4	0	4
	%	25	25	25	25	100		
Place du Concert	Eff.	0	0	2	0	2	0	2
	%	0	0	100	0	100		
Rue Coquerez	Eff.	3	0	2	4	9	0	9
	%	33,3	0	22,3	44,4	100		
Rue du Curé St-Etienne	Eff.	2	1	5	2	10	0	10
	%	20	10	50	20	100		
Rue Doudin	Eff.	11	5	8	10	34	0	34
	%	32,4	14,7	23,5	29,4	100		
Rue Esquermoise	Eff.	19	6	13	5	43	0	43
	%	44,2	13,9	30,2	11,7	100		
Rue de la Grande Chaussée	Eff.	19	3	1	0	23	0	23
	%	82,6	13,1	4,3	0	100		
Place Jacques Louchard	Eff.	4	0	0	1	5	1	6
	%	80	0	0	20	100		
Rue Jean Moulin	Eff.	13	6	4	2	25	0	25
	%	52	24	16	8	100		
Rue Jean- Jacques Rousseau	Eff.	21	2	12	9	44	0	44
	%	47,7	4,5	27,2	20,6	100		
Rue Léonard Danel	Eff.	10	4	6	5	25	1	26
	%	40	16	24	20	100		
Rue Lepelletier	Eff.	16	7	9	0	32	1	33
	%	50	21,9	28,1	0	100		
Place du Lion d'Or	Eff.	3	1	3	0	7	0	7
	%	42,9	14,2	42,9	0	100		
Pce. Louise de Bettignies	Eff.	1	1	1	0	3	0	3
	%	33,3	33,3	33,4	0	100		
Rue Masurel	Eff.	15	3	2	5	25	0	25
	%	60	12	8	20	100		
Rue de la Monnaie	Eff.	24	9	10	2	45	1	46
	%	53,4	20	22,2	4,4	100		

\* Les immeubles neufs, reconstruits, ou en construction, et les terrains non bâtis n'ont pas été pris en compte.

Rue Négrier	Eff.	11	7	10	2	30	0	30
	%	36,7	23,3	33,3	6,7	100		
Cour Notre-Dame	Eff.	0	0	3	2	5	0	5
	%	0	0	60	40	100		
Place aux Oignons	Eff.	3	0	0	1	4	0	4
	%	75	0	0	25	100		
Parvis de la Treille	Eff.	5	0	1	0	6	0	6
	%	83,3	0	16,7	0	100		
Rue au Peterynck	Eff.	7	0	1	2	10	0	10
	%	70	0	10	20	100		
Rue Pharaon de Winter	Eff.	4	1	14	3	22	0	22
	%	18,2	4,6	63,6	13,6	100		
Cour de Pologne	Eff.	0	0	11	0	11	0	11
	%	0	0	100	0	100		
Rue Royale	Eff.	28	13	20	2	63	1	64
	%	44,4	20,6	31,8	3,2	100		
Rue Ste-Catherine	Eff.	8	4	10	3	25	1	26
	%	32	16	40	12	100		
Cour Soubespin	Eff.	0	0	4	1	5	0	5
	%	0	0	80	20	100		
Terrasse Ste-Catherine	Eff.	2	1	8	2	13	0	13
	%	15,4	7,7	61,5	15,4	100		
Rue des Trois Mollettes	Eff.	15	1	5	10	31	0	31
	%	48,3	3,2	16,1	32,4	100		
Rue des Vieux Murs	Eff.	11	0	3	1	15	0	15
	%	73,3	0	20	6,7	100		
Rue de Weppes	Eff.	1	0	2	0	3	0	3
	%	33,3	0	65,7	0	100		
TOTAL	Eff.	321	95	227	96	739	6	745
	%	43,4	12,9	30,7	13	100		

Source : relevé personnel réalisé en 1991.

Traitement personnel : REZAEI K.



### 1.3 - Les différents types d'amélioration selon l'usage de l'immeuble et le type de propriétaires

On constate qu'en 1991, dans le secteur d'étude, la part la plus importante des immeubles améliorés concerne ceux à usage combiné (soit 42,7%). Viennent ensuite les immeubles à usage d'habitation, qui constituent 26,8% du total des immeubles améliorés. Environ la moitié des immeubles à usage combiné et des immeubles à usage exclusif d'activité ont de plus profité d'une amélioration de leur façade, contre seulement 30% de ceux à usage exclusif d'habitation<sup>58</sup>.

En quoi consistent les principaux types d'amélioration en 1978 et en 1991 ? S'agit-il de restaurations et ravalements partiels (restaurations et ravalements commerciaux), qui ne concerne que le rez-de-chaussée, ou totaux (restaurations et ravalements de style), réalisés sur la totalité de la façade ?

Dans le secteur d'étude, les immeubles améliorés en 1978 sont au nombre de 135, contre 321 en 1991. Ils ont subi, selon les cas, un ravalement de style (41 immeubles sur 135), un ravalement commercial (30 immeubles sur 135) ou d'autres formes de restauration et d'entretien (50 immeubles sur 135)<sup>59</sup>. Leur proportion est largement inférieure aux résultats obtenus lors de la deuxième observation 13 années plus tard.

En 1991, plus du tiers des immeubles améliorés (soit 116 immeubles) a fait l'objet d'un ravalement de style c'est-à-dire d'une mise à nu des pierres et des briques afin d'accentuer le caractère ancien du bâtiment. Les réfections d'immeubles (29 immeubles sur 321 soit 9%) sont généralement des ravalements de façade. La plupart des ravalements de style s'effectuent sur des immeubles « d'architecture flamande ». Ils ne sont pas toujours réalisés sur la totalité de l'immeuble: 36 sur 321 (11,2%) ne le sont qu'au rez-de-chaussée, où un commerce est installé. Parmi les immeubles dont la façade est ravalée entièrement, très peu sont vacants (13,8%), la part des immeubles à usage combiné est la plus importante (46,6%) suivie par celle des immeubles à usage d'habitation (29,3%)<sup>60</sup>.

Ce phénomène apparaît même dans les résultats obtenus en 1978, qui montrent aussi que la majeure partie des immeubles entièrement ravalés est d'abord à usage combiné, et d'affectation habitable ensuite. On peut également constater en 1991, parmi les immeubles dont la façade a profité d'une autre forme de restauration (enduit et peinture), que peu sont vacants (12,5%), que la plupart est d'abord à usage combiné (48,8%) et ensuite à usage d'habitation (25%).

Par contre, les immeubles objets d'un entretien simple de façade, sont en grande partie d'usage unique d'habitation (41,5%)<sup>61</sup>. Autrement dit, environ la moitié de toutes les

<sup>58</sup> Voir tableau 17 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et l'usage de l'immeuble.

<sup>59</sup> Source : CAD 1978 in Lefebvre B. et Vervaeke M., 1980, "Op. Cit.", p. 146.

<sup>60</sup> Voir tableau 18 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et l'usage de l'immeuble.

<sup>61</sup> Voir tableau 18 : "Op. Cit. ".

**Tableau 17 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et l'usage de l'immeuble\***

	Amélioration de façade		Entretien régulier		Entretien non régulier,				Fissures + ruines				TOTAL		sans répon.	TOTAL		
	Eff.	%	Eff.	%	moyen / médiocre		dégradé		Fissuré		ruiné		Eff.	%	Eff.	Eff.	%	
Nb immeubles																		
Usage de l'immeuble																		
Habitation	86	26,8	26	27,4	54	39,4	33	36,7	23	31,5	-	0	222	30	4	226	30,4	
Habitat + Activité	137	42,7	46	48,4	45	32,8	29	32,2	11	15,1	-	0	268	36,3	-	268	36	
Activité	46	14,3	10	10,5	23	16,8	8	8,9	6	8,2	-	0	93	12,6	1	94	12,6	
Vacant	52	16,2	13	13,7	15	11	20	22,2	33	45,2	23		156	21,1	-	156	21	
Total	321	100	95	100	137	100	90	100	73	100	23	100	739	100	5	744	100	
sans réponse	-		-		-		-		-		-		-		1	1		
TOTAL	321		95		137		90		73		23		739		6	745		

Source: Relevé personnel réalisé en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

\* les immeubles neufs, reconstruits ou en construction, et les terrains non bâtis (au total, 69 parcelles), n'ont pas été pris en compte dans ce tableau.

**Tableau 18 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et l'usage de l'immeuble\***

Nb immeubles Usage de l'immeuble	En réfection		Ravalement de style (1)		Ravalement R.d.ch. (com.) (1)		Restauration (autre) (1)		Restauration R.d.ch. (com.) (1)		Entretien façade		Entretien R.d.ch. (commercial)		TOTAL	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Habitation	6	20,7	34	29,3	3	8,3	20	25	3	42,9	17	41,5	3	25	86	26,8
Habitat + Activité	5	17,2	54	46,6	18	50	39	48,8	3	42,9	11	26,8	7	58,3	137	42,7
Activité	2	6,9	12	10,3	13	36,1	11	13,7	-	0	6	14,6	2	16,7	46	14,3
Vacant	16	55,2	16	13,8	2	5,6	10	12,5	1	14,2	7	17,7	-	0	52	16,2
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>100</b>	<b>116</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>41</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>321</b>	<b>100</b>

Source: Relevé personnel réalisé en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

(1) Le ravalement et la restauration de style concernent la façade dans sa totalité, tandis que le ravalement et la restauration commercial (e) ne concernent que le rez-de-chaussée.

\* Seuls les immeubles anciens ayant fait l'objet d'une amélioration récente ont été pris en compte dans ce tableau.

restaurations en style (les ravalements compris) a été réalisée sur les immeubles à usage mixte d'habitat-activité.

Les nouveaux propriétaires devraient restaurer et réhabiliter les immeubles conformément aux contraintes de secteur sauvegardé. Dans le secteur d'étude 37,9% des immeubles qui sont en cours de réfection appartiennent à des copropriétaires qui ont acquis la plus grande partie de leur patrimoine entre 1982 et 1991<sup>62</sup>.

De même, 43,1% (26,7 + 16,4) des ravalements en style, 44,4% (25 + 19,4) des ravalements commerciaux et 45% (22,5 + 22,5)<sup>63</sup> des autres restaurations en style ont été effectués par des copropriétaires et des sociétés privées qui sont intervenus dans le secteur en grande majorité depuis 1982 et particulièrement entre 1987 et 1991<sup>64</sup>.

Par contre, dans les résultats obtenus en 1978, il n'est pas observé d'immeubles entièrement ravalés ou en cours de réfection et appartenant aux copropriétaires. Quant aux sociétés privées, parmi les immeubles détenus, cinq étaient en cours de réfection en 1978 et cinq autres avaient fait l'objet d'un ravalement de style, soit 31,3% de leur patrimoine amélioré dans les deux cas<sup>65</sup>. 84,4% (38,3 + 46,1) des immeubles dont la façade a été ravalée entièrement, 57,2% (14,3 + 42,9) des immeubles ayant fait l'objet d'un ravalement commercial, 68,9% (27,3 + 41,6) des immeubles ayant profité d'autres formes de restauration et enfin 71,5% (28,6 + 42,9) des immeubles ayant connu une restauration commerciale ont été acquis après 1982<sup>66</sup>.

La majorité des immeubles qui ont profité de la restauration ou du ravalement de la façade entière ou du rez-de-chaussée uniquement ont donc été acquis depuis le début des années 1980, et plus de 40% de l'ensemble de ces immeubles appartient aux copropriétaires et aux sociétés privées.

Les stratégies des propriétaires quant à l'entretien de leur patrimoine expriment des intérêts économiques et financiers dans un secteur à forte attractivité commerciale. L'accélération des mutations foncières, accompagnée d'un accroissement des pratiques de restauration, témoigne du processus de revalorisation du quartier.

<sup>62</sup> Voir tableau 19 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et le type de propriétaire et tableau 20 : La répartition des parcelles selon le type de propriétaire et l'année d'acquisition.

<sup>63</sup> Voir tableau 19 : "Op. Cit. "

<sup>64</sup> Voir tableau 20 : "Op. Cit. "

<sup>65</sup> Extrait du fichier CAD 1978 in Lefebvre B ; Et Vervaeke M., 1980, "Op. Cit. "

<sup>66</sup> Voir tableau 21 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et l'année d'acquisition.

**Tableau 19 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et le type de propriétaire\***

Type de propriétaire	En réfection		Ravalement de style (1)		Ravalement com. (1)		Restauration (autre) (1)		Restauration com. (1)		Entretien de façade		Entretien commercial		TOTAL	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Occupants	-	0	21	18,1	7	19,4	15	18,8	2	28,6	6	14,6	-	0	51	15,9
Bailleurs	9	31	32	27,6	11	30,6	16	20	4	57,1	15	36,6	5	41,7	92	28,7
Copropriétaires	11	38	31	26,7	9	25	18	22,5	1	14,3	10	24,4	6	50	86	26,8
Sociétés privées	6	20,7	19	16,4	7	19,4	18	22,5	-	0	4	9,8	1	8,3	55	17,1
Eglise (Asso. confess.)	-	0	2	1,7	2	5,6	6	7,5	-	0	4	9,8	-	0	14	4,4
Collectivités locales	-	0	-	0	-	0	1	1,2	-	0	1	2,4	-	0	2	0,6
Autres	3	10,3	11	9,5	-	0	6	7,5	-	0	1	2,4	-	0	21	6,5
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>100</b>	<b>116</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>41</b>	<b>100</b>	<b>12</b>	<b>100</b>	<b>321</b>	<b>100</b>

Source: Relevé et enquête personnels réalisés en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

(1) Le ravalement et la restauration de style concernent la façade dans sa totalité, tandis que le ravalement et la restauration commerciale (e) ne concernent que le rez-de-chaussée.

\* Seuls les immeubles anciens ayant fait l'objet d'une amélioration récente ont été pris en compte dans ce tableau.

**Tableau 20 : La répartition des parcelles selon le type de propriétaire et l'année d'acquisition**

Nb. parcelles An. d'acquisition	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		Co-propriétaires		Sociétés privées		Eglise (asso. confess.)		Collectivités locales		Autres publics et para-publics		TOTAL	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Avant 1972	38	28,4	52	20,6	5	3,2	17	13,3	4	11,4	1	2,7	9	19,2	126	16
1972-76	10	7,5	22	8,7	7	4,5	4	3,1	2	5,7	1	2,7	-	0	46	5,8
1977-81	20	14,9	34	13,4	10	6,4	6	4,7	27	77,1	15	40,5	1	2,1	113	14,3
1982-86	35	26,1	55	21,7	39	25,2	15	11,7	2	5,8	15	40,5	21	44,7	182	23,1
1987-91	31	23,1	90	35,6	94	60,7	86	67,2	-	0	5	13,6	16	34	322	40,8
Total	134	100	253	100	155	100	128	100	35	100	37	100	47	100	789	100
sans réponse	4		13		1		4		-		3		-		25	
TOTAL	138		266		156		132		35		40		47		814	

479

Source: Enquête personnelle réalisée en 1991  
 Traitement personnel : REZAEI K.

**Tableau 21 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et l'année d'acquisition\***

Année d'acquisition	En réfection		Ravalement de style (1)		Ravalement commercial (1)		Restauration (autre) (1)		Restauration commerciale (1)		Entretien		Entretien commercial		TOTAL	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Avant 1972	2	6,9	11	9,6	6	17,1	7	9,1	1	14,3	5	13,2	2	18,2	34	10,9
1972 - 76	2	6,9	3	2,6	1	2,9	4	5,2	1	14,3	1	2,6	-	0	12	3,8
1977 - 81	1	3,5	4	3,5	8	22,9	13	16,9	-	0	6	15,8	2	18,2	34	10,9
1982 - 86	1	3,5	44	38,3	5	14,3	21	27,3	2	28,6	9	23,7	1	9	83	26,6
1987 - 91	23	79,2	53	46,1	15	42,8	32	41,6	3	42,8	17	44,7	6	54,6	149	47,8
total	29	100	115	100	35	100	77	100	7	100	38	100	11	100	312	100
sans réponse	-		1		1		3		-		3		1		9	
TOTAL	29		116		36		80		7		41		12		321	

480

Source : Relevé et enquête personnels réalisés en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

(1) Le ravalement et la restauration de style concernent la façade dans sa totalité tandis que le ravalement et la restauration commercial(e) ne concernent que le rez-de-chaussée.

\* Seuls les immeubles ayant fait l'objet d'une amélioration récente ont été pris en compte.

## 2 - Les pratiques d'entretien ont-elles suivi les prescriptions du P.S.M.V.?

L'observation de terrain a montré que les propriétaires n'avaient toujours pas respecté les instructions du Plan de Sauvegarde. La "Renaissance du Lille Ancien" a consacré un de ses bulletins semestriels de 1991 au "livre noir du secteur sauvegardé". Selon l'association, *"l'état du secteur sauvegardé, plus malmené par les prétendues restaurations que par les guerres et l'industrialisation, est dramatique"*<sup>67</sup>. Pour la présidente, Madame Gérard, sauvegarder n'est pas reconstruire à l'identique, même si la reconstruction s'efforce d'être la plus fidèle possible<sup>68</sup>.

Nous allons voir à présent dans quelle proportion les pratiques d'entretien ont respecté les prescriptions du P.S.M.V., sachant que la plus importante de ces prescriptions concerne les mesures de protection, indiquées sur le document graphique en noir, hachuré foncé ou clair,...

<sup>69</sup>

### 2.1- Les indications de protection ont-elles été respectées ?

Les pratiques d'entretien n'ont pas toujours suivi les indications du P.S.M.V.

Selon notre observation du terrain de 1991, depuis le début des années 1980, dans le secteur d'étude, 11 immeubles seulement "protégés au titre des monuments historiques" (classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire) sur 33, soit un tiers, ont fait l'objet d'une amélioration de la façade, et 18 immeubles appartenant à cette catégorie, environ la moitié, n'ont reçu qu'un entretien non régulier, 46,6% des immeubles "à conserver et à restaurer", soit 197 immeubles, et seulement 34,7% des immeubles "non protégés", soit 113 immeubles sur 326, ont été améliorés au cours de ces années. 15,3% des immeubles appartenant à cette dernière catégorie (50 immeubles) sont dans un état de dégradation importante<sup>70</sup>. Parmi eux, 19 sont en ruine. De même, 40 immeubles "à conserver et à restaurer" sont délabrés et fissurés<sup>71</sup>.

La forme la plus dominante d'amélioration de façade concerne le ravalement de style, effectué sur 54,6% des immeubles historiques améliorés et sur 45,2% des immeubles à conserver aussi sujets d'une amélioration<sup>72</sup>.

<sup>67</sup> Association "Renaissance du Lille Ancien", octobre 1991, "Livre noir du secteur de sauvegarde", Bulletin, p.10.

<sup>68</sup> Ibid.

<sup>69</sup> Voir extrait du P.S.M.V, 1<sup>ère</sup> partie, 2<sup>ème</sup> chapitre, sous chap. II, section B, titre 2- Le contenu.

<sup>70</sup> Voir tableau 22 : La répartition des parcelles selon l'entretien, l'état du bâti et les indications du Plan de Sauvegarde.

<sup>71</sup> Voir tableau 23 : La répartition des parcelles selon l'entretien, l'état du bâti (détaillé) et les indications du Plan de Sauvegarde.

<sup>72</sup> Voir tableau 24 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et les indications du Plan de Sauvegarde.



**Tableau 22 : La répartition des parcelles selon l'entretien, l'état du bâti et les indications du Plan de Sauvegarde**

		Amélioration de façade	Entretien régulier	Entretien non régulier	Fissures + ruines	a été démoli (1)	Total	sans réponse	Total
Immeubles historiques	Eff.	11	2	18	2	-	33	-	33
	%	33,3	6,1	54,4	6,1	0	100		
à conserver/ à restaurer	Eff.	197	54	112	44	16	423	2	425
	%	46,6	12,8	26,4	10,4	3,8	100		
non protégé	Eff.	113	39	97	50	27	326	4	330
	%	34,7	12	29,7	15,3	8,3	100		
à démolir	Eff.	-	-	-	-	1	1	-	1
	%	0	0	0	0	100	100		
Total	Eff.	321	95	227	96	44	783	6	789
	%	41	12,1	29	12,3	5,6	100		
emprise de constructions imposées						3	3	-	3
autres vides (non bâti, jardins)						22	22	-	22
TOTAL		321	95	227	96	69	808	6	814

Source: relevé personnel réalisé en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

(1) Cette colonne réunit les parcelles sur lesquelles s'édifient des immeubles neufs et des immeubles reconstruits ou sur lesquelles il n'y a pas de construction.

**Tableau 23 : La répartition des parcelles selon l'entretien, l'état du bâti (détaillé) et les indications du Plan de Sauvegarde**

		Amélioration de façade	Entretien régulier	Entretien non régulier		Fissures + ruines		Démoli (1)		Total	Sans réponse	Total
				moyen/ médiocre	dégradé	Fissuré	ruiné	reconst/neuf	Vide			
Immeubles historiques	Eff.	11	2	10	8	2	-	-	-	33	-	33
	%	33,3	6,1	30,3	24,2	6,1	0	0	0	100		
à conserver/ à restaurer	Eff.	197	54	61	51	40	4	14	2	423	2	425
	%	46,6	12,8	14,4	12,1	9,5	1	3,3	0,5	100		
non protégé	Eff.	113	39	66	31	31	19	21	6	326	4	330
	%	34,7	12	20,3	9,5	9,5	5,9	6,4	1,8	100		
à démolir	Eff.	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
	%	0	0	0	0	0	0	0	100	100		
total	Eff.	321	95	137	90	73	23	35	9	783	6	789
	%	41	12,1	17,5	11,5	9,3	2,9	4,5	1,1	100		
emprise de const. imposées								3	-	3	-	3
autres vides (non bâti, jardins)								2	20	22	-	22
<b>TOTAL</b>		<b>321</b>	<b>95</b>	<b>137</b>	<b>90</b>	<b>73</b>	<b>23</b>	<b>40</b>	<b>29</b>	<b>808</b>	<b>6</b>	<b>814</b>

Source: Relevé personnel réalisé en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

(1) Cette colonne réunit les parcelles sur lesquelles s'édifient des immeubles neufs et des immeubles reconstruits ou sur lesquelles il n'y a pas de construction.

**Tableau 24 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et les indications du Plan de Sauvegarde\***

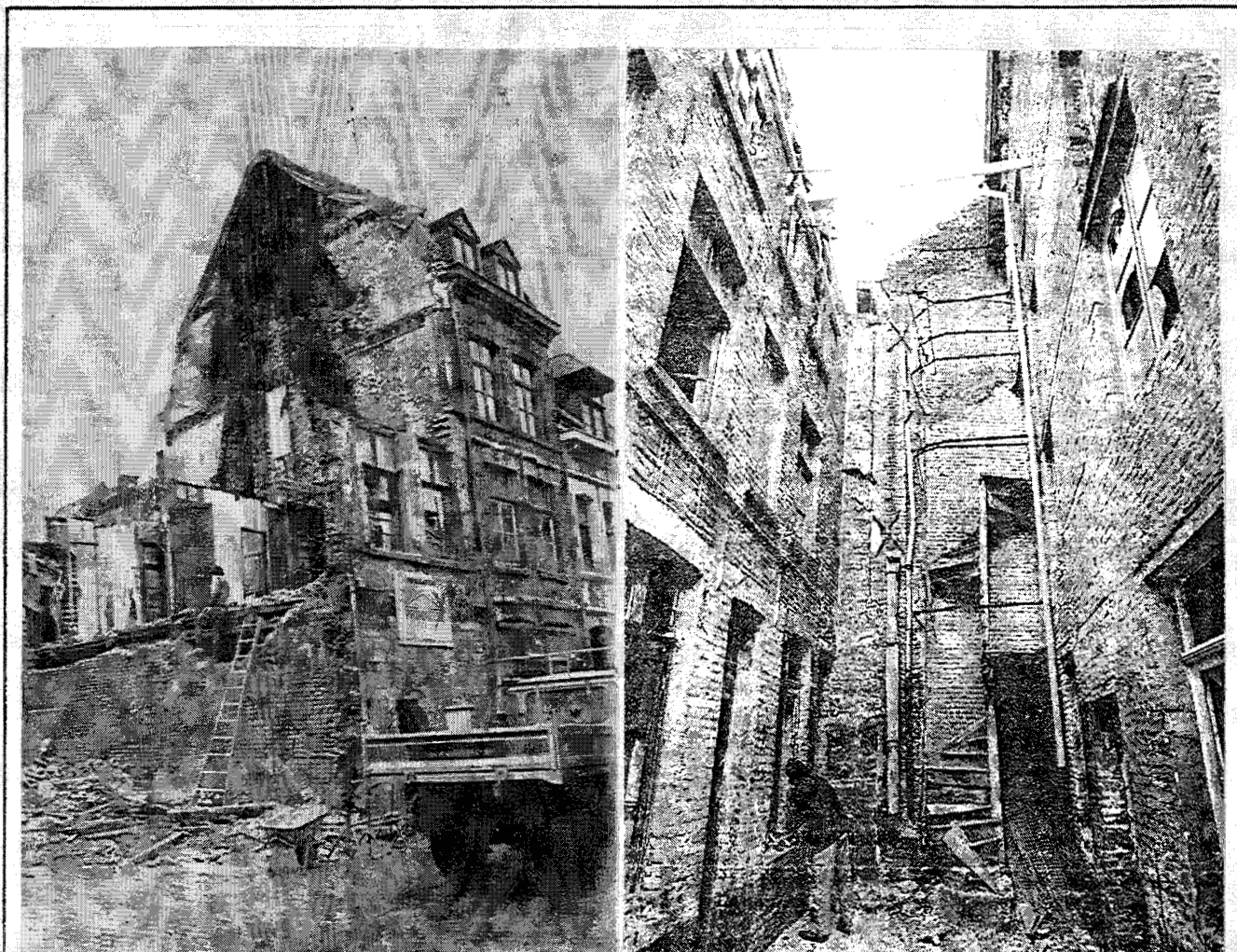
Type d'amélioration		En	Ravalement	Ravalement	Restauration	Restauration	Entretien	Entretien	TOTAL
Indications du P.S.M.V.		réfection	de style (1)	commercial (1)	de style (1)	commerciale (1)		commercial	
Immeubles historiques	Eff.	1	6	4	-	-	-	-	11
	%	9,1	54,6	36,4	0	0	0	0	100
à conserver - à restaurer	Eff.	19	89	24	47	4	10	4	197
	%	9,6	45,2	12,2	23,9	2	5,1	2	100
non protégé	Eff.	9	21	8	33	3	31	8	113
	%	8	18,6	7,1	29,2	2,7	27,7	7,1	100
TOTAL	Eff.	29	116	36	80	7	41	12	321
	%	9,1	36,1	11,2	24,9	2,2	12,8	3,7	100

Source: Relevé personnel réalisé en 1991

Traitement personnel : REZAEI K.

(1) La restauration et le ravalement de style concernent la façade dans sa totalité, tandis que le ravalement et la restauration commercial(e) ne concernent que le rez-de-chaussée.

\* Seuls les immeubles anciens ayant fait l'objet d'une amélioration récente ont été pris en compte dans ce tableau.



A gauche, photo 100 : La rue des Vieux Murs, les n<sup>os</sup> 14 et 16 (à l'angle de la rue Coquerez) immeubles "à conserver-à restaurer" venant d'être démolis en mars 1990. A droite, photo 101 : La cour à Fiens comportait plusieurs immeubles "à conserver-à restaurer" de différentes époques. Sources : La Voix du Nord, respectivement du 24 Mars 1990 et du 31 Mars 1990. Carte de la situation de la cour à Fiens. Source : C.U.D.L. En bas, photo 102: La rue Voltaire, n<sup>o</sup>40, la construction neuve des étages, en raison de son style et de ses matériaux, n'est conforme ni à l'architecture du secteur sauvegardé ni au règlement du P.S.M.V. D'ailleurs, elle ne s'adapte pas à la façade ancienne de brique et de pierre du rez-de-chaussée. Source : cliché personnel.

Quelques immeubles ou parties d'immeubles classés "à conserver et à restaurer" ont été démolis et ensuite reconstruits pour la majeure partie d'entre eux. Nous devons toutefois déplorer l'effondrement du n°1 de la rue Coquerez, à l'entrée de la cour Carmin, abandonné depuis des années ainsi que la démolition des maisons qui lui font face, à l'angle de cette rue et de la rue des Vieux Murs (n°s 14 et 16). Dans les derniers jours de mars 1990, des bulldozers ont détruit ces deux bâtiments "à conserver, à restaurer" du XVII<sup>ème</sup> siècle et leurs dépendances arrières<sup>73</sup>. Ils souffraient d'une forte dégradation en raison des années d'abandon et de l'absence d'entretien à la suite d'une préemption municipale.

A leur proximité, quelques jours plus tard, les bulldozers ont poursuivi leur œuvre et rasé l'ensemble de la cour à Fiens<sup>74</sup>, avec plusieurs bâtiments des XVII, XVIII et XIX<sup>èmes</sup> siècles "à conserver – à restaurer"<sup>75</sup> ; cette fois encore pour assainir la cour, préemptée et donc vidée de ses habitants et laissée à l'abandon pendant 15 ans.

Pourtant, selon l'A.R.L.A., sur le permis de démolir délivré le 21 août 1989, on pouvait lire : "Restauration (!) de la cour à Fiens et des n°s 14-16 rue des Vieux Murs conformément au P.S.M.V. " Ainsi, la démolition de toutes ces maisons est illégale<sup>76</sup>, quel mépris pour le P.S.M.V. ! Une opération de reconstruction y débuta en octobre 1990, comme pour les n°s 14 et 16. La préemption, ou plutôt un manque de fonds, a ainsi conduit à la spéculation.

La disparition, au n°4 de la rue de la Collégiale, d'une aile d'un bâtiment restauré est regrettable. Tout comme celle de l'aile de l'ancienne écurie au n°92 de la rue Royale. Au n°40 de la rue Voltaire, seul le rez-de-chaussée d'un immeuble qui devait être préservé a été conservé<sup>77</sup>. Nous devons souligner également l'état de délabrement extrême, à la limite de la ruine, de nombreux immeubles classés "à conserver et à restaurer". C'est notamment le cas des rues Coquerez, des Trois Mollettes, Doudin et Jean-Jacques Rousseau.

Des bâtiments, vides d'habitants depuis de longues années, se dégradent lentement sans qu'aucune action ne soit engagée. Le temps passe et rend toute restauration beaucoup plus incertaine pour des raisons techniques et financières.

C'est d'autant plus dommage que le Vieux-Lille offre ainsi au visiteur l'image vague et incohérente d'un quartier où se côtoient des demeures restaurées à grand frais et des maisons délabrées murées par mesure de sécurité.

Dans le P.S.M.V., les espaces verts sont protégés. Cette prescription a été très observée.

<sup>73</sup> Voir photo 100 : La rue des Vieux Murs, les n°s 14 et 16 (à l'angle de la rue Coquerez), immeubles "à conserver – à restaurer" venant d'être démolis en mars 1990.

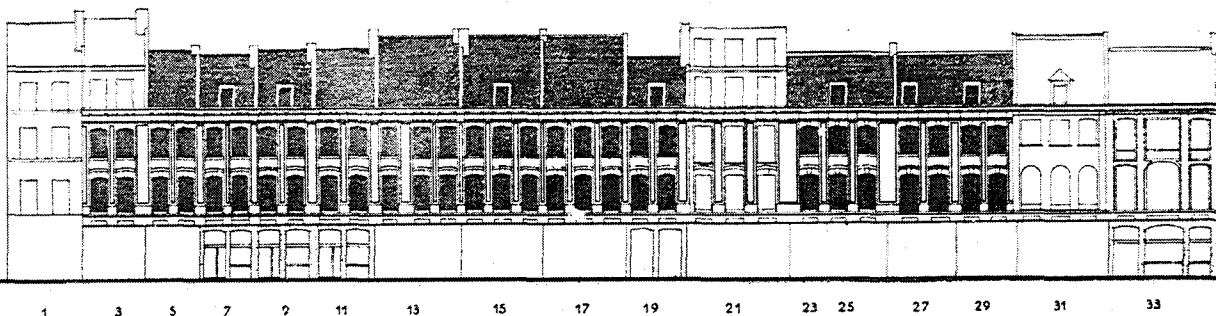
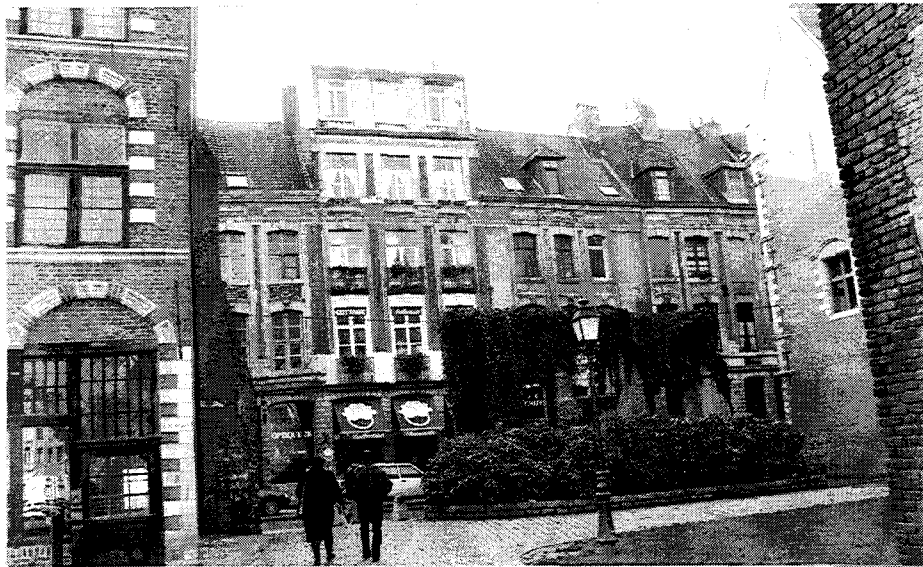
<sup>74</sup> La Voix du Nord du 31 mars 1990, "La cour à Fiens a été jetée bas en deux jours".

<sup>75</sup> Voir photo 101 : La cour à Fiens comportait plusieurs immeubles "à conserver – à restaurer" de différentes époques ; et carte de la situation de la cour à Fiens.

<sup>76</sup> A.R.L.A., bull. d'octobre 1990, "La cour à Fiens", p.4.

<sup>77</sup> Voir photo 102 : La rue Voltaire, n°40, la construction neuve des étages n'est conforme ni à l'architecture du secteur sauvegardé ni au règlement du P.S.M.V.





En haut, photo 103, La rue de la Monnaie, le n°29, patrimoine du XVII<sup>ème</sup> siècle (vue du jardin Comtesse) a été surmonté de deux étages. Ceux-ci concernent deux époques différentes de l'histoire. Selon le P.S.M.V., cette surélévation sera conservée. A droite, photo 104 : La rue Esquermoise, dans le rang des n°s 4 à 8 ("à pilastre saillant" et classés monuments historiques), le n°8 a été surélevé de trois étages, la corniche cassée, l'ancienne toiture supprimée; d'ailleurs, le rez-de-chaussée a également été modifié. Pourtant, il n'est pas soumis à la prescription d'écrêtement; il a respecté la hauteur de l'immeuble voisin et son dernier étage, surélevé, est en recul. Malgré tout, cette façade dévalorise le paysage de l'entrée de la rue Esquermoise, à proximité de la Grand'Place de Lille. A gauche, photo 105 : La rue de la Monnaie, parmi les n°s 15 à 21 (façades "à pilastre saillant"), les n°s 17 et 21, surélevés, doivent être écrêtés d'après le P.S.M.V., et cela afin de retrouver le gabarit général du rang comprenant les n°s 3 à 29 (RdCh.+2 éta-ges+comble). Sources : clichés personnels. Figure en bas : La rue de la Monnaie, le rang des façades des n°s 3 à 29 en 1970. Source : Bernard J.Cl., 1970, "Ville de Lille, secteur à sauvegarder", Rapport général d'étude, p.i-65.

## 2.2 - Le curetage et l'écèlement ont-ils été effectués ?

Sur le Plan de Sauvegarde apparaissent des constructions, marquées par la lettre E, dont la démolition était recommandée. Ce règlement tend à unifier l'aspect extérieur des immeubles et intégrer leur architecture dans un ensemble en égalisant par suppression des volumes ajoutés au sommet du bâtiment. La servitude d'écèlement, considérée d'un point de vue strictement architectural, est impérative et est en rapport avec la production d'un "style ancien" en cours dans le secteur sauvegardé. Les immeubles anciens conservent une certaine hétérogénéité qui correspond aux différentes époques de construction et l'écèlement peut s'exercer en vue d'harmoniser l'ensemble de ces bâtiments dans une même rue ; parfois un étage entier peut-être supprimé<sup>78</sup>.

Pourtant, certains facteurs interfèrent et rendent son application difficile. Les derniers étages des immeubles ainsi rajoutés sont parfois habités par des couches sociales peu solvables qui seraient exclues du quartier si l'on respectait la législation. Cette servitude est perçue par les propriétaires comme une perte nette de revenus consécutive à la réduction de la surface de plancher. De plus, la reconstruction de la toiture s'impose selon des normes architecturales strictes dont la réalisation est onéreuse et faiblement subventionnée.

Nous devons d'ailleurs admettre que cette prescription a été assez peu suivie d'effets. Au nord de la rue d'Angleterre, les démolitions souhaitées, au demeurant peu nombreuses, ont été effectuées.

Dans la partie sud du secteur sauvegardé, la situation est très variable selon les rues. Par exemple, les façades arrières de la rue de la Monnaie et de la rue des Chats Bossus, qui donnent sur Notre Dame de la Treille, ont été en règle générale écèlement.

En revanche, les constructions parasites, à l'abri des regards indiscrets au cœur des îlots, ont très rarement fait l'objet d'un curetage (élimination de bâtiments sans intérêt architectural et en général vétustes).

Dans ce quartier très commerçant, la taille réduite des parcelles et donc des constructions qui y sont installées constitue un handicap pour l'activité économique. Aussi les commerçants sont-ils peu enclins à cureter leur maison et à se priver ainsi de précieux mètres carrés d'exposition ou de réserve.

D'après le P.S.M.V., trente trois maisons devaient faire l'objet d'un écèlement. En 1991, seules deux d'entre elles, au n°2 de la rue Voltaire et au n°41 de la rue Jean-Jacques Rousseau, ont respecté cette prescription.

<sup>78</sup> Voir photo 103 : La rue de la Monnaie, le n°29, patrimoine du XVII<sup>ème</sup> siècle (vue du jardin Comtesse) a été surmonté de deux étages ; photo 104 : La rue Esquermoise, dans le rang des n°s 4 à 8 ("à pilastres saillants" et classés monuments historiques), le n°8 a été surélevé de trois étages ; photo 105 : La rue de la Monnaie, parmi les n°s 15 à 21 (façades "à pilastre saillant"), les n°s 17 et 21, surélevés, doivent être écèlement d'après le P.S.M.V. ; et figure en bas : La rue de la Monnaie, le rang de façades des n°s 3 à 29 en 1970.

### 2.3 - Les "dents creuses" ont-elles été comblées ?

Sur le P.S.M.V., une douzaine d'emplacements vierges figuraient comme étant destinés à être construits. Il s'agissait, dans tous les cas, de restituer l'ordonnance architecturale de la rue, rompue par l'absence de construction sur certaines parcelles.

En règle générale, cette prescription a été suivie d'effets. Nombre de "dents creuses" ont été construites : dans le cadre de la restauration de l'îlot Comtesse, une bibliothèque a été construite au n°25 de la place Louise de Bettignies ; à l'angle de la rue Basse et de la rue du Cirque, un immeuble de logement et de commerce a été édifié ; un ensemble de logements à l'angle de la rue des Vieux-Murs et de la cour à l'Eau a été réalisé ; au n°10 rue de la Coquerez, l'immeuble construit dans le cadre de l'opération "Croix du Nord", par l'O.P.H.L.M., restitue l'alignement de la rue ; une résidence a été bâtie à l'angle de la rue Royale et de la rue d'Angleterre ; un immeuble de bureaux a été édifié au coin de la rue Royale et de la rue Voltaire (n°98 rue Royale) ; au n°132 de la rue Royale, une "dent creuse" a été comblée par un petit immeuble ; dans la rue du Magasin en revanche, seule une petite partie de l'emplacement prévu à cet effet a été effectivement construite.

Nous notons toutefois l'existence de quelques parcelles vierges inutilisées. Toutes ces parcelles ont en commun leur très petite taille qui décourage les éventuels investisseurs. C'est la situation que connaissent le n°22 rue de la Clef et le n°1 bis rue Saint-Jean.

#### **B. L'évolution de la vacance**

La vacance et l'occupation des immeubles sont également des indicateurs de stratégies des différents types de propriétaires.

Le niveau de vacance n'a fait que croître depuis 1975, que ce soit dans le secteur sauvegardé, dans le Vieux-Lille ou à Lille. C'est néanmoins le secteur sauvegardé qui a enregistré le plus fort accroissement du taux de vacance, celui-ci ayant presque doublé depuis 1975 et en 1990, près d'un cinquième des logements sont vacants (tableau 25).

Tableau 25 : La part des logements vacants en 1975, 1982 et 1990

	1975*	1982*	1990*
Secteur sauvegardé	10,7	16,6	19,5
Vieux-Lille	11	14,3	17,3
Lille	9,5	10,3	11,7

\* en % du total des logements

Source : INSEE ( le nombre des logements vacants de 1990 par îlot, pour le secteur sauvegardé, nous a été fourni par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement : personnel (le nombre des logements vacants, pour le secteur sauvegardé, a été obtenu par l'addition de celui de chaque îlot)



L'évolution de la vacance dans le secteur est à rapprocher de celle du Vieux-Lille où le taux a augmenté de plus de 6 points pour atteindre 17,3% en 1990. Lille n'augmente que faiblement son niveau de vacance (+2,2 points en 15 ans), et en 1990, un logement sur huit est vacant. La comparaison du secteur à Lille fait apparaître qu'il y a presque deux fois plus de vacance dans le secteur lors du dernier recensement.

En divisant le secteur en deux parties, l'évolution de la vacance de chacune d'elle se fait à des rythmes différents selon la période concernée. Quel que soit le recensement pris en compte, le taux de vacance de la partie sud est toujours supérieur à celui de la partie nord. Ce taux au nord passe de 9,4% à 11,6% pour atteindre 16,3% en 1990. On observe une légère hausse entre 1975 et 1982, mais elle sera plus sensible durant la période 1982-1990. Quant à la partie sud, la situation est inversée, car la plus forte croissance de la vacance se situe entre 1975 et 1982 (+ 10 points), la période suivante connaissant une relative stabilité de son taux de vacance (hausse de 0,5 points seulement). En 1990, le taux du sud s'élève à 22,2% du total des logements, soit 5 points supérieurs à la vacance constatée au nord.

### **1 - L'interprétation du processus de vacance**

Plusieurs phénomènes peuvent expliquer le fort taux de vacance du secteur sauvegardé. Tout d'abord, on remarque que sur les 736 logements vacants recensés en 1990, 431 ont été construits avant 1915, soit 58,6%. Ces logements anciens sont majoritairement touchés par la dégradation et l'insalubrité, nous constaterons d'ailleurs par la suite que de nombreux logements datant d'avant 1915 n'ont pas le minimum de confort requis. Cette catégorie de logements présente donc un taux de vacance considérablement élevé.

La vacance est-elle le fait des propriétaires qui détiennent depuis de longue date un patrimoine qui, faute d'entretien, ne pourrait plus faire l'objet d'une location, ou résulte-t-elle des stratégies patrimoniales spécifiques aux propriétaires ayant acquis récemment des immeubles sur le secteur ?

L'absence d'entretien de la part du propriétaire peut être due à une impossibilité financière, mais ce refus d'entretenir peut avoir lieu dans un but spéculatif. Le propriétaire hésite et refuse de réaliser des travaux trop coûteux. Il attend donc que les prix augmentent afin de vendre son immeuble ou son terrain aux sociétés immobilières qui détruiront les constructions existantes pour reconstruire du neuf.

Certains propriétaires laissent quant à eux, leurs logements se dégrader en vue d'obtenir à un moment donné une autorisation de démolition, et ainsi, par la suite, reconstruire des immeubles neufs au coût moins élevé.

D'autre part, la situation de gel peut s'expliquer par l'attente des propriétaires avant d'effectuer les travaux de réhabilitation.

Enfin, la vacance pouvait résulter du droit de préemption que possédait la municipalité. Ainsi, elle achetait en priorité des immeubles dégradés en vue de les réhabiliter, mais faute de moyens financiers, les travaux d'entretien n'ont pas été réalisés (c'est le cas de plusieurs immeubles situés dans le périmètre de la Z.A.D). Il arrivait que la municipalité

revende des immeubles préemptés car son budget ne lui permettait pas d'effectuer tous les objectifs désirés.

Nous observons dans un dernier temps que 27,3% des logements vacants du secteur sauvegardé ont été construits après 1982. La plupart de ces logements sont de petite taille et de bonne qualité, voire de standing. Ils ont été réalisés en vue d'obtenir ou de réaliser une rentabilité maximale. Ce qui explique le niveau de loyer et de prix assez élevé, tout le monde n'est donc pas intéressé par le prix de ce type de logement. Il y a manifestement une mauvaise adaptation de l'offre à la demande. Cela explique en grande partie la vacance de cette catégorie de logement et le fait que les occupants concernés soient en général des populations instables (jeunes actifs et étudiants), accentue de plus en plus le niveau de la vacance de ces logements.

A noter qu'une partie des logements neufs ou réhabilités peuvent être en cours de commercialisation, cette étape révèle en partie le taux de leur vacance.

Le processus de vacance est lié à la transformation de l'usage des locaux ou de l'utilisation du sol ainsi qu'à la progression de la date d'acquisition de l'immeuble.

### 1.1 - La vacance selon l'usage de l'immeuble

En effet, la vacance peut être induite par une transformation de l'usage des locaux ou de l'utilisation du sol. Au moment de la première observation, en 1978, 129 immeubles dans le secteur d'étude étaient vacants sur 778, soit 16,6% du total des immeubles, mais en 1991 le nombre des immeubles vacants s'élevait à 177 sur 784 soit 22,6%<sup>79</sup>.

Le nombre de logements vacants dans le secteur d'étude a été relevé sur terrain et ensuite complété à l'aide de microfiches sur lesquelles figure la cotation des taxes d'habitation définies par le centre des impôts de Lille.

Les immeubles à usage exclusif d'habitation dans le secteur d'étude, en 1978, étaient plus nombreux que les immeubles consacrés à d'autres types d'usage ; ils présentaient également un taux de vacance plus élevé.

Par contre en 1990, ce sont les immeubles à usage combiné qui arrivent en première place, avec 20,6% d'immeubles vacants ; pourtant, on observe que le taux de vacance est plus élevé parmi les immeubles à usage exclusif d'habitation bien que leur nombre soit en diminution. La vacance monte avec la même proportion (7 points) tant pour les immeubles à usage exclusif d'habitation que pour ceux à usage combiné. Toutefois, elle reste stable en ce qui concerne, les immeubles à usage exclusif d'activité<sup>80</sup>.

Donc, la vacance d'immeubles est plus fréquente sur des immeubles à usage d'habitation que sur des immeubles à usage d'activité ou à usage mixte. Cela signifie qu'il y a eu départ des occupants sans installation consécutive de nouveaux résidents.

<sup>79</sup> Voir tableau 26 : La part des immeubles vacants selon l'usage de l'immeuble dans le secteur d'étude.

<sup>80</sup> Ibid.

**Tableau 26 : La part des immeubles vacants selon l'usage de l'immeuble dans le secteur d'étude**

Usage de l'immeuble	Observation en 1978			Observation en 1991				
	Eff. vacants	% par ligne	Eff. total	Eff. Vacants	% par ligne	Eff. total	Sans réponse	Eff. TOTAL
Usage exclusif d'habitation	71	21,1	336	93	28,1	331	-	331
Usage combiné	44	13,5	327	71	20,6	345	-	345
Usage exclusif d'activité	14	12,2	115	13	12	108	-	108
<b>TOTAL</b>	<b>129</b>	<b>16,6</b>	<b>778</b>	<b>177</b>	<b>22,6</b>	<b>784</b>	<b>1</b>	<b>785</b>

Source : CAD 1978, relevé et enquête personnels réalisés en 1991.

Traitement personnel : REZAEI K.

### 1.2- La vacance selon la date d'acquisition

On s'aperçoit, grâce à la répartition des immeubles vacants et des immeubles occupés selon leur année d'acquisition, que ce sont les bâtiments acquis récemment qui sont le plus souvent vacants. 93 immeubles sur 169, soit un peu plus de la moitié des immeubles vacants (55%), ont été acquis dans les cinq années qui précèdent l'enquête. 17,8% des immeubles vacants ont été obtenus entre 1982 et 1986, 8,9% l'ont été entre 1977 et 1981 et enfin les 18,3% restant ont été acquis avant 1977<sup>81</sup>.

On peut observer ce phénomène d'une manière plus précise selon l'usage de l'immeuble. On constate donc une hausse sensible du nombre des immeubles vacants de tout usage, à partir de 1982 ; Cette tendance s'intensifie dans les cinq ans qui précèdent l'enquête. 52,8% des habitations vacantes et 65,5% des immeubles combinés vacants ont été acquis pendant cette période<sup>82</sup>.

Le phénomène ne signifie pas que ce sont les nouveaux acquéreurs qui ont des stratégies entraînant la vacance des immeubles. Il peut être, en effet, le résultat de l'augmentation du taux de transaction observé durant cette période. Les transferts récents de propriété ont occasionné une rupture dans la continuité d'utilisation des locaux. Certains immeubles sont en cours de réfection, d'autres sont en attente d'un nouveau locataire ou d'un nouvel acquéreur après ravalement de style. La mise en place d'opérations de restauration ou de démolition-reconstruction (rue Doudin par exemple) accentuent cette tendance.

La vacance des immeubles du secteur est donc principalement le fait de nouveaux investisseurs qui ont entrepris (ou vont entreprendre) des travaux de restauration ou de réhabilitation.

<sup>81</sup> Voir tableau 27 : La répartition des immeubles vacants et des immeubles occupés selon l'année d'acquisition.

<sup>82</sup> Voir tableau 28 : La répartition des parcelles selon leur usage et l'année d'acquisition.

**Tableau 27 : La répartition des immeubles vacants et des immeubles occupés selon l'année d'acquisition**

Année d'acquisition	immeubles occupés		immeubles vacants		Total		pas de réponse	TOTAL
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%		
Avant 1972	105	17,7	21	12,4	126	16,6	-	126
1972 - 76	35	5,9	10	5,9	45	5,9	-	45
1977 - 81	88	14,9	15	8,9	103	13,5	-	103
1982 - 86	146	24,7	30	17,8	176	23,1	-	176
1987 - 91	218	36,8	93	55	311	40,9	1	312
Total	592	100	169	100	761	100	1	762
Sans réponse	15		8		23		-	23
TOTAL	607		177		784		1	785

Source: Relevé et enquête personnels réalisés en 1991  
 Traitement personnel : REZAEI K.

**Tableau 28 : La répartition des parcelles selon leur usage et l'année d'acquisition**

Usage	Habitation		Hab. + Acti.		Activités		Ss total occupé		Hab. + Acti. vacante		Habitation vacante		Combiné vacant		Activité vacante		Ss total vacant		parcelles vides		Total		Ss répon.	TOTAL		
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	Eff.	%	
Année acquisition																										
Av. 1972	46	19,9	39	14,4	20	22	105	17,7	7	26	8	9	5	12,2	1	8,3	21	12,4	-	0	126	16	-	126	16	
1972 - 76	12	5,2	14	5,2	9	9,9	35	5,9	1	3,7	3	3,4	4	9,8	2	16,7	10	5,9	1	3,7	46	5,8	-	46	5,8	
1977 - 81	31	13,4	37	13,7	20	22	88	14,9	2	7,4	12	13,5	1	2,4	-	0	15	8,9	10	37	113	14,3	-	113	14,3	
1982 - 86	57	24,7	76	28,9	11	12,1	146	24,7	6	22,2	19	21,4	3	7,3	2	16,7	30	17,8	6	22,3	182	23,1	-	182	23,1	
1987 - 91	85	36,8	102	37,8	31	34	218	36,8	11	40,7	47	52,8	28	65,5	7	58,8	93	55	10	37	321	40,7	1	322	40,8	
Total	231	100	270	100	91	100	592	100	27	100	89	100	41	100	12	100	169	100	27	100	788	100	1	789	100	
Ss répon.	7		4		4		15		-		4		3		1		8		2		25		-	25		
TOTAL	238		274		95		607		27		93		44		13		177		29		813		1	814		

Source : Relevé et enquête personnels réalisés en 1991  
 Traitement personnel : REZAEI K.

## 2 - L'évolution de la vacance par îlot

Le nombre d'îlots dont le taux de vacance est faible (entre 0 et 10%) a diminué de près d'un tiers entre 1975 et 1990. Par contre, les îlots à taux de vacance plus important (entre 20 et 30%) ont triplé au cours de cette période (tableau 29).

**Tableau 29** : La part des logements vacants par îlot, en 1975, 1982 et 1990

% des logts vacants	1975		1982		1990	
	nb îlots	% *	nb îlots	% *	nb îlots	% *
[0;10%[	29	59,2	19	38,8	11	22,4
[10;20%[	14	28,6	14	28,6	18	36,7
[20;30%[	5	10,2	6	12,2	16	32,7
[30;50%[	1	2	7	14,3	4	8,2
[50;100%[	-	0	3	6,1	-	0
Total	49	100	49	100	49	100

\* en % du total des îlots

Source : INSEE pour le nombre de logements vacants par îlot (celui de 1990 a été obtenu par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement personnel : REZAEI K.

Le découpage nord/sud à partir de la rue d'Angleterre fait apparaître, comme nous l'avons précédemment énoncé, que c'est la partie sud qui est la plus touchée par ce phénomène de vacance.

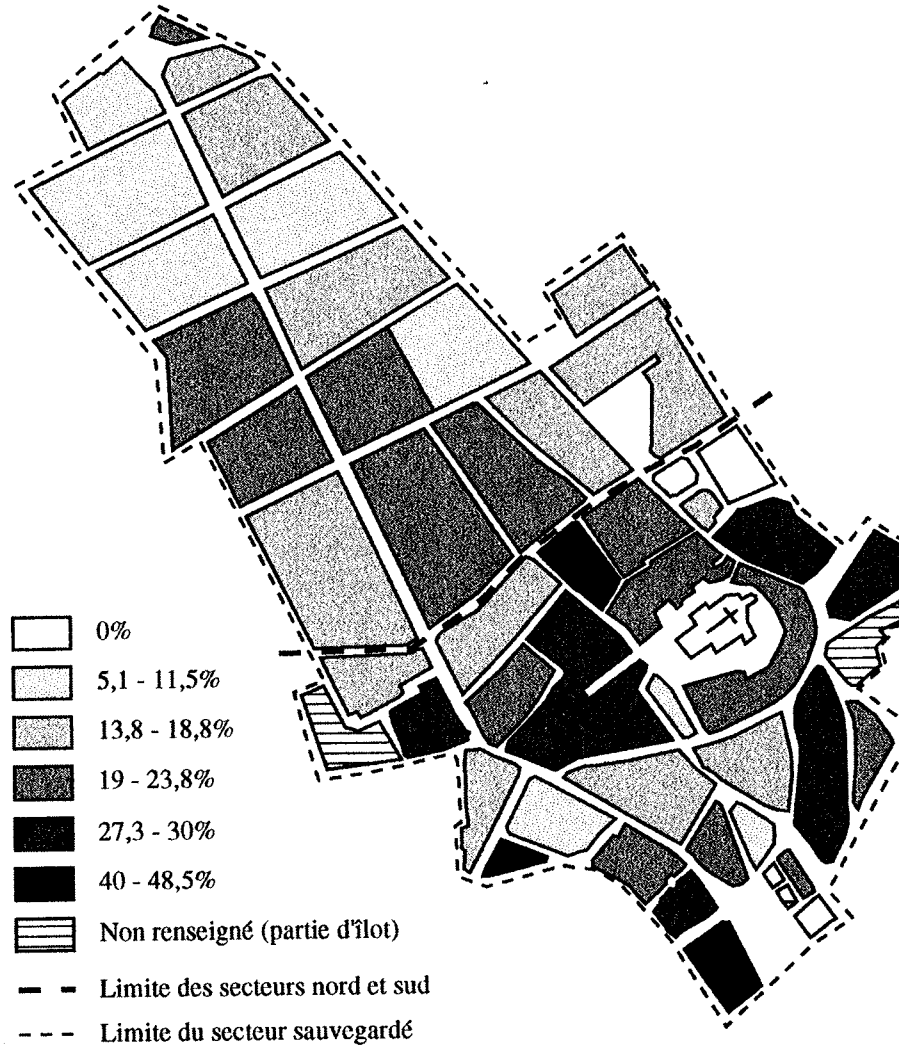
L'étude par îlot renforce cette constatation puisqu'en 1990, les îlots les plus touchés par la vacance sont regroupés dans le sud<sup>83</sup>. Il s'agit notamment des îlots LR09, KZ03, LP08 dont le taux de vacance est supérieur à 40%. Selon la carte, 12,2% des îlots ont un taux de vacance supérieur à 27% (LO02, KW04, ...). On peut expliquer cette vacance élevée du sud du secteur en 1990 par les importantes opérations de constructions neuves et de réhabilitations. Celles-ci impliquent une offre plus importante que la demande et exigent un temps nécessaire en vue de la commercialisation.

D'autres raisons expliquent ce phénomène de vacance. Il s'agit d'une part, de la fonction d'attente résultant de la politique municipale à travers la Z.A.D. conduisant à la dégradation de plusieurs immeubles qui attendaient soit leur réhabilitation, soit leur suppression puisqu'ils sont situés sur les réserves d'infrastructure. Il s'agit d'autre part, de la situation de gel foncier pratiquée par les propriétaires du secteur privé.

<sup>83</sup> Voir carte 55 : Le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1990.



Carte 55: le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1990\*



\*En % du total des logements de chaque îlot  
Source: C.U.D.L. (Recensement 1990, I.N.S.E.E.)  
Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

0 90m 180m 270m 360m 450m

Les îlots situés dans la partie sud du secteur sont majoritairement touchés par le problème de la vacance en 1975<sup>84</sup>. En 1982, c'est la quasi-totalité de ces îlots qui connaît cette situation<sup>85</sup>.

Certains îlots du sud voient leur taux de vacance considérablement augmenter entre 1982 et 1990, alors que la partie sud même a connu une relative stabilité de son taux de vacance durant cette période. Il s'agit ici des îlots KZ03, LR01, KY02 et LO06 dont le taux de vacance s'est accru de plus de 23 points. Mais cette stabilité du sud du secteur est le résultat d'un certain équilibre entre le nombre d'îlots où le taux augmente et celui où il baisse. Et d'ailleurs, les diminutions de taux de vacance ne sont pas moindres puisque pour 5 îlots, le taux de vacance baisse de plus de 23 points (LR02, KY04, KW03, KZ04 et LO05), ce qui vient compenser les accroissements précédents. Il faut enfin remarquer pour ces îlots que les taux de vacance entre 1982 et 1990 évoluent en sens inverse de la période précédente.

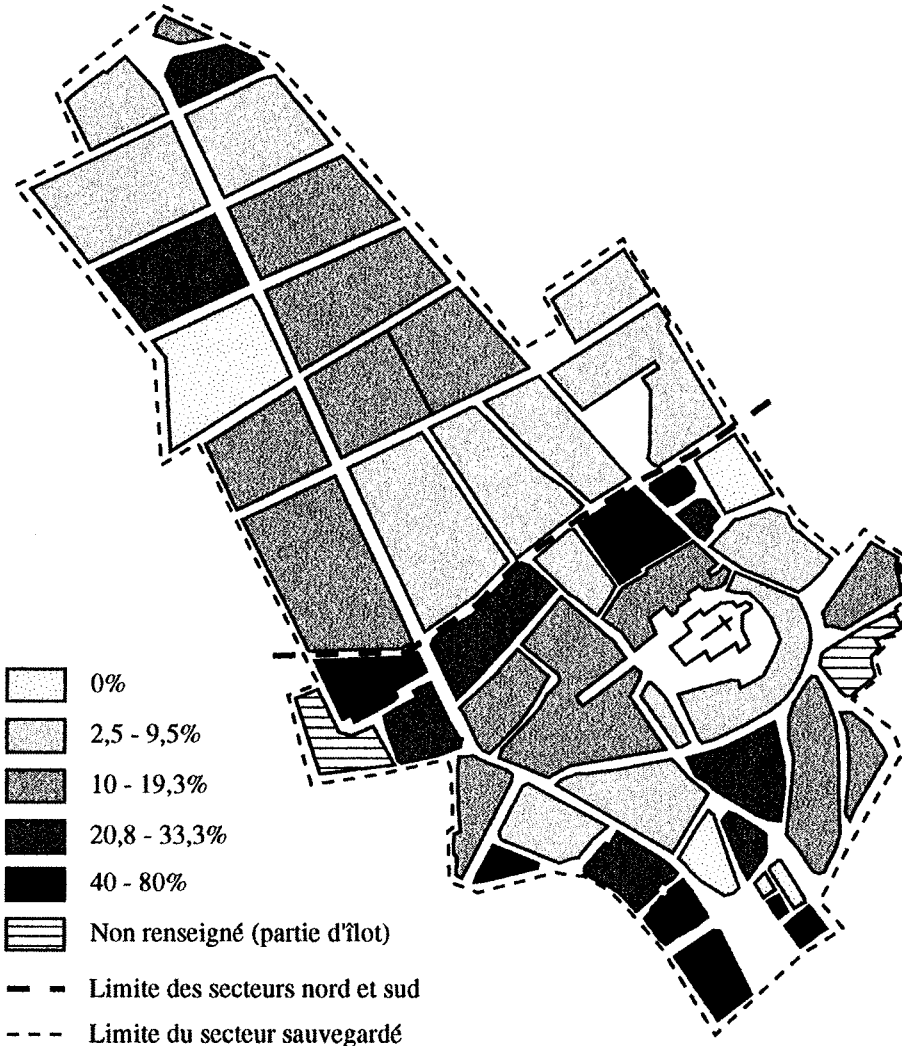
On essaie d'expliquer par la suite la mutation importante produite dans quelques îlots du sud du secteur. Les trois îlots bordant la rue d'Angleterre (KY04, KW03 et KZ04) présentant une vacance plus importante au cours de la période 1975-1982 diminuent leur niveau de non-occupation par la suite grâce à l'amélioration de leur état de logement. Pour l'un d'entre eux, l'îlot KZ04, la première phase de l'opération "Croix du Nord" effectuée en 1982 a donné naissance à 41 logements. En 1982, ces logements n'étaient pas encore occupés, c'est pourquoi le taux de vacance passe de 21,2% à 42,5% en 1982. Cette période de hausse de la vacance correspond également à l'attente et à la destruction pour donner lieu à de nouvelles constructions. Le taux de vacance chute ensuite pour atteindre 19,3%. Les années de baisse commencent avec l'installation de la population. Pour l'îlot KZ03 en 1990, le taux de vacance s'élève à 40,3%, soit sept fois plus qu'en 1982. Un nombre important des immeubles délabrés et même en ruine dans les rues des Trois Molettes et Coquerez, ainsi que dans la Cour Carmin, témoigne de cette montée de la vacance. Sur l'îlot du Canal de Weppes, entièrement couvert par la zone d'aménagement différé, et situé à l'ouest de la Cathédrale de la Treille, la municipalité avait exercé son droit de préemption depuis les années 70. Par conséquent, plusieurs opérations de réhabilitation et de constructions neuves ont été réalisées autour des années 80. Tout ceci explique la hausse continue du taux de vacance entre les trois recensements. D'ailleurs, durant la période 1982-1990, plusieurs immeubles ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation privée et étaient donc inoccupés surtout dans les rues Masurel et J.J. Rousseau. La vacance de cet îlot s'explique surtout par le projet de la voie de la Treille qui au cours de son tracé touchait un grand nombre d'immeubles. Les propriétaires attendaient donc une décision municipale sur ce projet car ils ne pouvaient prendre le risque d'investir ou d'entretenir des immeubles qui seraient par la suite détruits. A noter que l'état de dégradation importante et de ruine de plusieurs immeubles situés rue Doudin et à l'angle de cette rue et de la rue J.J. Rousseau intensifie ce taux de vacance élevée.

<sup>84</sup> Voir carte 57 : Le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1975.

<sup>85</sup> Voir carte 56 : Le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1982.

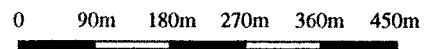


Carte 56: le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1982\*

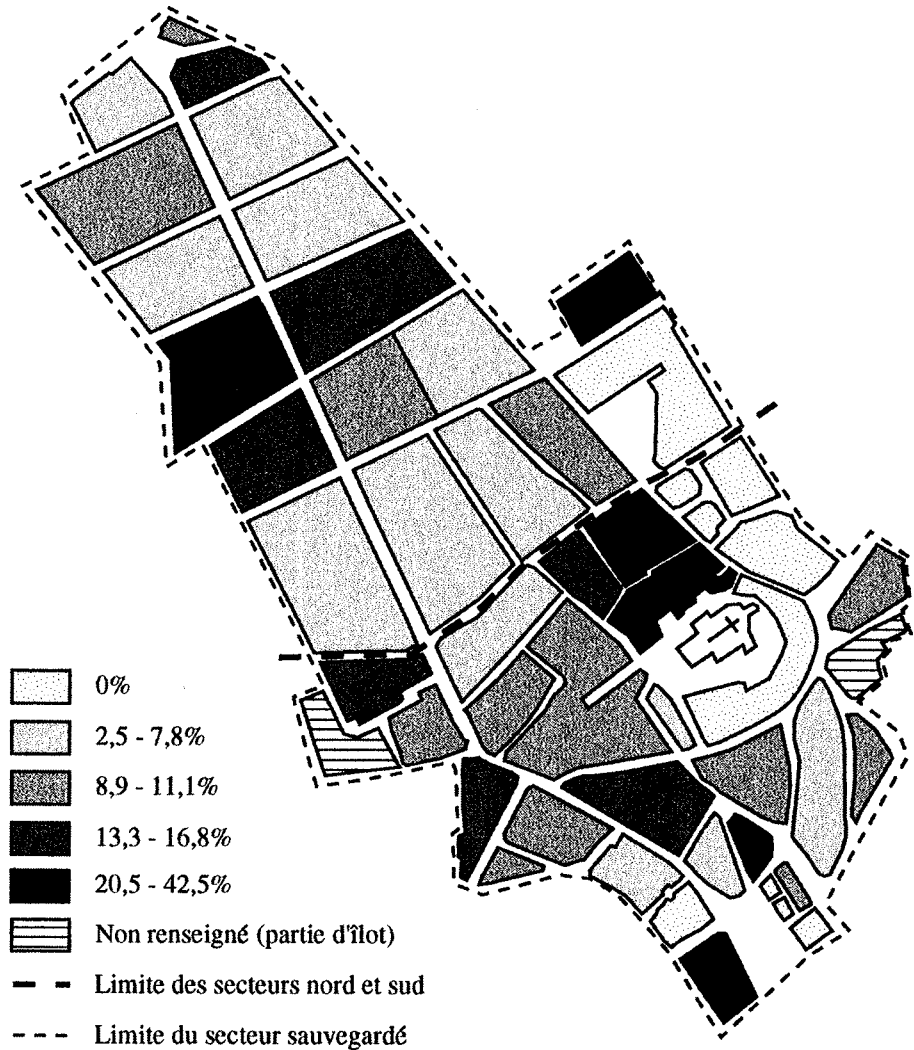


\*En % du total des logements de chaque îlot

Source: I.N.S.E.E. (Recensement 1982)  
 Traitements et réalisation personnels: REZAEI K.

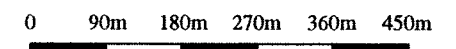


Carte 57: le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1975\*



\*En % du total des logements de chaque îlot

Source: I.N.S.E.E. (Recensement 1975)  
 Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.



Le niveau de vacance des îlots à forte vocation commerciale, localisés autour des places Louise de Bettignies, du Lion d'or, des Patiniers au sud de la rue des Chats Bossus, poursuit sa croissance durant les deux périodes. Pour ces îlots, le problème des étages vacants des immeubles commerciaux se manifeste. Grâce à l'opération "Ritz", le taux de vacance de l'îlot LO05 situé au nord de la grande place a chuté au cours des années 80 (de 28,6% à 5,1% en 1990).

La partie nord du secteur est un peu moins touchée par la vacance de ses logements, mais le taux a tout de même augmenté de 7 points entre 1975 et 1990. La vacance avance plus lentement dans les îlots du nord entre 1975 et 1982. Mais au cours de la période suivante, le taux de vacance s'est fortement accru. L'étude par îlot fait apparaître qu'il y a presque quatre fois plus d'îlots qui voient leur taux de vacance augmenter. En effet, seuls les îlots EY02, KX03, HI02 et EZ05 enregistrent une baisse de ce taux.

Les grands îlots situés au nord du secteur entre les rues d'Angleterre et Voltaire, couvrant environ la moitié de la surface de cette zone, enregistrent une croissance de leur taux de vacance entre les deux derniers recensements.

On constate une hausse de la vacance pour l'îlot de la place du Concert depuis 1975. Celle-ci est due notamment à la non-occupation des logements réalisés dans le cadre de l'opération de construction de la Banque Scalbert Dupont et d'appartements, aux n°28 à 36 de la place. En effet, la commercialisation et la location de ces derniers n'étaient pas encore achevées au moment du recensement de 1975. Le même phénomène s'est produit pour une partie des logements de la "Résidence du Concert" au moment du dernier recensement.

Sur l'îlot KX02 situé entre les rues Voltaire et Négrier se trouvent des logements inoccupés. Ce site a fait l'objet de l'opération de réhabilitation et de construction neuve intitulée "Les Hespérides" dont la première phase a eu lieu au 92 rue Royale en 1981. La majorité des logements réalisés n'était pas encore occupée en 1982, ce qui a augmenté le taux de vacance de cet îlot dans le recensement concerné. Cette opération a ensuite touché les 28/28b rue Négrier et les 33/35 rue Voltaire, la dernière phase ayant été effectuée en 1984. Au total, 107 logements ont été réhabilités et construits. Mais la 2<sup>ème</sup> phase de cette opération étant en cours de réalisation en 1982, elle n'a pas eu d'effet sur le recensement de cette date. C'est en fait en 1990, qu'on constate que près de 22% des logements du sud du secteur sont vacants, soit deux fois plus qu'en 1975.

## **II : Les conséquences de la mutation du patrimoine bâti**

Au cours des pages qui suivent, nous verrons que les espaces anciennement industriels ont fait l'objet d'une reconquête, produisant des changements importants dans le cadre bâti du secteur. Dans la majorité des cas, grâce à des opérations de constructions neuves, ils ont été remplacés par un habitat collectif privé ou social accompagné parfois par des activités tertiaires ou commerciales. Les parts des activités de services et des industries

ont été beaucoup moins importantes dans cette substitution. Le parc de logements a été profondément renouvelé, d'une part avec la reconquête des espaces industriels, d'autre part avec d'autres opérations de constructions neuves et de réhabilitation de logements anciens. Ainsi, il apparaît un très net rajeunissement du parc associé à un dynamisme croissant. En outre, les logements ont vu leur niveau de confort s'améliorer considérablement.

### **A. Les effets de la désindustrialisation**

Comme nous l'avons déjà vu, la désindustrialisation à Lille a été aidée par des règlements d'urbanisme, elle était aussi la conséquence de plusieurs facteurs d'ordre économique ou pratique : les regroupements d'entreprises, pour mieux lutter contre la concurrence, supposent la fermeture des unités les plus vétustes. De même, la création de locaux mieux adaptés à la nouvelle production industrielle et qui s'établissent loin du centre dans les zones industrielles, accentuent ce phénomène. Les petites entreprises vieillies dans leur conception et qui ne répondent plus aux besoins actuels sont obligées de fermer leurs portes.

Dès le milieu des années 1960, les populations ouvrières ont de moins en moins de raisons d'être dans le secteur ni dans le Vieux-Lille. Le marché du travail (pour une main d'œuvre) se localise dès lors à la périphérie des villes, comme nous l'avons déjà expliqué, dans les zones industrielles. Ainsi, de nombreux logements se vident et sont de ce fait dénués de tout entretien.

La désindustrialisation entraîne donc la dégradation de l'habitat et la fermeture progressive des commerces dits "de quartier" dans le secteur sauvegardé.

En même temps que le noyau ancien, la rue St André et la rue Ste Catherine perdaient de leur animation par suite du non-renouvellement des lieux de travail sur place et du vieillissement de la population commerçante, l'habitat individuel se dégradait très rapidement dans les rues adjacentes. De vastes surfaces intérieures d'îlots se sont libérées de leurs activités sans qu'il y ait eu pour autant une amélioration ou un curetage par démolition.

Ainsi, de vastes entrepôts, d'anciennes cheminées d'usine, de nombreux bâtiments dégradés (ancien atelier de confection rue Ste Catherine) ont été longtemps l'apanage du paysage urbain. L'habitat individuel dégradé se vide de sa population et est racheté par des spéculateurs qui n'entretiennent pas les immeubles qu'ils ont acquis.

Dans le Vieux-Lille *"La désindustrialisation si elle est liée à la vétusté des locaux, est un moteur de la dégradation de quartiers entiers en attente d'un nouvel urbanisme adapté à de nouvelles fonctions urbaines. Dans l'attente de directives, quelques initiatives publiques ou privées ne font qu'accroître l'état de délabrement de ces quartiers : le rasage des courées dans le Vieux-Lille (cour du Beau Bouquet) n'est suivi d'aucune reconstruction et les friches nouvelles s'associent aux usines vides et aux grandes maisons fermées en attente de grands*

*travaux prochains*<sup>86</sup>.

Les nombreux droits de préemption, exercés par la municipalité ces dernières années dans le secteur sauvegardé, freinaient les achats des sociétés privées mais permettaient un assainissement du marché foncier.

Une mutation possible des espaces industriels urbains était la récupération des locaux pour de nouvelles fonctions. Des opérations ponctuelles dans le temps affectaient les bâtiments d'origine industrielle dans le secteur.

Après la désaffectation des locaux industriels, les bâtiments ont été en général démolis ou conservés et les surfaces de terrain ont supporté de nouvelles activités productives, ou résidentielles essentiellement. Selon la taille des surfaces des terrains ou des locaux libérés, la réutilisation était différente.

A Lille *"Une substitution de bâtiments s'est opérée en faveur d'un habitat collectif dense et d'immeubles de bureaux offrant de multiples emplois nouveaux. Dans certains cas, en particulier à partir des années 1975, la libération de bâtiments a été suivie d'une réhabilitation des locaux en faveur d'une nouvelle destination : habitat, commerce ou bureaux"*<sup>87</sup>.

Dans le Vieux-Lille et dans le secteur sauvegardé des opérations d'ampleur, grâce aux grandes entreprises industrielles ont été possibles, sinon les parcellaires étant très découpés ne permettent pas de telles opérations. Les mutations des espaces industriels anciens dans le secteur se sont donc effectuées en faveur d'un habitat collectif social ou privé, associé ou non à une activité tertiaire ou commerciale.

Comme nous l'avons déjà vu, les opérations de logements sociaux collectifs se multiplient au début des années 1980. A l'emplacement de l'imprimerie de la Croix du Nord, des logements H.L.M. ont été construits et réhabilités en 1982 et 1987. Un ensemble résidentiel de logements neufs a remplacé une partie d'une fabrique de papier sur l'îlot J.J.Rousseau en 1983 et l'opération "Ateliers des Trois Molettes" avec logements neufs et réhabilités a remplacé l'autre partie en 1989. L'ancien emplacement de l'usine Bell-Sueur, a été l'objet d'un programme mixte (logements neufs et commerces) en 1992 : quelques opérations privées s'inscrivent également sur les anciens sites industriels. Une fabrique de papier a donné lieu à une opération mixte de 15 logements réhabilités avec bureaux et commerces dans l'îlot Carnot-Lion d'or. L'usine de textile a fait place à la résidence du Concert, comportant des logements neufs avec bureaux, en 1987. La brasserie Fauvarque a été démolie et ensuite remplacée par la "Résidence de la Treille" avec des logements neufs et des commerces en 1988. Une partie du site de la grande opération résidence "les Princes de Soubise" a profité de l'emplacement d'une ancienne usine alimentaire fin 1990 ; elle comprend des logements neufs et réhabilités. Un programme de logements collectifs avec logements neufs et bureaux a également vu le jour sur des terrains anciennement affectés à

<sup>86</sup> Mons-Dilly D., 1979, "Op. Cit.", p.95.

<sup>87</sup> Ibid., p.198.

l'industrie, entre les rues Magasin et Benvignat à l'extrême nord du secteur ; construit par la SEDAF, il est achevé en 1992. Avec le départ de l'entreprise Vrau vers le quartier Saint-Maurice des Champs, l'îlot de Plat d'eau a aussi changé de fonction. Un programme de logements collectifs est en cours de réalisation dans l'ancien hôtel particulier, rue du Pont Neuf qui abritait l'usine textile Vrau.

Dans le Vieux-Lille, l'usine textile Descamps, rue des Célestines, a été remplacée par un programme de logement H.L.M., l'opération a été couplée avec la réalisation d'une école primaire. Seules les caves de l'ancienne usine ont été conservées et transformées en salle des fêtes : la cave des Célestines. L'ancienne manufacture des tabacs, depuis longtemps inemployée, est détruite pour faire place à une importante opération HLM afin de redensifier démographiquement un quartier vieilli et instable. A l'emplacement d'entrepôts industriels de l'ex-cour du Beau Bouquet, la SLE a réalisé la résidence du "Beau Bouquet" un collectif d'une trentaine de logements sociaux. Une réhabilitation de prestige "Résidence Princesse", rue Princesse, a été réalisée récemment dans une ancienne usine. Elle abrite des appartements allant du type I au type V avec terrasse.

Les mutations se font de façon beaucoup moins importante au profit d'activités de services dans le secteur sauvegardé, mais dans le Vieux-Lille elles n'en sont pas moins négligeables : une vieille usine de confection rue de Courtrai est abattue pour faire place à un immeuble de bureaux des P.T.T. Dans l'ex-zone de concentration industrielle, entre les rues St André et Jemmapes, au Sud des anciens abattoirs, plusieurs bâtiments neufs ou réhabilités regroupent des sièges de sociétés, des activités de services variés.

A l'emplacement de l'usine Richer-Huyge présente encore en 1970, un vaste bâtiment moderne accueille l'école Weller et des bureaux de la C.G.C. (Compagnie Générale de Chauffe). Rue Maracci, un bâtiment industriel réhabilité abrite plusieurs activités de services. Rue Jemmapes encore, au n°38, un vaste bâtiment industriel a été transformé en opération mixte comprenant des bureaux (les Ateliers de Jemmapes) et des logements à l'étage. Il était autrefois le siège de l'établissement Maydeldique et Cie fabricant de sangles.<sup>88</sup>

Certains bâtiments industriels se sont maintenus, on y a réinjecté des activités de services essentiellement. C'est le cas du n°60 rue Ste Catherine, ancienne usine Rhône-Poulenc, dans le secteur sauvegardé. Il abrite principalement des services aux entreprises. Les bâtiments qui gardent leur caractère industriel sont moins nombreux. Dans le secteur, l'établissement Propriex de nettoyage industriel a été installé dans les anciens bâtiments industriels, au n° 56-58 rue Ste Catherine ; l'imprimerie industrielle, au n° 11 rue des Bouchers a maintenu son activité depuis 1958.

Le départ d'entrepôts commerciaux rue Ste Catherine, par exemple, a également contribué à modifier le paysage urbain du secteur. La plupart de ces emplacements deviennent des garages, des parkings mais aussi des immeubles de bureaux montrant ainsi les éléments de la centralité économique de la ville de Lille.

<sup>88</sup> Butin E., 1992, "Op. Cit.", p.125.

La désindustrialisation explique d'une part les baisses de population par le départ des ouvriers, ou encore par l'effet répulsif d'un quartier en perte de vitesse. Par ailleurs la reconquête des espaces industriels est le fait de mutations profondes lorsqu'ils sont reconvertis en habitat collectif du domaine public ou privé et ont abouti simultanément aux changements du cadre bâti.

## **B . Les conséquences de la transformation du cadre physique sur le parc de logements**

Le départ des industries du secteur sauvegardé ne pouvait qu'avoir des conséquences sur la transformation du cadre bâti. En outre, des constructions neuves ou des réhabilitations de logements anciens ont eu des effets sur le parc de logements. A présent, nous allons analyser ces conséquences.

Les statistiques pour le secteur sauvegardé ont été obtenues en additionnant les données INSEE par îlot (pour 1990, ces dernières nous ont été fournies par l'intermédiaire de la C.U.D.L.). Ces résultats statistiques sous forme de données brutes ont été traités en pourcentage pour chaque année de recensement pour le secteur sauvegardé, pour le Vieux-Lille et pour la Ville de Lille. Ces pourcentages ont été présentés sous forme de tableaux et de cartes.

Ces chiffres ont tout d'abord été comparés par année de recensement pour les trois secteurs, puis entre chaque secteur, et même entre les parties nord et sud du secteur sauvegardé à chaque fois, ceci afin de savoir si les évolutions ont présenté les mêmes tendances et, si oui, de quelle intensité. Ils constituent donc une base d'analyse des mutations du parc de logements.

Dans certains cas, l'analyse des évolutions a été effectuée selon le taux de croissance annuelle (obtenu en utilisant la formule adéquate) pour chaque période successive de recensement.

En vue d'analyser les évolutions des différentes caractéristiques du parc de logements à une échelle fine pendant chaque période de recensement, la part des logements concernés par cette caractéristique par rapport au nombre total de logements de chaque îlot a été calculé, et cela pour chaque période de recensement. Des intervalles de croissance ont ensuite été choisis, auxquels nous avons attribué différentes tonalités de blanc au noir pour la réalisation des cartes correspondantes. Ces dernières ont ainsi permis d'observer les îlots en mutation. La comparaison détaillée entre les cartes effectuées pour chaque période de recensement nous a révélé l'évolution entre celles-ci.

### **1 - La mutation du parc de logements**

On constate une diminution annuelle de 3,9% du parc de logements du secteur sauvegardé entre 1975 et 1982 (tableau 30). L'évolution du parc est à superposer à l'évolution

démographique. La population quittant le secteur, les constructions de logements sont naturellement réduites. La diminution du nombre des logements est la conséquence de deux phénomènes : certains logements sont abandonnés par leur propriétaire, et d'autres sont même totalement détruits. "Près de 40% des démolitions à Lille entre 1968 et 1978, concernent des habitations individuelles dont près de 50% concernent des maisons de cours et de courées".<sup>89</sup>

L'évolution du parc du secteur est calquée sur celle du Vieux-Lille qui subit entre 1975 et 1982 une perte annuelle de 2% de ses logements. Seule la ville de Lille voit le nombre de ses logements augmenter de 0,99% par an.

**Tableau 30** : L'évolution du nombre de logements entre 1975, 1982 et 1990

	1975	1982	1990	1975-1982*	1982-1990*
Secteur sauvegardé	3 442	2 600	3 766	-3,9	4,74
Vieux-Lille	5 903	5 115	6 813	-2	3,65
Lille	74 193	79 516	87 844	0,99	1,25

\* Taux de croissance annuel

Source : INSEE (le nombre de logements de 1990 par filot pour le secteur sauvegardé nous a été obtenu par l'intermédiaire de la CUDL).

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, le nombre des logements de 1975, 1982 et 1990 a été obtenu par l'addition de celui de chaque filot de chaque année).

Entre 1982 et 1990, la situation est inversée, mis à part Lille qui poursuit sa croissance des logements (+1,25% / an). Le nombre d'habitations a augmenté de 4,74% par an dans le secteur et de 3,65% dans le Vieux-Lille; ainsi, la croissance annuelle du parc de logements du secteur est supérieure à celle du Vieux-Lille.

Un nombre important de logements du secteur a été réalisé au cours des années 80. On peut citer comme exemple l'opération de constructions neuves de la Place du Concert où 105 logements et bureaux ont été réalisés en 1987. Citons également l'opération "Parvis de la Treille" qui a donné naissance à 70 logements et commerces en 1988.

Ces données sont révélatrices d'un renouveau du secteur et témoignent du récent dynamisme du parc. Nous nous demandons donc à quel type de logement et à quel type d'occupation ce renouveau a profité.

### 1.1 - Le dynamisme et le rajeunissement du parc

Une des conséquences de la transformation du cadre physique du secteur est le rajeunissement de son parc de logements, comme en témoigne le recensement de 1990.

C'est dans le quartier du Vieux-Lille et plus précisément dans le secteur sauvegardé que le parc de logements est le plus ancien.

<sup>89</sup> Mons-Dilly Dominique, 1979, "Op. Cit."

En 1975, dans le Vieux-Lille, 85,7% de l'habitat datait d'avant 1915. En 1982, cette part est passée à 71,7%. En même temps, on constate que dans le secteur sauvegardé, 82% des logements datent d'avant 1915. Ce pourcentage est donc supérieur à celui du Vieux-Lille (tableau 31).

Il convient de remarquer qu'il y a deux fois plus de logements anciens dans le secteur qu'à Lille (39%). Le parc était jusqu'alors très ancien. Mais le recensement de 1990 nous indique un très net rajeunissement du parc tant dans le secteur que dans le Vieux-Lille.

**Tableau 31** : Les parts de logements selon leur époque de construction en 1982 et 1990

Epoque const.	Avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982 ou après	Total des logements
Secteur 82*	82	7,5	5,8	1,1	3,5	-	2 600
Sauvegardé 90*	61,9	6,4	6,6	0,75	3,15	21,1	3 766
Vieux Lille 82*	71,7	11,3	10,2		6,8	-	5 115
Vieux Lille 90*	45,5	9,5	8,2	1,4	11,1	24,4	6 813
Lille 82*	39	21,2	30,6		9,2	-	79 516
Lille 90*	26,4	24,7	20,6	8,1	9,6	10,5	87 844

\* en % du total des logements

Source : INSEE (le nombre de logement de chaque époque en 1990 par îlot pour le secteur sauvegardé nous a été fourni par l'intermédiaire de la CUDL).

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, le nombre de logements de chaque époque a été obtenu par l'addition de celui de chaque îlot).

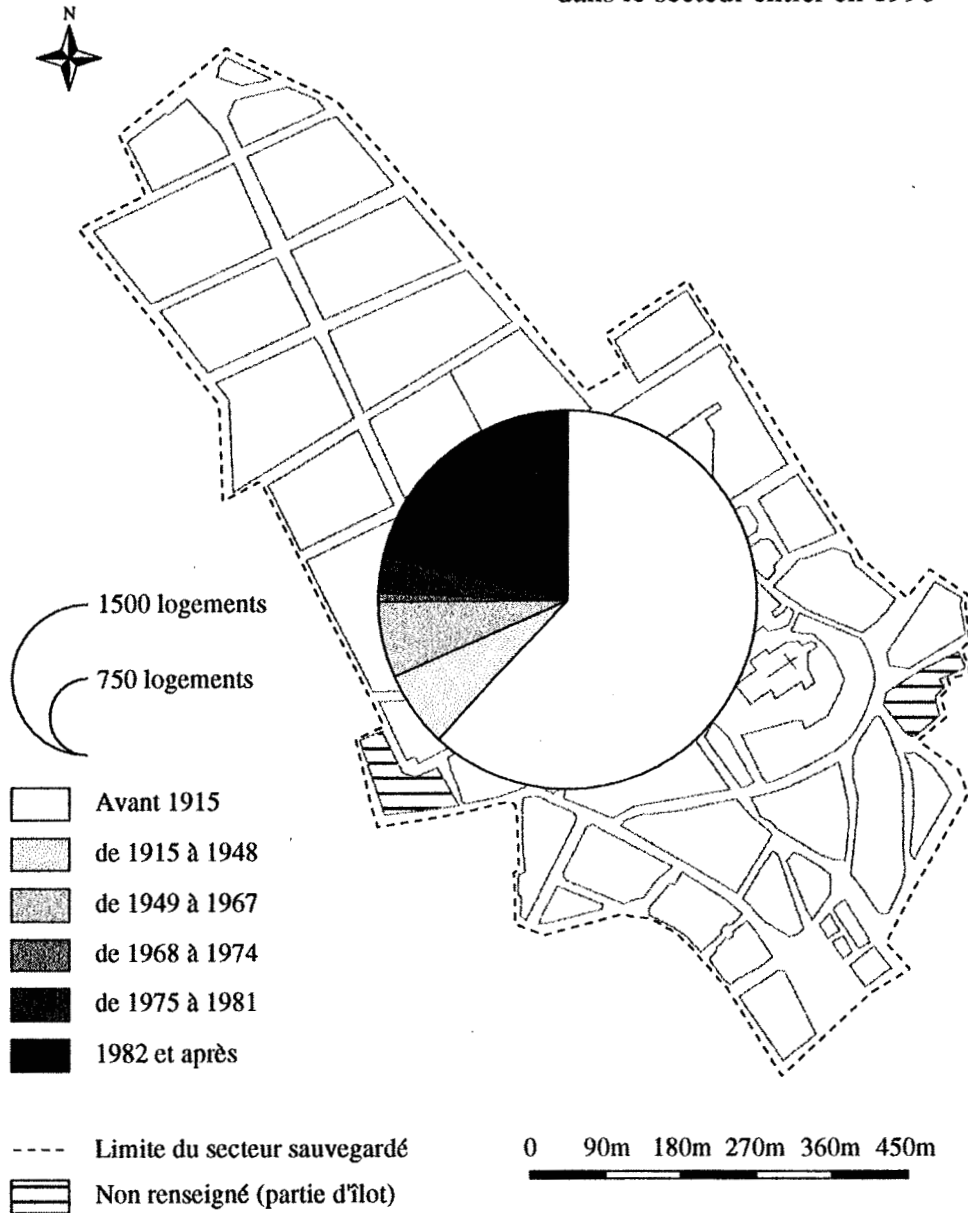
En effet, dans le secteur en 1990, la part des logements d'avant 1915 représente 61,9% du total des logements<sup>90</sup>, soit une baisse de plus de 20 points. Cette baisse s'explique par la réalisation d'importantes opérations de constructions neuves qui ont eu lieu dans les années 1980. On constate que 21,1% des logements ont été construits entre 1982 et 1990.

Par conséquent, le secteur sauvegardé ne fait que suivre l'évolution du Vieux-Lille qui, en 1990, compte 45,5% de logements d'avant 1915 et 24,4% de logements construits après 1982. Pour l'ensemble de la ville de Lille, la part des logements d'avant 1915 a également diminué. Elle ne représente plus que 26,4% du parc. Toutefois, il faut noter que la part des logements récents est plus importante dans le secteur et dans le Vieux-Lille que dans la ville même, car cette dernière ne compte que 10,5% de logements construits après 1982. A noter également qu'un grand nombre de logements à Lille (plus de 50%) ont été construits entre 1915 et 1974, ce qui n'est pas le cas dans le secteur sauvegardé, ni dans le Vieux-Lille. Dans ces deux quartiers, les logements sont soit très anciens, soit très récents, les constructions de logements à Lille étant mieux réparties dans le temps.

<sup>90</sup> Voir carte 58 : La répartition des logements selon leur époque de construction dans le secteur entier en 1990.

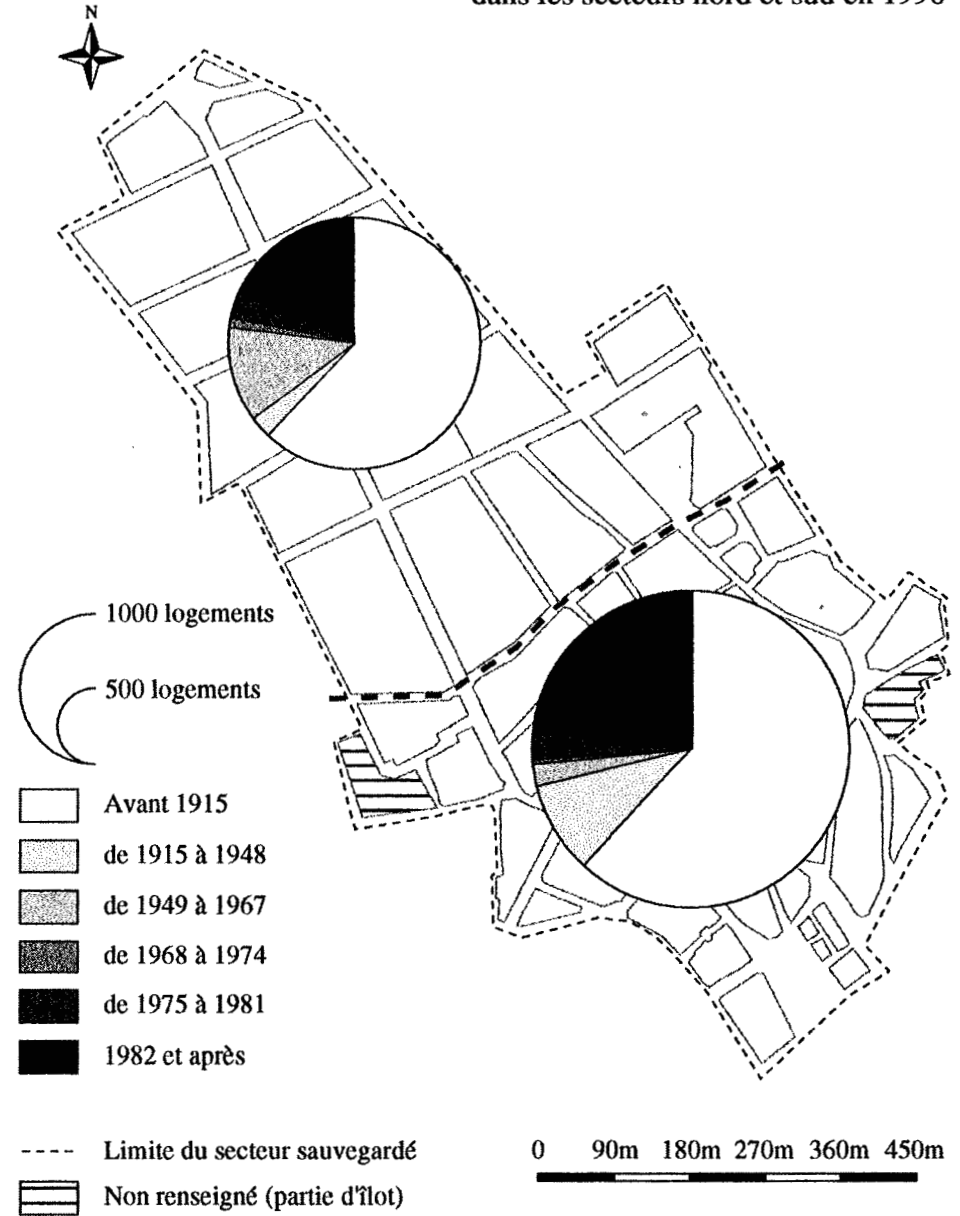


Carte 58: la répartition des logements selon leur époque de construction dans le secteur entier en 1990\*



\*En % du total des logements du secteur entier  
Source: C.U.D.L. (Recensement 1990 I.N.S.E.E.)  
Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

Carte 59: la répartition des logements selon leur époque de construction dans les secteurs nord et sud en 1990\*



\*En % du total des logements de chaque secteur  
Source: C.U.D.L. (Recensement 1990 I.N.S.E.E.)  
Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

Une remarque est à faire concernant la période où se sont produites les deux guerres mondiales et la période suivante étendue de 1949 à 1967 : très peu de logements ont été construits dans le secteur. La répartition en 6 sous-secteurs renforce cette remarque puisqu'en général, les constructions au cours de ces deux périodes sont faibles<sup>91</sup>. Seule la zone située à l'extrême nord a fait l'objet de nombreuses constructions dans la période d'après-guerre. Nous avons choisi de regrouper les îlots selon un axe nord/sud et de diviser le secteur sauvegardé en 6 sous-secteurs. Le choix des regroupements d'îlots a été effectué selon plusieurs critères. Les îlots ont été regroupés selon l'ancienneté de leur tissu urbain et l'état de leur parc de logements. Par exemple, la zone la plus au nord présente un mauvais état des logements, ce qui peut être un indicateur de l'importance de la part de logements anciens. Nous avons aussi tenu compte des transformations récentes de leur cadre physique à la suite des opérations de constructions neuves et de réhabilitation, créant de nouveaux logements. En outre, le nombre total de logements dans chaque sous-secteur devait être assez équilibré pour faciliter la comparaison. Enfin, la structure des sous-secteurs devait être basée sur le découpage des îlots de l'INSEE pour lequel nous disposons de données statistiques. La répartition nord/sud nous indique que les logements n'ont pas été réalisés à la même époque<sup>92</sup>. Au nord, c'est plutôt entre 1949 et 1967 que des logements ont été construits, alors qu'au sud, c'est entre 1915 et 1948. La zone localisée à l'extrême sud, pauvre en constructions neuves, possède le nombre le plus important de logements anciens par rapport aux autres sous-secteurs, tandis que le noyau le plus ancien, englobant le site de la ZAD, présente le nombre le plus important de logements neufs.

Le secteur sauvegardé reste toujours dominé par des logements anciens, mais le renouvellement de son parc s'effectue plus rapidement qu'à Lille.

## 1.2 - La croissance des logements collectifs et des petits logements

Le parc de logements du secteur a connu d'importantes mutations au cours des années 80. Les caractéristiques des logements en 1990 ne sont plus les mêmes qu'en 1982. Par exemple, on constate une forte croissance du parc de logements collectifs et du nombre des petits appartements au détriment des logements individuels et des grands logements.

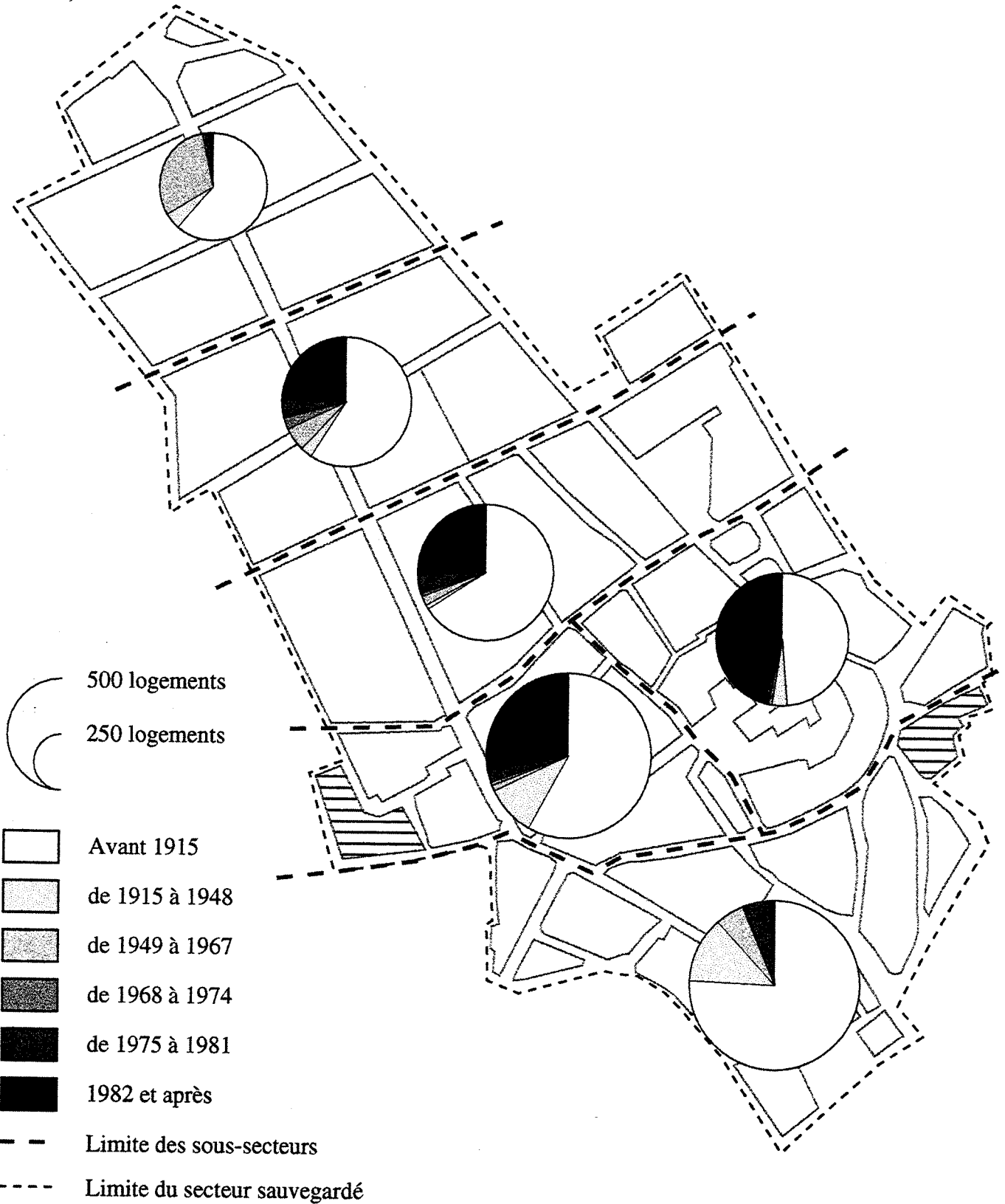
Le parc de logements individuels est donc en décroissance, passant de 25,4 à 14,2% du total des logements entre les deux recensements. Cette baisse est également présente dans le Vieux-Lille, comme à Lille, mais de façon moins importante (tableau 32).

Comme nous l'avons déjà dit, cette forte diminution se réalise au profit des logements collectifs, et plus particulièrement des logements situés dans des immeubles de plus de 10 appartements. Ces derniers ont vu leur part s'accroître fortement dans le secteur sauvegardé passant de 13,2% à 27,8% du total des logements, soit une augmentation de 14,6

<sup>91</sup> Voir carte 60 : La répartition des logements selon leur époque de construction par groupe d'îlots en 1990.

<sup>92</sup> Voir carte 59 : La répartition des logements selon leur époque de construction dans les secteurs nord et sud en 1990.

Carte 60: la répartition des logements selon leur époque de construction par groupe d'îlots en 1990\*



\*en % du total des logements de chaque groupe d'îlots

Source: C.U.D.L. (Recensement 1990, I.N.S.E.E.)

Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

0 60m 120m 180m 240m 300m

points entre 1982 et 1990. On constate également une hausse de 11,3 points pour le Vieux-Lille, alors qu'à Lille, elle n'est que de 4,5 points.

**Tableau 32 : La part des logements selon la nature des immeubles**

Secteur	Secteur sauvegardé		Vieux-Lille		Lille		
	Année	1982*	1990*	1982*	1990*	1982*	1990*
Nb log/imm.							
1 seul logement		25,4	14,2	22,3	14,4	31,7	26
2 logements		10,6	6,1	8,2	5,3	5,5	3,5
3-4 logements		25,4	24,4	45,5	45,1	26,8	12,9
5-9 logements		25,4	27,5				17,1
10 logts et +		13,2	27,8	23,9	35,2	36	40,5
Total logements		2 600	3 766	5 115	6 813	79 516	87 844

\* en % du total des logements

Source : INSEE (le nombre de logement des différents groupes en 1990, par filot, pour le secteur sauvegardé nous a été fourni par l'intermédiaire de la CUDL).

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, le nombre de logements de chaque catégorie a été obtenu par l'addition de celui de chaque filot).

En 1982, et surtout en 1990, le parc immobilier est dominé par des immeubles de 3 logements et plus, pour les trois secteurs. Ce phénomène observé statistiquement se vérifie sur le terrain car bon nombre de grandes demeures comme des hôtels particuliers ont été transformées en logements collectifs. Nous avons précédemment parlé d'importantes opérations de constructions d'immeubles collectifs récents, privés ou sociaux, qui offrent une part importante de petits logements répondant à la demande des jeunes célibataires, des étudiants et des personnes âgées vivant seules. Ainsi voit-on que l'augmentation des immeubles collectifs d'une part, et la transformation en dépôts, réserves ou bureaux des logements situés dans les étages des immeubles commerciaux d'autre part, ont contribué à la diminution de la part des logements individuels.

En 1990, dans le Vieux-Lille, 50% des résidences principales sont des studios et appartements de type T2. Ces petits logements sont plus nombreux dans le secteur sauvegardé car 56,8% des résidences principales comportent une ou deux pièces. Parmi celles construites après 1982, 3 sur 5 sont composées d'une ou deux pièces. Ainsi, les nouvelles constructions et réhabilitations favorisent les petits logements.

Pourtant, les grands logements (5 pièces ou plus) occupent toujours une place assez importante puisque leur part s'élève en 1990 à 13,2% des résidences principales dans le secteur. En outre, sur les 574 résidences principales construites au cours des années 80, on

compte 42 grands logements, soit 7,3%<sup>93</sup>.

Il est légitime de penser que ces grands logements sont plutôt orientés vers un public aisé et localisé dans des immeubles de haute qualité.

### 1.3 - Le développement des logements en accession

Dans le secteur sauvegardé, la part des logements à propriétaires occupants s'est accrue plus particulièrement entre 1982 et 1990. Comme dans le Vieux-Lille, cet accroissement est important car 25,7% du parc de résidences principales est occupé par leur propriétaire en 1990 contre 19,1% en 1982 (tableau 33). Ceci peut s'expliquer par le fait qu'un nombre important de constructions neuves et de réhabilitations ont été réalisées en vue d'une accession à la propriété. Ainsi, des logements de standing semblent s'adresser plus particulièrement à des propriétaires occupants. Il convient d'ajouter que 56,1% des propriétaires occupants en 1990 ont emménagé après 1982 et que 16,4% d'entre eux sont propriétaires de logements récents. À l'inverse, les logements en location ont vu leur part diminuer entre 1982 et 1990 dans le secteur sauvegardé comme dans le Vieux-Lille (tableau 34), celle-ci demeurant stable à Lille (tableau 35). Dans le secteur, le pourcentage de cette catégorie de logements est ainsi passé de 72,7% à 67,9%. Cette baisse s'est effectuée au profit des logements occupés par leur propriétaire. L'évolution observée dans le secteur ressemble à celle du Vieux-Lille où la diminution des logements en location a également bénéficié aux propriétaires occupants.

**Tableau 33** : Le statut d'occupation des logements dans le secteur sauvegardé

	1975*	1982*	1990*
Propriétaires	18,6	19,1	25,7
Locataires		72,7	67,9
Non H.L.M.		-	56,0
H.L.M.	81,4	3,9	5,2
meublé		11,6	6,7
Autres		8,2	6,4
Total	100	100	100

\* en % du total des résidences principales

Source : INSEE (le statut d'occupation des logements en 1990, par îlot, a été révélé par la CUDL)

Traitement : personnel (le nombre de résidences principales occupées par leurs propriétaires ou, sous différentes formes, par des locataires, a été obtenu par l'addition de ceux de chaque îlot)

<sup>93</sup> Source : INSEE pour les statistiques mentionnées dans les deux derniers paragraphes (les chiffres du secteur sauvegardé ont été obtenus par addition des données INSEE par îlot ainsi que par traitement personnel. Ces données ont été obtenues grâce à la CUDL).

Par contre, les locations privées évoluent différemment. Leur part reste stable dans le secteur sauvegardé alors qu'elle a considérablement chuté dans le Vieux-Lille au profit des logements en location de type H.L.M.

**Tableau 34** : Le statut d'occupation des logements dans le quartier du Vieux-Lille

	1975*	1982*	1990*
Propriétaires	17,6	17,1	22,1
Locataires	75,1	74,6	70,4
Non H.L.M.		65,4	42,2
H.L.M.			21,8
Meublé		9,2	6,4
Autres	7,3	8,3	7,4
Total	100	100	100

\* en % du total des résidences principales.

Source : INSEE, Traitement : personnel.

**Tableau 35** : Le statut d'occupation des logements dans la ville de Lille

	1975*	1982*	1990*
Propriétaires	23,5	26,8	28,9
Locataires	69,9	65,5	65,9
Non H.L.M.		34,7	35,4
H.L.M.		24,9	24
meublé		5,9	6,5
Autres	6,6	7,7	5,2
Total	100	100	100

\* en % du total des résidences principales

Source : INSEE, Traitement : personnel.

Le parc locatif social du secteur ayant connu une légère croissance ne représente que 5,2% des résidences principales en 1990. Autant dire que cette part est faible au vu des constructions massives réalisées dans les années 80. Comme nous l'avons précédemment observé, ces constructions récentes étaient plutôt tournées vers l'acquisition. Quant au Vieux-Lille, les locations en H.L.M. ont vu leur part plus que doubler entre 1982 et 1990. Cet accroissement est spectaculaire d'autant plus qu'il n'existait pratiquement que la résidence du Pont-Neuf construite en 1975. Cela s'explique par les constructions massives de logements

H.L.M. dans les années 80. A Lille, les logements à caractère social représentent 24,9% en 1982, ce qui est nettement supérieur au quartier du Vieux-Lille (9,2%) et bien évidemment au secteur sauvegardé (3,9).

Le parc de logements sociaux du secteur est très modeste tant en 1982 qu'en 1990. Comparé à celui du Vieux-Lille, il y a quatre fois moins d'H.L.M. dans le secteur.

En 1990, la majeure partie des propriétaires occupants (60,2%) possèdent des logements datant d'avant 1915. Ces propriétaires cherchent en général à réhabiliter leur patrimoine. Les restaurations sont toutefois très coûteuses pour un particulier.

## 2 - L'évolution du parc de logements par îlots

Dans le but de mettre en évidence les mutations du parc de logements, leur importance, leur localisation et distribution dans le secteur, leur source, et de distinguer les zones les plus affectées par ces évolutions, nous avons effectué une analyse minutieuse de ces mutations grâce à l'étude et au traitement des données par îlot de 1975, 1982 et 1990 qui nous ont été octroyées par l'INSEE (sauf celles de 1990 que nous avons obtenues par l'intermédiaire de la C.U.D.L). Nous avons ainsi compté le taux de croissance annuel du nombre de logements par îlot entre les trois derniers recensements.

### 2.1 - Au cours de la période 1975-1982

Au cours de cette période, la baisse des logements s'est effectuée au rythme de 3,9% par an. Plus de 30% des îlots ont subi une perte annuelle de leurs logements allant jusqu'à -5%, et près de 50% des îlots perdent annuellement jusque -10% de leurs logements<sup>94</sup>. Les plus importantes baisses sont localisées au sud de la rue d'Angleterre (par exemple KZ05, LO06, KY04, LO02).

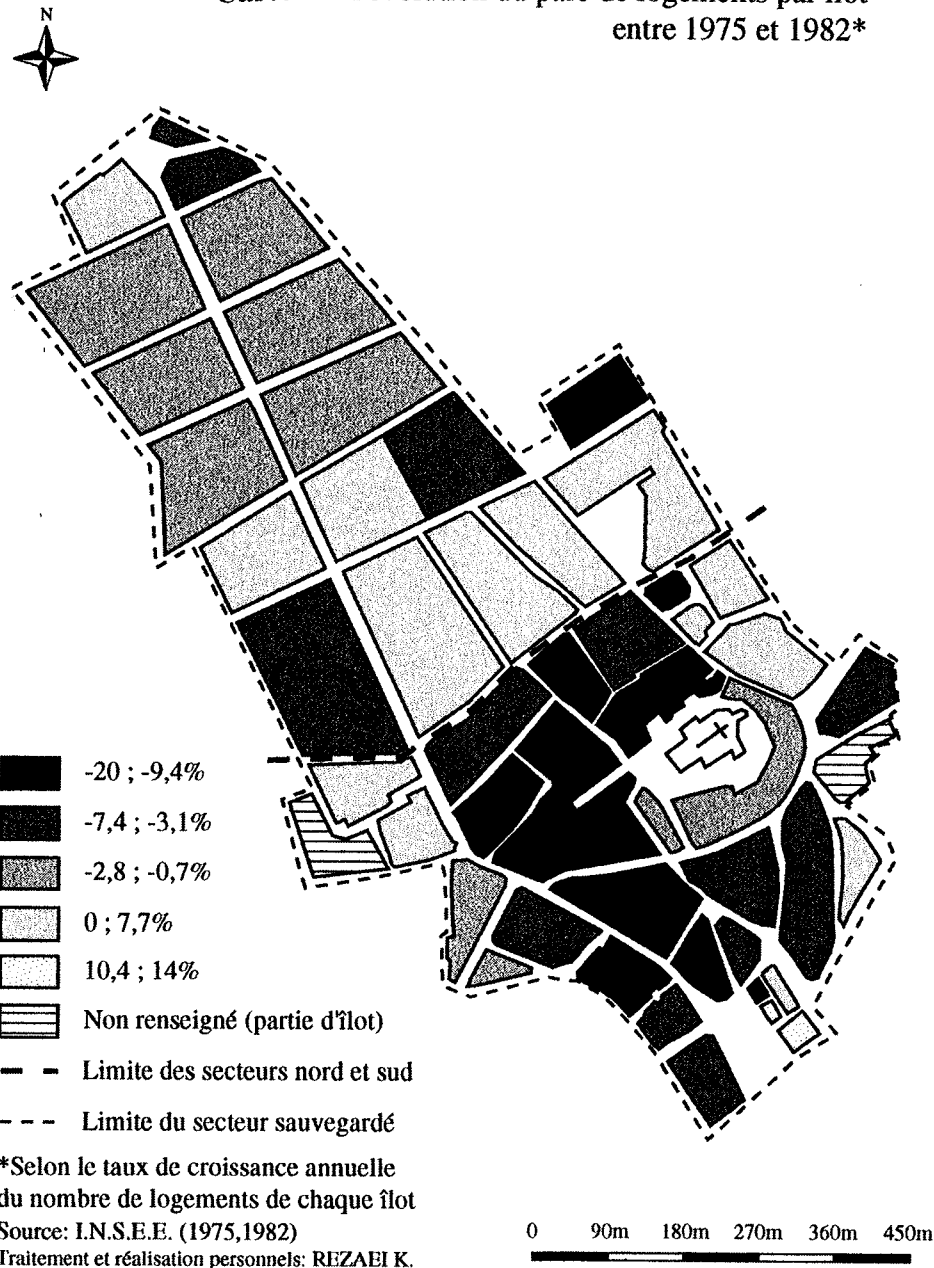
Toutefois, 32,7% des îlots ont accru leur nombre d'habitations durant cette période, la répartition étant égale entre la partie nord et la partie sud. A noter que la surface des îlots localisés au nord est deux fois plus grande que celle des îlots du sud<sup>95</sup>.

La carte de l'évolution du logement entre 1975 et 1982 montre bien la mutation contrastée selon les îlots. Certains d'entre eux connaissent une forte baisse de leur parc de logements, alors que d'autres enregistrent une hausse. Toutefois, sur cette carte se dessine l'opposition entre la moitié sud et la moitié nord du secteur sauvegardé. Au sud, la baisse est répartie sur presque tous les îlots mais de manière irrégulière. Les îlots au cœur du noyau ancien de la ville, de la rue d'Angleterre jusqu'au nord de la Grande Place, couverts en grande partie par la zone d'aménagement différé, sont gravement touchés.

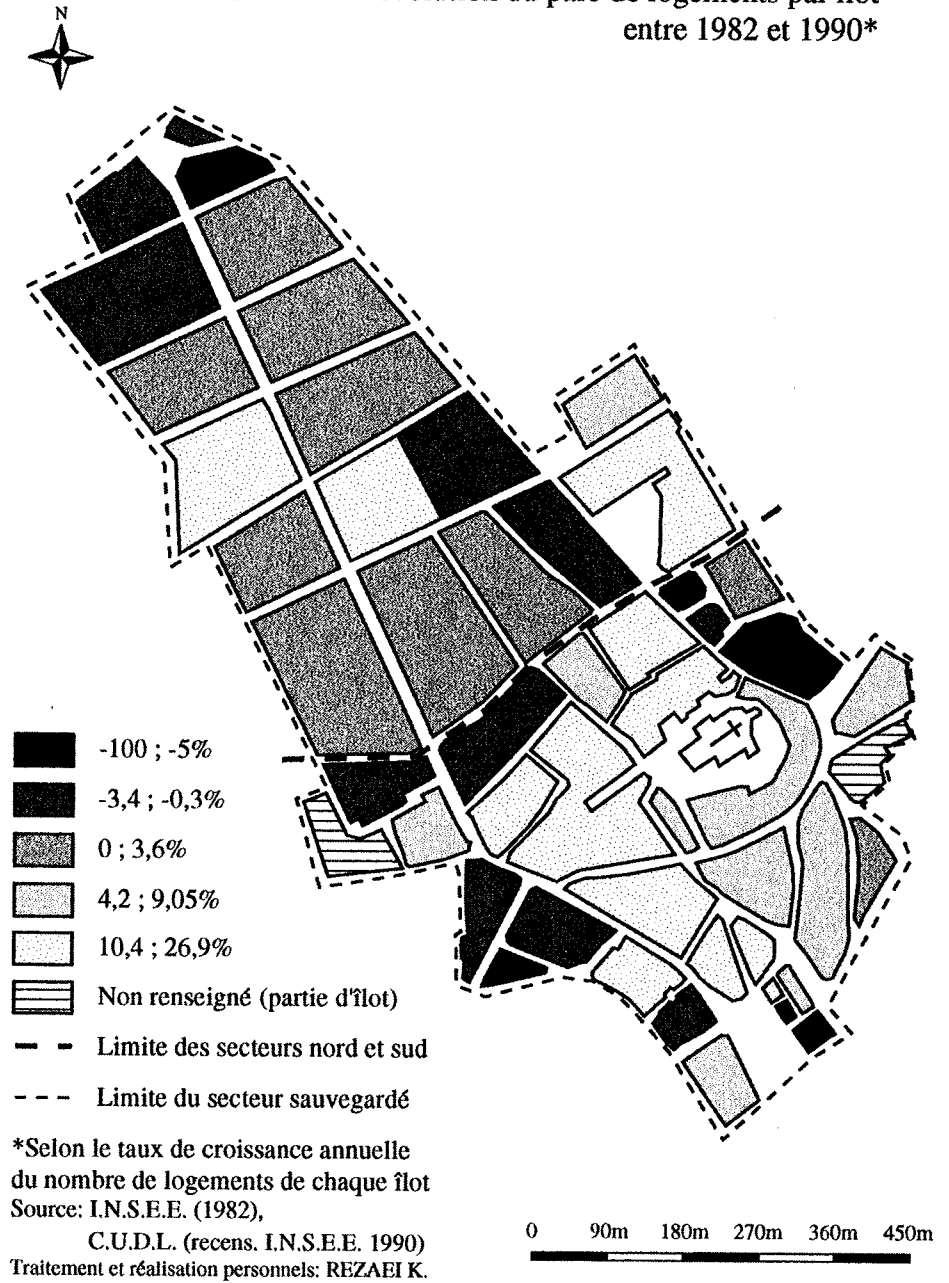
<sup>94</sup> Voir tableau 36 : L'évolution du logement par îlot dans le secteur sauvegardé.

<sup>95</sup> Voir carte 61 : L'évolution du parc de logements par îlot entre 1975 et 1982.

Carte 61: l'évolution du parc de logements par îlot entre 1975 et 1982\*



Carte 62: l'évolution du parc de logements par îlot entre 1982 et 1990\*





**Tableau 36 : L'évolution du logement par îlot dans le secteur sauvegardé**

Taux de croissance annuelle	1975-1982		1982-1990	
	nb îlots	% *	nb îlots	% *
[ 15;30% [	-	0	4	8,2
[ 10;15% [	2	4,1	8	16,3
[ 5;10% [	2	4,1	5	10,2
[ 0;5% [	12	24,5	15	30,6
[ -5;0% [	16	32,6	12	24,5
[ -10;-5% [	8	16,3	3	6,1
[ -15;-10% [	7	14,3	0	0
x < -15%	2	4,1	2	4,1
Total	49	100	49	100

\* en % du total des îlots

Source : INSEE, pour le nombre de logements par îlot (celui de 1990 a été obtenu par l'intermédiaire de la CUDL).

Traitement : personnel.

Ceci résulte surtout de la politique municipale à la suite d'une suppression des anciennes industries et des logements rattachés, ainsi que d'une destruction d'immeubles non protégés faisant partie du périmètre de la Z.A.D. Les curetages effectués au cœur d'îlots, les écrêtements, les maisons en situation de gel et tombées en ruine constituent d'autres raisons.

La baisse du nombre de logements traduit aussi dans quelques cas, une modification de l'usage des locaux. Certains logements ont été transformés en commerces ou en bureaux (ceci peut expliquer aussi une partie de la croissance des logements vacants entre ces deux dates, celle relative aux logements situés au-dessus des rez-de-chaussée à vocation commerciale ou de service qui ont été transformés en dépôts ou réserves...)

Certains îlots, notamment au nord et à l'ouest de Notre-Dame de la Treille constituant la Z.A.D. municipale, ont subi d'importantes pertes de logements. Cela explique, en partie, l'hémorragie démographique qu'a connu ce quartier. 1982 apparaît alors comme une date charnière dans la mutation du secteur et un point bas dans l'histoire démographique du quartier.

L'accroissement du parc de logements de certains îlots en l'absence de constructions neuves peut surprendre (LR02, LR12, KX05, KY02, LR01,...). Il s'explique par quelques réhabilitations de logements vacants au-dessus de rez-de-chaussée commerciaux et par une division de certaines unités d'habitation en petits logements, qui constituent autant de logements.

L'utilisation pour l'habitation de surfaces qui servaient à un autre usage, peut constituer un élément d'explication supplémentaire.

## 2.2 - Au cours de la période 1982-1990

Le secteur connaît un gain important de logements durant cette période car le taux de croissance annuel s'élève à 4,7%. Le tableau de l'évolution des logements nous indique que 65% des îlots enregistrent une croissance de leur parc de logements<sup>96</sup>. Contrairement à l'évolution de la période précédente, la partie sud du secteur bénéficie des taux de croissance annuels les plus élevés car sur les 12 îlots ayant un taux supérieur à 10%, on en compte 75% dans le sud. Mais, c'est également dans cette partie du secteur que les fortes diminutions sont localisées : LR12, LR02, KY04, LP08 et KY02<sup>97</sup>.

La carte de l'évolution des logements entre 1982 et 1990 nous présente une évolution hétérogène. 18,4% des îlots, après avoir subi une forte baisse de leur parc de logements, ont connu des taux de croissance annuelle élevés. Les cas les plus importants sont les îlots LO02, KZ05, KZ04, LO07, LO06. Les quatre premiers étaient situés dans le périmètre de la ZAD et ont ainsi subi des démolitions et, par la suite, profité des opérations de constructions neuves ainsi que de la réhabilitation des logements anciens.

Mais 34,7% des îlots ont tout de même fait l'objet de perte de logements, les deux tiers de ces îlots étant situés au sud.

La croissance la plus importante se trouve dans les mêmes îlots qui ont subi la plus forte baisse pendant la période précédente. Ainsi, les îlots situés autour de la cathédrale Notre-Dame de la Treille sont touchés par ce nouveau dynamisme qui trouve donc son origine dans la réalisation des opérations de constructions neuves et de réhabilitations par le biais de la Z.A.D. municipale. Parmi les plus importantes, il faut citer les 70 logements neufs de la "Résidence du Parvis de la Treille" (KZ05), les 70 logements réhabilités de "l'A.F.U.L. rue Royale" (LO07), les 41 logements neufs auxquels il faut ajouter 34 logements réhabilités de la "Centrale des Œuvres" (KZ05), les 30 logements réhabilités de "l'Abbaye de Loos" et les 30 logements neufs H.L.M. des n° 3-7 rue des Trois Molettes effectués sur l'îlot LO02,...

D'autres opérations toutes aussi importantes ont été réalisées après le recensement de 1990, ce qui n'a pas eu d'impact sur les statistiques concernées. Il faut citer par exemple l'opération "Les Princes de Soubise" avec 153 logements neufs (LO02), les 51 logements neufs de la rue Doudin (LO01), les 48 logements neufs de la "Résidence de l'Abbaye de Loos" (LO02), les 29 logements neufs de la "Résidence de la Centrale des Œuvres" (KZ05),...

Les îlots situés dans la zone extrême sud entre la rue Basse, la rue des Chats Bossus, la place Louise de Bettignies et la Grande Place, ont vu leur parc de logements croître considérablement. Deux raisons expliquent cette croissance. L'une tient dans la réutilisation des unités et des étages vacants des immeubles d'activité, en majeure partie commerciaux,

<sup>96</sup> Voir tableau 36 : "Op. Cit. "

<sup>97</sup> Voir carte 62 : L'évolution du parc de logements par îlot entre 1982 et 1990.

pour l'habitation. Ceci a essentiellement eu lieu grâce aux opérations de réhabilitation qui ont permis d'ajouter un nombre important de logements en divisant les unités existantes en plusieurs petits lots. L'autre tient dans l'opération de construction neuve et de réhabilitation intitulée "Galerie de l'Opéra" avec 30 logements et commerces.

Les opérations de constructions neuves et de réhabilitations de l'habitat ancien à caractère essentiellement privé se sont multipliées entre 1982 et 1990. Parallèlement, on observe une confrontation entre les résidences de standing qui accueillent des populations aisées et les logements vétustes qui sont au contraire habités par les populations modestes.

### **3 - L'amélioration du niveau de confort**

Ce quartier ancien au parc de logements vieillissés se caractérise par un niveau de confort insuffisant. Pourtant, les trois derniers recensements de l'INSEE font apparaître que dans le secteur sauvegardé, le niveau de confort a considérablement évolué depuis 1975 grâce aux nouvelles constructions et aux réhabilitations.

#### **3.1 - Le développement des logements équipés d'un W.C. à l'intérieur**

Dans cette partie lorsque nous parlerons de "logement", nous devons considérer qu'il s'agit en fait de "résidence principale".

La part des logements possédant le W.C. à l'intérieur dans le secteur sauvegardé a nettement augmenté depuis 1975. Alors qu'en cette année seulement 45,8% des logements étaient équipés d'un W.C. intérieur, en 1990, ce pourcentage est presque le double (tableau 37). Le secteur a donc suivi l'évolution du Vieux-Lille et de Lille, et même si le niveau de l'équipement en W.C. intérieur reste un peu inférieur aux deux autres, un progrès notable a été fait en la matière.

Toutefois, il faut prendre conscience que sur les 2 913 résidences principales du secteur en 1990, 1 831 datent d'avant 1915 et 574 d'après 1982. Sur ces 62% de logements anciens, 20% ne sont toujours pas équipés d'un W.C. intérieur en 1990, alors que sur les 19,7% de logements neufs, seulement 0,9% ne le sont pas. En 1990, plus de 85% des logements sont équipés d'un W.C. intérieur aussi bien dans le secteur que dans le Vieux-Lille et Lille.

Une analyse pointue par îlot nous indique de sensibles différences.

**Tableau 37** : La part des logements ayant un W.C. à l'intérieur en 1975, 1982 et 1990

	1975*	1982*	1990*
Secteur sauvegardé	45,8	62,8	85,6
Vieux-Lille		64,1	87,3
Lille	59,5	71,7	86,1

\* en % du total des résidences principales

Source : INSEE, (le nombre de résidences principales ayant un W.C à l'intérieur en 1990, par îlot, pour le secteur sauvegardé, nous a été fourni par l'intermédiaire de la CUDL).

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, le nombre de résidences principales ayant le W.C à l'intérieur a été obtenu par l'addition de celui de chaque îlot).

**Tableau 38** : La part des logements ayant le W.C. à l'intérieur, par îlot, en 1975, 1982 et 1990

% des logements avec WC à l'intérieur	1975		1982		1990	
	nb îlots	% *	nb îlots	% *	nb îlots	% *
[ 0;20% [	1	2	5	10,2	1	2
[ 20;40% [	15	30,6	5	10,2	0	0
[ 40;60% [	14	28,6	12	24,5	1	2
[ 60;80% [	11	22,4	13	26,5	9	18,4
[ 80;100% ]	8	16,3	14	28,6	38	77,6
Total	49	100	49	100	49	100

\* en % du total des îlots

Source : INSEE pour le nombre de résidences principales ayant un W.C à l'intérieur par îlot, (celui de 1990 a été obtenu par l'intermédiaire de la CUDL).

Traitement personnel : REZAEI K.

Certains îlots ont un niveau d'équipement en W.C. intérieur toujours faible en 1990. En effet, 8% des îlots n'ont même pas 70% de logements équipés de W.C. intérieur par rapport au total de leurs logements (tableau 38). C'est le cas des îlots HI03, EY02, KY03 et LN04 qui ont toutefois beaucoup de logements dégradés.

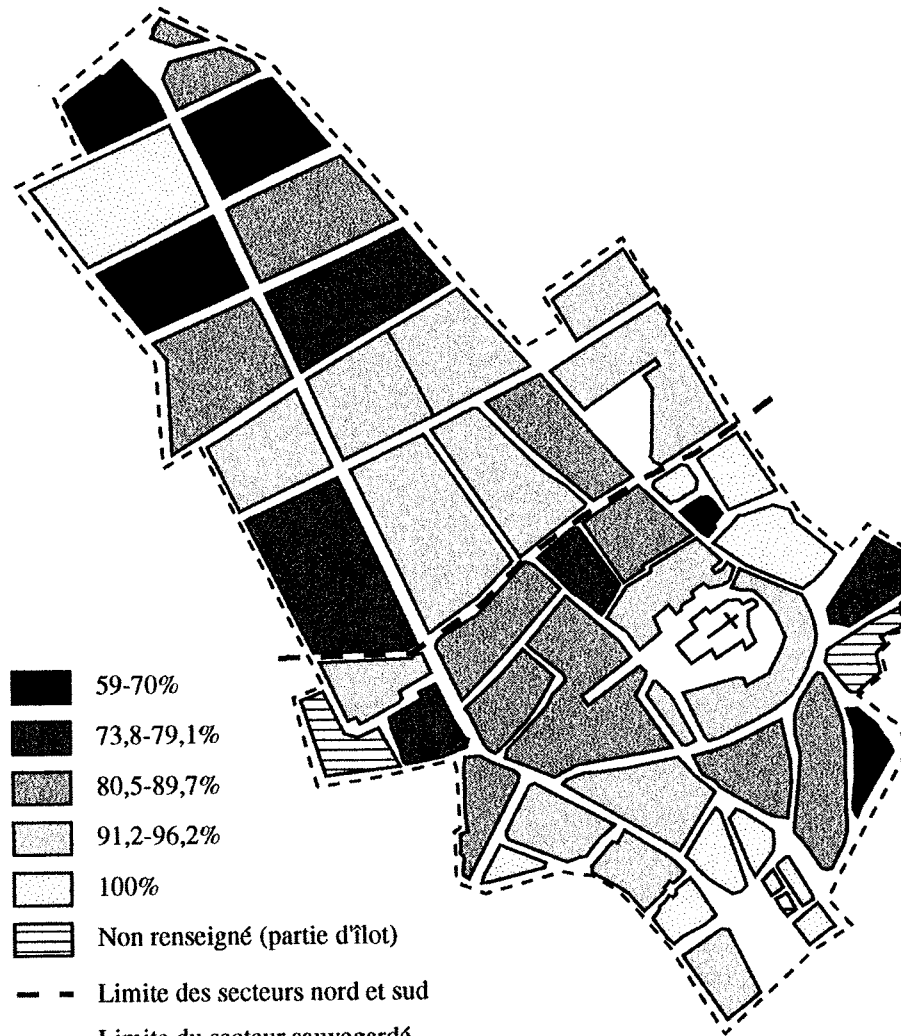
Mais en 1990, 77,6% des îlots ont plus de 80% de leurs logements équipés d'un W.C. intérieur. On constate même que les parcs de logements de 11 îlots sont à 100% équipés d'un W.C. intérieur. La plupart de ces îlots sont d'ailleurs situés au sud de la rue d'Angleterre<sup>98</sup>.

Il convient enfin d'ajouter que certains îlots ont vu leur part de logements équipés

<sup>98</sup> Voir carte 63 : Le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1990.



Carte 63: le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1990\*



\*En % du total des résidences principales de chaque îlot

Source: C.U.D.L. (Recensement 1990, I.N.S.E.E.)

Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

0 90m 180m 270m 360m 450m

en W.C. intérieur fortement croître depuis 1975. Deux îlots situés à l'extrême nord du secteur sont dans ce cas. Il s'agit de l'îlot EZ08<sup>99</sup> où en 1975 seulement 3,7% de ses logements étaient équipés d'un W.C. intérieur alors qu'en 1990, cette part s'élève à 82,4%. L'autre îlot, EZ05, voit cette proportion passer de 22,2% à 87,9%. Les îlots situés autour de la Cathédrale Notre-Dame de la Treille, et notamment KZ05, KZ04, LO02 et KZ03 ont considérablement augmenté leur pourcentage de logements ayant le W.C. intérieur entre 1975 et 1982<sup>100</sup>, puis entre 1982 et 1990. La raison de cette forte croissance se trouve dans la réalisation de plusieurs opérations de constructions neuves et de réhabilitation. Il faut également citer les îlots KX03 et HM05 au nord de la rue d'Angleterre, puis LO07, LM06, KW04 au sud.

La distinction nord/sud fait apparaître qu'en 1975, la part des logements équipés en W.C. intérieur au nord était supérieure à celle des logements au sud (48,4% contre 43,9%). En 1990, cette tendance s'est inversée (86,2% contre 84,9% au nord). Ce renversement de tendance s'est renforcé dans les années 80 où la part de cette catégorie de logements s'est accrue de 27 points au sud contre 18 au nord. Ce phénomène est la conséquence des nombreuses opérations de constructions neuves et de réhabilitations dont la majeure partie d'entre elles ont été effectuées au sud.

### 3.2 - L'accroissement des logements ayant tout le confort

L'équipement en W.C. intérieur est un des éléments du confort, mais nous devons également étudier le cas des logements ayant tout le confort (baignoire ou douche + W.C. intérieur + chauffage central).

**Tableau 39** : La part des logements ayant tout le confort en 1982 et 1990

	1982*	1990*
Secteur	39,7	70
Vieux-Lille	43,5	74,7
Lille	52,4	71,2

\* en % du total des résidences principales

Source : INSEE, (le nombre de résidences principales ayant tout le confort, en 1990, par îlot, pour le secteur sauvegardé, nous a été fourni par l'intermédiaire de la CUDL).

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, le nombre de résidences principales ayant tout le confort a été obtenu par l'addition de celui de chaque îlot).

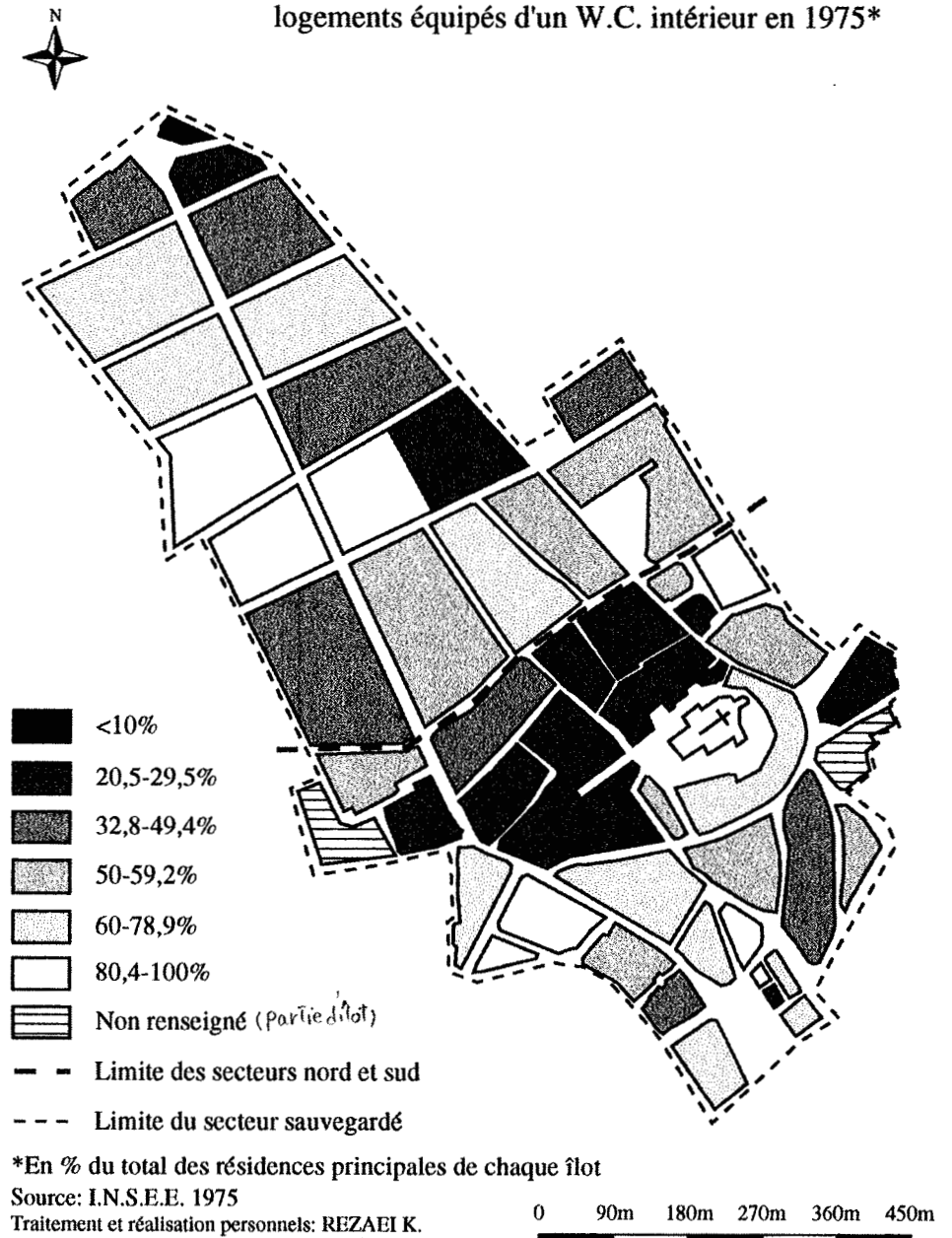
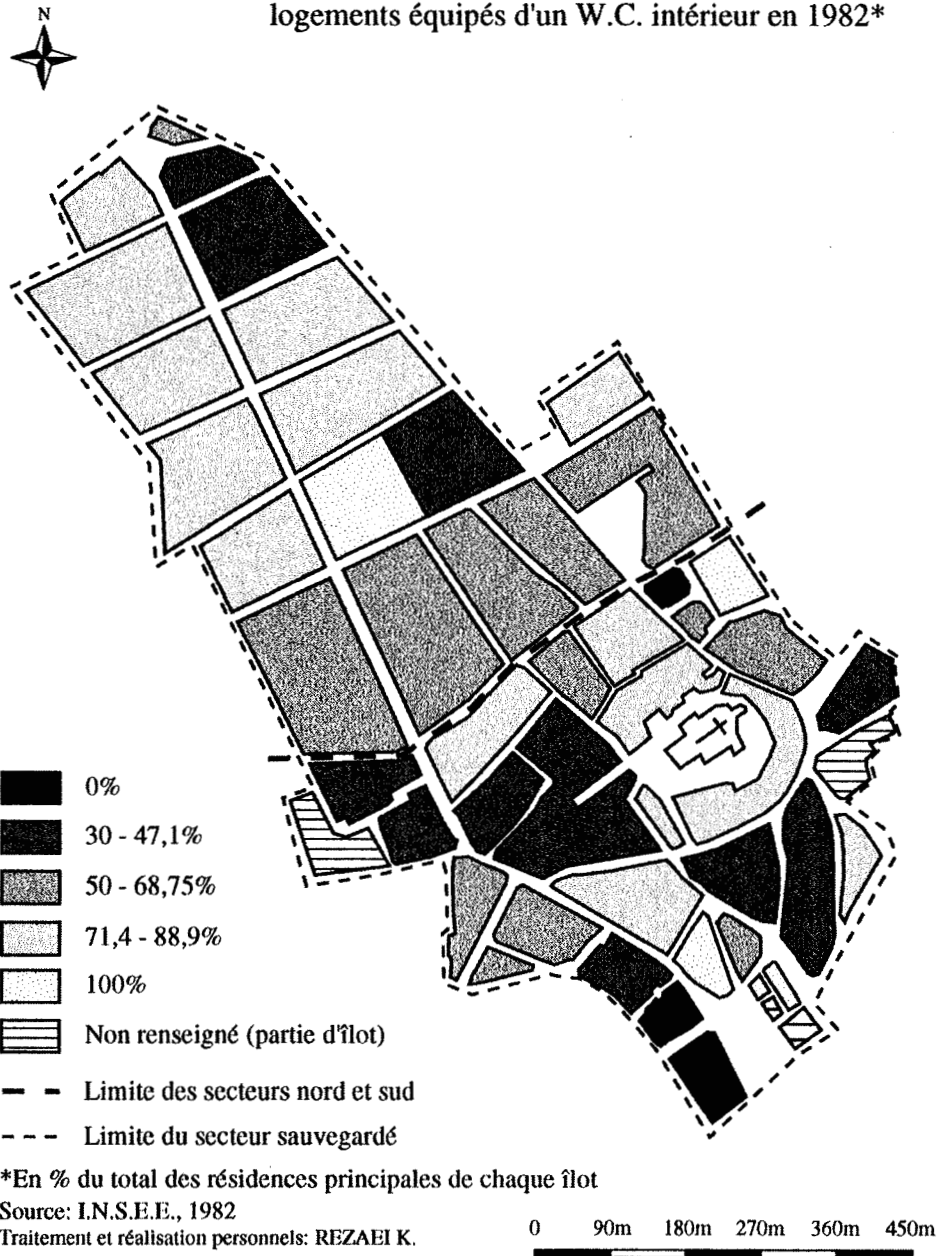
Le niveau du confort des logements du secteur sauvegardé s'est nettement amélioré depuis 1982. Le pourcentage de logements ayant tout le confort passe de 39,7% à 70% entre 1982 et 1990. le secteur, le Vieux-Lille et Lille ont d'ailleurs une évolution identique et présentent des pourcentages presque équivalents en 1990 (tableau 39).

<sup>99</sup> Voir carte 65 : Le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1975.

<sup>100</sup> Voir carte 64 : Le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1982.

Carte 64: le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1982\*

Carte 65: le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1975\*



Toutefois, c'est dans le secteur et dans le Vieux-Lille que la croissance a été plus forte (environ 30 points contre 19 pour Lille). Pourtant, plus de 50% des logements à Lille avaient tout le confort en 1982, ce qui n'était pas le cas dans les deux autres secteurs. En outre, il faut noter qu'en 1990 dans le secteur sauvegardé, 40% des logements datant d'avant 1915 n'ont pas tout le confort alors que seulement 5,4% des logements datant d'après 1982 ne l'ont pas.

On constate que cette année-là, il y a encore 30% des logements qui ne possèdent pas tout le confort. Comme pour l'étude précédente, l'analyse par îlot fait apparaître de sérieuses différences.

Certains îlots souffrent d'un taux de confort toujours faible en 1990. En effet, 18,4% des îlots ont plus de 40% de logements qui ne possèdent pas tout le confort par rapport au total de leurs logements (tableau 40). C'est notamment le cas des îlots LP08, HI03, EZ08, KY03,... ; la raison se trouve dans le niveau de dégradation importante de plusieurs immeubles de ces îlots. On constate aussi que le partage nord/sud de ces îlots est équilibré<sup>101</sup>. Il faut également remarquer le cas de l'îlot LP08 qui, en se situant sur la réserve foncière d'infrastructure, atteint un état de dégradation considérable, ce qui justifie son niveau de confort le plus faible. Toutefois, par rapport au recensement de 1982<sup>102</sup>, la plupart de ces îlots ont connu une croissance du nombre de leurs logements ayant tout le confort, voire même pour certains une nette augmentation (KZ02, LP08, KY03, KZ03). Un grand nombre de réhabilitations ont été effectuées dans les immeubles du XIX<sup>ème</sup> siècle de l'îlot KZ02, faisant

**Tableau 40**, : La part des logements ayant tout le confort, par îlot en 1982 et 1990

% des logements ayant tout le confort	1982		1990	
	nb îlots	% *	nb îlots	% *
[ 0;20% [	13	26,5	1	2
[ 20;40% [	15	30,6	2	4,1
[ 40;60% [	12	24,5	9	18,4
[ 60;80% [	5	10,2	18	36,7
[ 80;100% ]	4	8,2	19	38,8
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>100</b>	<b>49</b>	<b>100</b>

\* en % du total des îlots

Source : INSEE pour le nombre de résidences principales ayant tout le confort par îlot (celui de 1990 a été obtenu par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement personnel : REZAEI K.

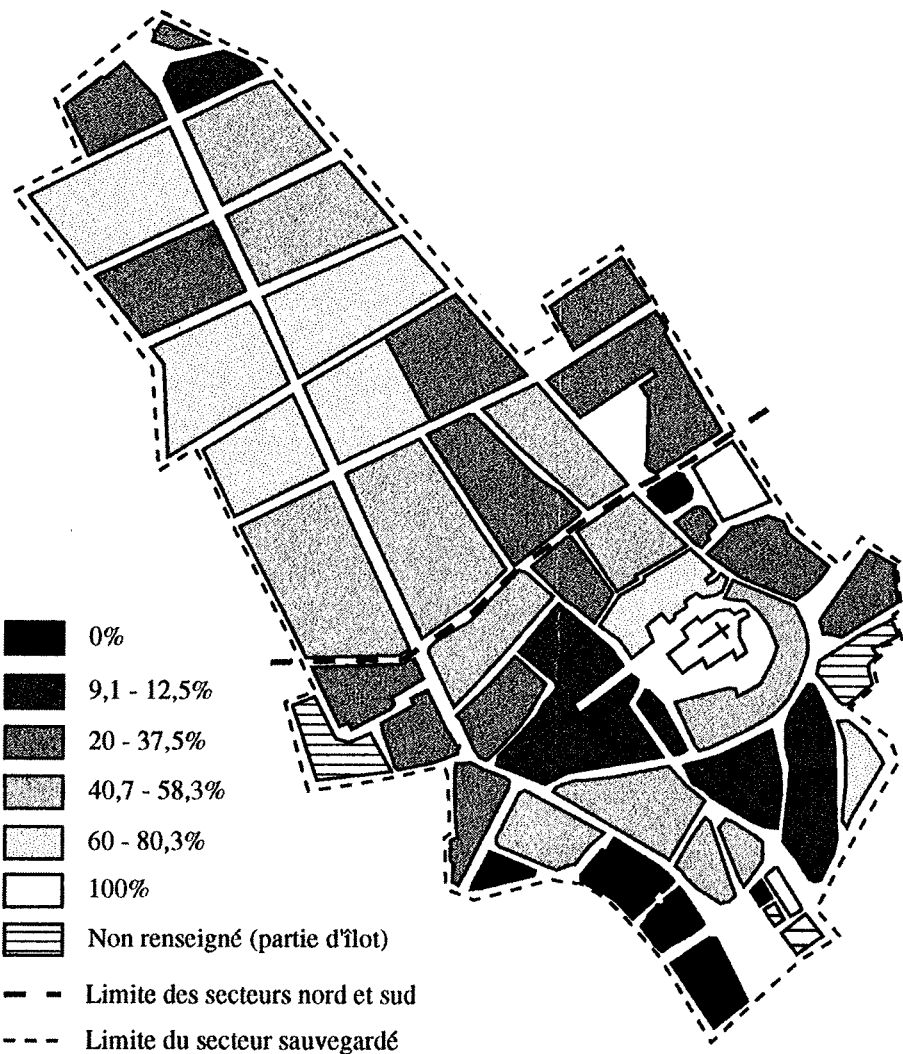
<sup>101</sup> Voir carte 67 : Le classement des îlots selon le taux de logements ayant tout le confort en 1990.

<sup>102</sup> Voir carte 66 : Le classement des îlots selon le taux de logements ayant tout le confort en 1982.





Carte 66: le classement des îlots selon le taux de logements ayant tout le confort en 1982\*



\*En % du total des résidences principales de chaque îlot

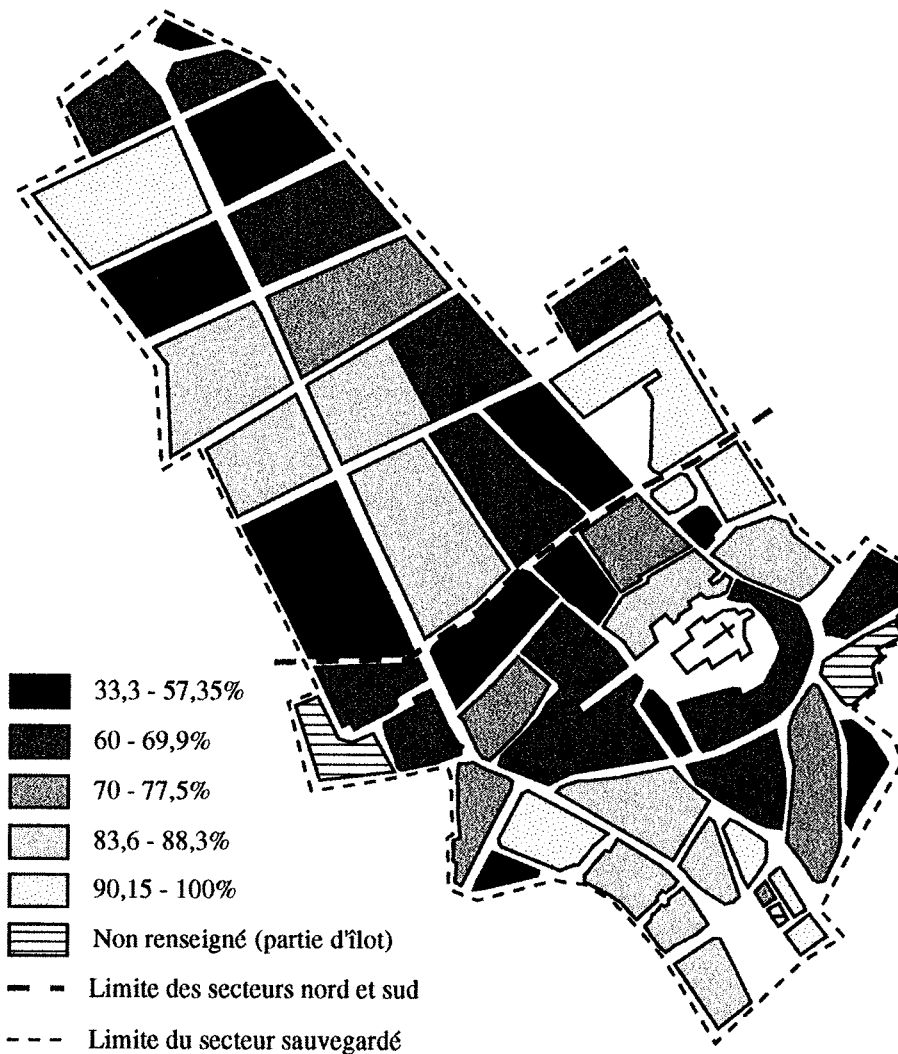
Source: I.N.S.E.E., 1982

Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

0 90m 180m 270m 360m 450m



Carte 67: le classement des îlots selon le taux de logements ayant tout le confort en 1990\*



\*En % du total des résidences principales de chaque îlot

Source: C.U.D.L. (Recensement 1990 I.N.S.E.E.)

Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

0 90m 180m 270m 360m 450m



partie du patrimoine architectural de l'époque industrielle, ainsi que dans des immeubles plus anciens des rues des Vieux-Murs et d'Angleterre bordant l'îlot KZ03, ce qui peut justifier cette amélioration du confort. Trois d'entre eux ont tout de même fait l'objet d'une légère diminution du nombre dans cette catégorie de logements (HI03, LN04, KX04).

Contrairement à l'équipement en W.C. intérieur, seuls trois îlots sont constitués de logements possédant tout le confort en 1990 : KY11, LR02 et KY04. Mais ces îlots ne possèdent chacun qu'une ou deux résidences principales et deux d'entre eux sont composés d'un immeuble neuf. La particularité de ces îlots est qu'ils sont consacrés à l'usage d'activités. L'îlot KY11 est entièrement recouvert par l'immeuble récent du Palais de Justice, ce qui justifie son affectation tertiaire. Cette vocation tertiaire se retrouve sur l'îlot KY04 couvert par un immeuble neuf appartenant à la société d'assurance Lloyd Continental. Le troisième îlot (LR02) est quant à lui à forte vocation commerciale et possède quelques logements ; c'est la Vieille Bourse de Lille.

Enfin, dans quatorze îlots, les logements ont vu leur niveau de confort augmenter de plus de 40 points entre les deux recensements. Les plus fortes progressions sont attribuées aux îlots LR09, LP04, LP03, LR11 et LN03. Sur ces 14 îlots, on en compte 11 situés au sud du secteur où sont d'ailleurs localisées les plus fortes augmentations. En outre, la plupart des îlots qui ont connu entre 1982 et 1990 une hausse sensible de leur niveau d'équipement en W.C. intérieur se retrouvent ici.

La forte croissance de la majeure partie de ces îlots est due aux opérations de réhabilitations et de constructions neuves. C'est le cas de l'îlot LO02, faisant partie du site de la Z.A.D. municipale, qui englobe un nombre important de constructions neuves et de réhabilitations de logements collectifs locatifs surtout de type social. Il s'agit ensuite de l'îlot LO07 où ont eu lieu deux opérations importantes de réhabilitations privées de logements collectifs dont "l'A.F.U.L. Royale". Ces deux îlots bordant la rue J.J. Rousseau ont vu la réalisation de petites opérations de réhabilitations privées dispersées dans toute la rue. Il faut enfin citer le site de la grande opération de constructions neuves de la "Résidence du Concert".

Selon les cartes du confort, on constate une amélioration généralisée du niveau de confort entre 1982 et 1990 dans le secteur dont la moitié sud en profite à un rythme bien supérieur. En effet, l'accroissement de la part des logements ayant tout le confort situés au sud est une fois et demi-supérieur à celui des logements situés au nord. Les îlots à usage mixte et à forte vocation commerciale, comme c'est le cas des deux îlots situés entre la rue de la Clef et la rue Lepelletier, et des trois îlots situés au sud-ouest du secteur, ont vu leur niveau de confort fortement augmenter. Les opérations dispersées de réhabilitations de logements effectuées aux étages en témoignent.

Ainsi, les nouvelles constructions et les réhabilitations expliquent la nette amélioration du niveau de confort du secteur. Toutefois, le manque de confort de certains logements n'est pas à négliger. C'est d'ailleurs souvent le cas des maisons vétustes et

insalubres situées dans des courées, dans les rues des Trois Mollettes, Coquerez, Doudin, des Bouchers, sur les réserves foncières, et à l'est de la place Saint-André.

### Conclusion du 2<sup>ème</sup> chapitre

Les différentes pratiques d'amélioration observées dans le secteur d'étude concernent les immeubles acquis dans une période récente et qui abritent, pour la plupart, une ou plusieurs activités. Ces transformations sont le signe évident d'une mutation de la structure de la propriété foncière dans un quartier à forte revalorisation architecturale. Les copropriétaires et les sociétés privées, principaux propriétaires du patrimoine immobilier, entretiennent davantage leurs immeubles que les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants ou les collectivités locales. Les mutations récentes des propriétaires menaçant l'utilisation régulière des locaux d'une part, les périodes d'attente dues aux travaux et à la recherche de nouveaux acquéreurs, de nouveaux locataires d'autre part, ont accentué considérablement le niveau de vacance du secteur. Dans certaines rues (rue Doudin et rue Coquerez, par exemple), la programmation d'opérations de construction a entraîné une dégradation du cadre bâti, dans l'attente de nouveaux projets.

Quant aux pratiques d'entretien dans le secteur sauvegardé en 1991, on peut reprendre tout d'abord les six groupements d'îlots prédéfinis et donc constater que l'état des immeubles anciens se caractérise par un entretien non régulier dans la zone extrême nord du secteur ; par conséquent, la proportion des immeubles améliorés y est la moins importante.

Dans les différents groupes d'îlots du nord au sud du secteur, le pourcentage des immeubles faisant objet d'entretien non régulier diminue au profit de celui des immeubles améliorés.

La part des immeubles entretenus régulièrement et celle des immeubles non entretenus (fissures + ruines) sont les moins représentées dans chaque groupe d'îlots. La première se révèle plus importante dans la zone extrême sud où on observe également plus d'immeubles améliorés et la deuxième augmente dans les îlots englobant les anciennes réserves foncières (ZAD) entourées par les rues d'Angleterre, Basse et des Trois Mollettes<sup>103</sup>.

Quant au secteur entier en 1991, la pratique la plus rare est également l'entretien régulier (13,3% des immeubles anciens) ; par contre, la part des immeubles améliorés (38,6%) et celle des immeubles ayant subi un entretien non régulier (38,1%) sont à peu près équivalentes<sup>104</sup>. Cela s'explique par un pourcentage plus important des pratiques d'amélioration dans le sud du secteur (42,8% par rapport à 31,7% dans le nord) et par une

<sup>103</sup> Voir annexe 17a : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) par groupe d'îlots en 1991.

<sup>104</sup> Voir annexe 17b : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) dans le secteur entier en 1991.

proportion plus grande des entretiens non réguliers dans le nord (44,7% par rapport à 34% dans le sud).

Les parts des immeubles régulièrement entretenus (environ 13%) et des immeubles non entretenus (environ 10%) sont quasiment identiques pour les secteurs nord, sud et donc pour le secteur entier<sup>105</sup>.

Si on observe la répartition des pratiques d'amélioration dans les mêmes groupements du secteur sauvegardé, on constate que la catégorie la plus dominante concerne la restauration de façade (ravalement + autre forme de restauration) pour chacun d'entre eux. Celle-ci est la plus courante dans l'ancien îlot opérationnel (au nord de la Cathédrale de la Treille).

Viennent ensuite l'entretien de façade pour les trois groupes au nord du secteur et la restauration de rez-de-chaussée pour les trois groupes au sud, aux vocations commerciale et tertiaire plus importantes. Donc ce type d'amélioration, de même que l'entretien de rez-de-chaussée, se sont davantage développés dans la zone extrême sud qu'ailleurs<sup>106</sup>.

Parmi les différents types d'amélioration, la part des immeubles dont la façade est entièrement restaurée est la plus représentée dans le nord (56,3%), comme dans le sud (55,5%) et donc dans le secteur entier (55,8%). L'entretien de façade constitue la deuxième catégorie la plus importante dans le nord du secteur (21,1% de ses immeubles améliorés) bien que, dans le sud, ce soit la restauration de rez-de-chaussée qui se positionne en deuxième place (17,6% de ses immeubles améliorés) comme c'est le cas dans le secteur entier (14,5% de ses immeubles améliorés)<sup>107</sup>.

#### Conclusion de la 4<sup>ème</sup> partie

Comme nous l'avons déjà mis en évidence, la délocalisation d'unités de production, auparavant intégrées dans le tissu ancien, a entraîné la disparition du rapport habitat - travail issu du XIX<sup>ème</sup> siècle et, par la suite, la dégradation des logements abandonnés. Les usines désaffectées, les espaces intérieurs d'îlots libérés de leur activité de production et, par la suite, les friches et les maisons délabrées, ont été les premières conséquences de la transformation du cadre bâti ayant besoin d'un nouvel urbanisme. Par conséquent, les collectivités locales ont agi les premières en vue de remplacer ces espaces abandonnés par des habitats collectifs sociaux, action qui a également été menée par des investisseurs privés en faveur de résidences d'habitations privées. Les bâtiments industriels se sont rarement maintenus ou bien l'on y a implanté essentiellement des activités de service.

<sup>105</sup> Voir annexe 17c : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) dans les secteurs nord et sud en 1991.

<sup>106</sup> Voir annexe 17d : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration par groupe d'îlots en 1991.

<sup>107</sup> Voir annexes 17e et 17f : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration dans les secteurs entier, nord et sud en 1991.

Les collectivités qui bénéficient du droit de préemption ont acheté les terrains des anciennes industries et les ont ensuite rétrocédés à l'O.P.H.L.M de Lille. Ces acquisitions se situaient en majeure partie à l'intérieur du périmètre de la Z.A.D définie en 1974. Dans cette zone, plusieurs opérations "Croix du Nord", "Trois Mollettes", "Jean-Jacques Rousseau", "Vieux Murs") ont été réalisées au début des années 1980.

Si une restructuration foncière s'est réalisée au profit des collectivités locales, celle-ci s'est faite au détriment des propriétaires bailleurs dont le patrimoine était en diminution depuis 1978. Alors que le nombre de parcelles possédées par les propriétaires occupants était à peu près stable lors de la première observation, il s'est réduit fortement en 1991. Le patrimoine des sociétés privées et des copropriétaires a augmenté, pour sa part, de manière considérable, transformant l'organisation économique et sociale du quartier.

Dans la décennie qui a suivi la loi Malraux (1962), des opérations de restauration et de réhabilitation ont été menées grâce à la participation des collectivités locales. Ces interventions supposaient que les monuments soient de grande valeur architecturale et, si possible, fort dégradés (c'était le cas de l'Hospice Comtesse). Par contre, depuis une quinzaine d'années, les capitaux privés ont été prioritairement investis dans le secteur sauvegardé.

Alors qu'en 1978, peu de propriétaires privés avaient effectué des travaux importants sur le bâti, en 1991, nombres de sociétés privées et de copropriétaires ont investi dans la réhabilitation, la restauration et la construction, et ont participé, de cette façon, à l'évolution du cadre bâti.

Les opérations, pour la plupart d'origine privée, ont provoqué des mutations importantes sur le parc de logements du secteur. De ce fait, le nombre de logements, longtemps en baisse, a enfin évolué en croissance à partir des années 1980. Ceci témoigne d'un dynamisme nouveau dans le secteur. Bien que le parc soit toujours dominé par les logements anciens, le renouvellement de celui-ci se réalise rapidement. Ce renouvelé s'effectue en faveur des logements collectifs privés de standing, en grande partie en accession à la propriété, offrant un nombre important de petits logements. Ces nouveaux logements disposent en grande majorité de tout le confort, entraînant une amélioration du niveau de confort du secteur sauvegardé, notamment à un rythme bien supérieur dans sa partie sud. Les logements en location ont vu leur part diminuer entre 1982 et 1990. Par ailleurs, malgré une légère hausse du parc locatif social (HLM), ce dernier reste très peu représenté dans le secteur. L'action des différents types de propriétaires sur le cadre bâti ainsi que l'accélération des mutations foncières observée depuis une quinzaine d'années, ont modifié fortement le paysage urbain. L'intervention publique dans le secteur sauvegardé s'est accompagnée d'une intervention de type privé bouleversant l'organisation économique et sociale du quartier. Dans la suite prochaine de notre analyse, nous mettrons en évidence les caractéristiques de ces évolutions.

## 5<sup>ème</sup> PARTIE

### LES EVOLUTIONS SOCIALES ET LES MUTATIONS ECONOMIQUES

Comme nous venons de le constater, les opérations se sont multipliées, notamment dans le sud de ce secteur. Cela a contribué à des évolutions notables au sein de la population. Ces mutations entraînent d'importants changements dans le domaine des activités économiques et commerciales dans le sens d'une valorisation globale du secteur.

Au cours de cette étape de notre travail, nous tâcherons de répondre à ces questions: Comment le peuplement dans le quartier a-t-il évolué? Quelles sont les nouvelles caractéristiques de la population? Le phénomène de dépeuplement (qui a fortement attaqué le Vieux-Lille depuis le milieu des années 1960) a-t-il continué avec la même vigueur ou bien, au contraire, s'est-il arrêté? Les migrations (qui affectent le secteur) ont-elles évolué dans leur nature et, si oui, en faveur de quel type de population? Le processus de revalorisation du secteur sauvegardé s'est-il accompagné d'une transformation des composants de la population et de l'occupation sociale du quartier? Quelles sont les mutations récentes au niveau social? La part de la population active a-t-elle varié? La structure socio-professionnelle des habitants a-t-elle évolué?

Il est intéressant de savoir où les mutations importantes en termes de population sont localisées, ce qui témoignerait de la transformation du cadre bâti.

Enfin, l'évolution sociale a-t-elle poussé certaines populations à l'exclusion? Dans ce cas, qui sont-elles et quels recours ont-elles contre l'expulsion?

Nous constaterons ensuite comment les activités économiques ont évolué et observerons ce qui caractérise les activités commerciales et tertiaires présentes.

La disparition de certains types d'activités a-t-elle entraîné la multiplication de nouveaux types? Si oui, quelles sont les conséquences des mutations des activités économiques sur le cadre physique? Y-a-t-il eu une évolution dans la localisation des commerces? A-t-on vu, par ailleurs, apparaître des zones commerciales spécialisées? Et enfin les stratégies des propriétaires des locaux commerciaux, quant à la constitution et à l'amélioration de leur cadre bâti, s'établissent-elles en relation avec l'évolution économique du secteur?

## 1<sup>er</sup> CHAPITRE

### LES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES, CONSEQUENCES DE LA TRANSFORMATION DU CADRE BATI

Les évolutions socio-démographiques sont consécutives à la pression immobilière et à la transformation du patrimoine bâti, par réhabilitation ou par destruction et reconstruction. Au cours de ce chapitre, nous allons voir que le changement du parc de logements a entraîné de nouvelles caractéristiques démographiques et que l'accroissement des petits logements dans le secteur sauvegardé a conduit à une redéfinition de la structure des ménages s'articulant autour d'une ou deux personnes. De même, nous observerons que les constructions dites « de standing » se sont plutôt adressées aux classes aisées attribuant ainsi au secteur un caractère bourgeois. Nous allons aussi constater que les mutations de la population lors du recensement de 1990 ont été présentes à tous les niveaux, tant sur le plan structurel des ménages que des catégories socio-professionnelles.

Les statistiques pour le secteur sauvegardé ont été obtenues en ajoutant les données INSEE par îlot (pour 1990, ces dernières nous ont été procurées par la C.U.D.L.). Ces chiffres statistiques ont été traités en pourcentage pour chaque année de recensement pour les trois secteurs retenus (secteur sauvegardé, Vieux-Lille, Lille). Ces résultats ont été exposés sous forme de tableaux, de cartes ou de figures.

Ces pourcentages ont dans un premier temps été comparés par année de recensement pour nos trois secteurs et, dans un second temps, entre chaque secteur (et même entre les parties nord et sud du secteur sauvegardé), ceci en vue de déterminer si les mutations ont connu les mêmes tendances et, si oui, de quelle importance. Ils représentent donc une base d'analyse des évolutions socio-démographiques.

Parfois, l'analyse des mutations a été réalisée selon le taux de croissance annuelle pour chaque période de recensement. Par exemple, afin d'analyser l'évolution de la population à l'intérieur même du secteur sauvegardé à partir de la taille des populations de chaque îlot par année de recensement, le taux de croissance annuelle par îlot a été calculé pour chaque période de recensement. Comme pour l'analyse du parc de logements, des intervalles de croissance, ont été choisis ainsi que les différentes tonalités de blanc ou noir leur correspondant pour la conception des cartes concernées. Ces dernières nous ont permis de faire une comparaison pointue entre les deux périodes successives.

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

Nous allons voir que le processus de revalorisation du patrimoine a eu des conséquences sur le plan socio-démographique. Il a entraîné un mouvement de départ de certaines catégories d'habitants du secteur sauvegardé et une installation de nouvelles populations. Les différentes opérations privées de restauration et de réhabilitation se sont accompagnées d'un phénomène de spéculation sur le bâti et le foncier, provoquant le départ de nombreux locataires. Un nombre croissant de familles aux revenus modestes ne peuvent plus se reloger ni même se maintenir dans leur logement. Cette baisse de la population originaire du quartier s'est répercuté sur les commerces de proximité qui ont disparu, peu à peu, des rues du secteur sauvegardé.

Face aux effets négatifs de la spéculation immobilière, des revendications de la part des habitants et des associations du Vieux-Lille se sont développées.

Ainsi, afin de répondre aux problèmes posés et freiner le départ des familles en difficulté, les militants associatifs ont coordonné leur mouvement. Qu'est-ce qui caractérise les populations les plus touchées par le phénomène d'exclusion sociale relative au logement ? Enfin, dans quelle mesure les associations du quartier et les travailleurs sociaux ont-ils répondu aux problèmes de logement et d'expulsion ?

### **A. Les évolutions démographiques et sociales**

Les années 50 et 60 avaient été marquées par un engouement pour les logements neufs qui offraient tout le confort moderne.

Suite aux politiques de l'Etat favorisant la construction des logements hors des agglomérations au cours de ces années et la tertiarisation du centre ville, on a constaté à la fois une réorganisation spatiale et une baisse de la population dans le Vieux-Lille jusqu'au début des années 80. Les ménages qui en avaient les moyens quittaient les vieilles demeures des quartiers anciens pour s'installer à la périphérie des villes, ou mieux encore, à la campagne dans de nouvelles constructions.

Au cours des décennies suivantes, les quartiers anciens deviennent des lieux de résidence recherchés. Plusieurs raisons expliquent ce renversement de tendance. La première est liée à l'augmentation du prix de l'énergie qui accroît sensiblement le coût d'une installation loin des villes. La seconde est d'ordre psychologique. Certaines personnes n'ont pas pu s'habituer à la vie de la campagne et ont souhaité revenir s'installer en milieu urbain. La troisième est la redécouverte des quartiers anciens sous-utilisés d'un point de vue économique. Dans ces quartiers tels que le secteur sauvegardé vivaient des ménages de condition modeste qui bénéficiaient de tous les avantages qu'offre la centralité sans en payer " le juste prix". Les potentialités financières de ces quartiers étaient sous-exploitées. Des promoteurs avisés ont



donc racheté à bas prix, des demeures anciennes qu'ils ont restaurées et transformées en appartements de standing. Le succès est immédiat; la demande pour ce type de logement augmente rapidement; le style ancien devient une mode. A cela s'ajoutent les opérations de constructions neuves effectuées au cours des années 80. Ces opérations de réhabilitation des logements anciens et de constructions neuves sont à l'origine du phénomène de reconquête du secteur par une population nouvelle venue compenser l'importante perte qu'a subi le quartier durant la période précédente.

### 1 - Les évolutions de la population

Les mutations démographiques constatées dans le Vieux-Lille suite à la tertiarisation du centre et au phénomène de péri-urbanisation étaient encore plus accentuées dans le secteur sauvegardé.

**Tableau 41** : L'évolution démographique entre 1975, 1982 et 1990

	1975	1982	1990	75-82*	82-90*
Secteur sauvegardé	7 025	4 518	5 330	-6,1	2,1
Vieux-Lille	13 334	10 175	11 205	-3,8	1,2
Lille	172 043	168 524	172 149	-0,3	0,27

\* Taux de croissance annuel

Source : INSEE (la population de 1990 par îlot, pour le secteur sauvegardé, a été obtenue par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé les chiffres de 1975, 1982 et 1990 ont été calculés en additionnant ceux de chaque îlot)

Entre 1975 et 1982, la population du secteur sauvegardé chute au rythme annuel de 6,1%, ce qui est considérable au regard des 3,8% de perte annuelle du Vieux-Lille et surtout des 0,3% par an de baisse de la population qu'a connu la ville de Lille (Tableau 41).

Ce dépeuplement continu du secteur jusqu'en 1982 est donc bien supérieur à ceux du Vieux-Lille et de la ville elle-même. Il semblerait donc que la population ait quitté ce secteur pour de multiples raisons. La première est celle de la disparition des industries qui a poussé les habitants à émigrer vers les zones périphériques. La seconde est sans doute celle de la recherche d'un habitat de meilleure qualité. De plus, une partie de la population active a préféré bénéficier des conditions d'habitation hors agglomération.

Lors du recensement de 1990, on observe une augmentation de la population entre 1982 et 1990 tant pour le Vieux-Lille que pour Lille. Quant au secteur sauvegardé, ce dynamisme est encore plus marqué.

En effet, le taux de croissance annuelle dans ce secteur s'élève à 2,1%, celui du Vieux-Lille ayant augmenté deux fois moins et celui de Lille ne connaissant qu'une très légère

augmentation. Cette reprise démographique est due au phénomène de construction et de réhabilitation des logements notamment dans le secteur au cours des années 1980. Cela a accentué les migrations de nouvelles populations vers le secteur.

### 1.1 - L'intensification du phénomène de migration

Le secteur sauvegardé, comme le Vieux-Lille et Lille était fortement touchés par le phénomène de migrations internes. C'est le cas, par exemple, de la moitié de la population du sud du secteur qui a bénéficié dans les années 60 d'une arrivée de la population consécutive à la rénovation du quartier Saint-Sauveur.

En 1982, plus de la moitié de la population du secteur s'est installée depuis 1975 : 54,6% de la population n'occupait pas le même logement en 1975, 60% pour le Vieux-Lille et 56,6% pour Lille. Et le phénomène s'est amplifié au cours des années 80. On constate que dans le secteur et dans le Vieux-Lille, moins de 29% de la population occupait en 1982 le même logement qu'en 1990, contre 37,5% pour la population lilloise. En 1990, 51% de la population du secteur vient d'une autre commune que Lille, un peu plus important que pour le Vieux-Lille (47,28%). A noter que 70% de ces arrivées extérieures concernent une population âgée de 15 à 39 ans. On constate également que 57% de ces arrivées sont le fait d'actifs occupés<sup>1</sup>.

*" Dans le Vieux-Lille, la nature des migrations a d'ailleurs évolué. En 1982, 8,8% des arrivées de population des autres communes étaient celles des étrangers, et en 1990, ce taux n'atteint plus que 6,3% "*<sup>2</sup>

En 1990, dans le secteur, 6% de ce type de migration est le fait de populations étrangères. L'arrivée des étrangers dans le secteur s'atténue au fil des années. Le poids de cette catégorie dans la population totale s'amointrit en raison du prix élevé du loyer et du logement, qui ne leur sont plus accessibles ainsi qu'à cause de la hausse du niveau de vie.

Alors qu'en 1982, presque 12% de la population du secteur se composait d'une population étrangère, celle-ci a vu sa part fortement diminuer pour représenter moins de 8% de la population totale en 1990. L'évolution du secteur sauvegardé est de même ampleur que celle du Vieux-Lille (-4 points), la part des étrangers dans le Vieux-Lille restant supérieure à celle des étrangers du secteur. Seul Lille voit le poids des étrangers augmenter, mais cette croissance est très faible. Les étrangers lillois ont une part désormais supérieure à celle des deux autres secteurs (Tableau 42).

Dans le secteur sauvegardé, 91,8% des ménages en 1990 sont de nationalité française. Toutefois, on constate que les familles nombreuses étrangères représentent une part importante des grandes familles. En effet, 17,2% des ménages de 6 personnes sont de

<sup>1</sup> Source : INSEE, pour les statistiques mentionnées dans le paragraphe (les chiffres du secteur sauvegardé ont été obtenus par addition des données INSEE par flot ainsi que par traitement personnel. Pour 1990, ces données ont été obtenues grâce à la CUDL).

<sup>2</sup> Butin E., 1992, "op. cit.", p.65.

**Tableau 42** : La population selon la nationalité en 1982 et 1990

Secteur	Secteur sauvegardé		Vieux-Lille		Lille		
	Année	1982*	1990*	1982*	1990*	1982*	1990*
Nationalité							
Française		88,2	92,3	86,4	90,8	90,9	90,5
Etrangère		11,8	7,7	13,6	9,2	9,1	9,5
Population totale		4 518	5 330	10 175	11 205	168 524	172 149

\* en % de la population totale

Source : INSEE (les différentes populations de 1990, par îlot, pour le secteur sauvegardé, ont été obtenues par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, les chiffres ont été calculés en additionnant ceux de chaque îlot)

nationalité étrangère. Ce phénomène constaté dans le secteur sauvegardé se retrouve dans le Vieux-Lille ainsi qu'à Lille. Toutefois, la part des ménages étrangers de 5 personnes et plus est nettement inférieure dans le secteur sauvegardé que dans le Vieux-Lille et Lille (46,5% contre 57,3% dans le Vieux Lille et 53,7% dans Lille)<sup>3</sup>.

La population étrangère, notamment d'origine nord africaine, est surtout attirée vers les quartiers anciens où se trouvent les logements aux prix et aux loyers peu élevés en raison de leur qualité médiocre. Sur l'ensemble de l'agglomération lilloise, "*C'est souvent dans les secteurs d'habitat ancien voire dégradé, où le prix et les loyers sont bas, que se rencontraient en 1982 les taux les plus élevés de population étrangère : 10 à 16% dans certains îlots (Wazemmes, Esquermes), 16 à 18% dans les secteurs les plus vétustes du Vieux-Lille*"<sup>4</sup>.

La diminution de la part des ménages étrangers dans le secteur sauvegardé peut s'expliquer par le phénomène de revalorisation du cadre bâti qui s'est déroulée de manière plus intensive au cours des années 80. Les loyers s'élevant, la vie devenant plus coûteuse, les ménages à revenu modeste, dont les étrangers, ont dû quitter le quartier. La population à la recherche de logements à loyer faible n'est donc plus en mesure de rester ou de s'installer dans le secteur sauvegardé. Cependant, une part des ménages d'origine étrangère a peut-être été assimilé à la population française et n'a donc plus été considérée, dans les statistiques, comme étrangère. Les conséquences des migrations ne se résument pas seulement à la croissance démographique mais aboutissent aussi à des mutations de la nature de la population.

<sup>3</sup> Source : INSEE pour les statistiques mentionnées dans le paragraphe (les chiffres du secteur sauvegardé ont été obtenus par addition des données INSEE par îlot ainsi que par traitement personnel. Pour 1990, ces données ont été obtenues grâce à la CUDL).

<sup>4</sup> Bruyelle P., 1991, "La Communauté Urbaine de Lille, métropole du Nord-Pas-de-Calais", in Notes et Etudes Documentaires, n° 4936, La Documentation Française, p.33.

## 1.2 - Le rajeunissement de la population

Le secteur sauvegardé a connu une augmentation de la part des 20 - 39 ans de sa structure démographique au détriment des autres classes d'âges. Ce phénomène s'est également produit dans le Vieux-Lille et Lille. Cette hausse est d'ailleurs considérable dans le secteur sauvegardé (+ 10,2 points) comme dans le Vieux-Lille (+ 8,2 points). En 1990, cette classe d'âges représente environ 45% de la population totale du secteur et du Vieux-Lille, alors que leur part dans la population lilloise n'atteint pas 40% (Tableau 43).

L'évolution de la structure par âge de la population du secteur sauvegardé est similaire à celle du Vieux Lille et à celle de Lille entre 1982 et 1990<sup>5</sup>.

Dans les trois secteurs, les autres classes d'âges ont donc vu leur part diminuer entre 1982 et 1990 (et même depuis 1975 pour la majorité d'entre elles) notamment les 0 - 19 ans et 60 - 74 ans du secteur et du Vieux-Lille; la ville de Lille présentant une diminution moins sensible.

**Tableau 43** : La structure par âge de la population en 1982 et 1990

Secteur	Secteur sauvegardé		Vieux-Lille		Lille		
	Année	1982*	1990*	1982*	1990*	1982*	1990*
Classes d'âges							
0 - 19		20,9	17,3	23,4	20,9	27,2	26,2
20 - 39		36,4	46,6	36,5	44,7	36	39,7
40 - 59		19,1	18,2	18,4	17,9	18,6	17,7
60 - 74		14,1	9,2	12,1	8,2	11,4	9,9
75 et +		9,5	8,7	9,5	8,3	6,8	6,4
Total		4 518	5 330	10 175	11 205	168 524	172 149

\* en % de la population totale

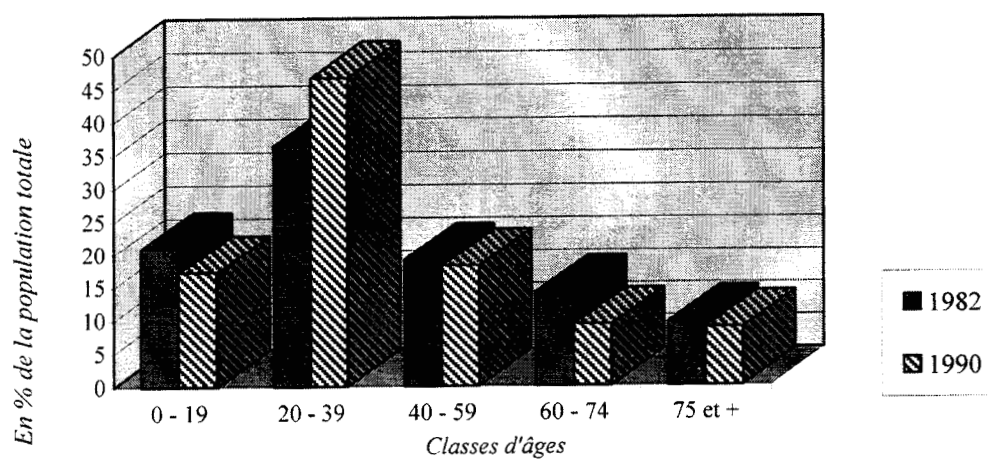
Source : INSEE (les populations par âge en 1990, par îlot, pour le secteur sauvegardé, ont été obtenues par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement : personnel, un traitement particulier a été effectué par la CUDL afin d'adapter les différentes classes d'âges de 1982 (de l'INSEE) à celles de 1990 (même par îlot). Pour le secteur sauvegardé, les différentes classes d'âges ont été calculées en additionnant celles de chaque îlot.

Concernant les 0 - 19 ans et les plus de 75 ans, en 1990, la structure par âge de la population lilloise diffère de celle des deux autres secteurs. La proportion des jeunes est sensiblement plus importante à Lille puisqu'elle s'élève à 26,2% contre 20,9% dans le Vieux-Lille et surtout seulement 17,3% dans le secteur sauvegardé. Dans ces deux secteurs, la part des plus de 75 ans n'est pas négligeable puisqu'ils représentent plus de 8% de la population

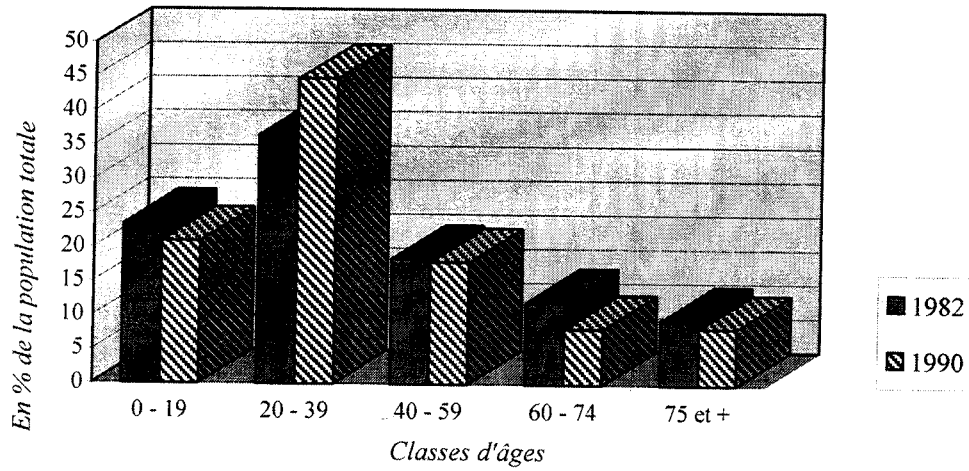
<sup>5</sup> Voir figures:29,30,31.

**Figure 29 : La structure par âge de la population  
du secteur sauvegardé**



Source : Recensement de 1982 et 1990; I.N.S.E.E., C.U.D.L.. Réf. Tab. 43.  
Traitement : Personnel; Réf. Tab. 43,  
Réalisation : REZAEI K.

**Figure 30 : La structure par âge de la population du Vieux-Lille**

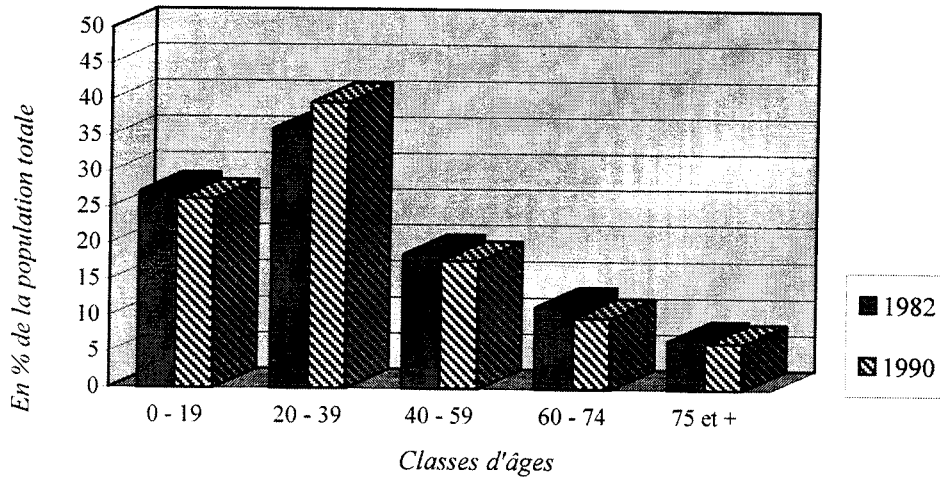


Source : Recensement de 1982 et 1990; I.N.S.E.E., C.U.D.L.

Traitement : I.N.S.E.E., C.U.D.L.

Réalisation : REZAEI K.

**Figure 31 : La structure par âge de la population de Lille**



Source : Recensement de 1982 et 1990; I.N.S.E.E., C.U.D.L.

Traitement : I.N.S.E.E., C.U.D.L.

Réalisation : REZAEI K.

totale. Il semblerait que plus les quartiers sont anciens, plus la population âgée marque sa présence dans la population totale. Les personnes âgées ne sont en effet pas aussi mobiles que les actifs et plus particulièrement les jeunes actifs. Elles sont plus attachées à leurs habitudes. Ce phénomène de vieillissement est toutefois atténué en 1990, avec la reprise démographique.

Avec les années, il semble que le secteur sauvegardé se compose de plus en plus d'une population jeune, active ou non comme c'est le cas par exemple des étudiants. Cette population est particulièrement attirée par ce secteur où elle trouve des petits logements confortables d'autant plus que ces derniers sont proches du centre avec ses avantages au niveau des services et des loisirs.

### 1.3 - La croissance des ménages d'une seule personne

En 1990, dans le secteur sauvegardé, on constate que plus de la moitié des ménages sont composés d'une seule personne. C'est un pourcentage plus important qu'au Vieux-Lille et nettement supérieur à la ville de Lille, également composés majoritairement de ménages d'une seule personne.

**Tableau 44** : L'évolution de la structure des ménages de 1982 à 1990

Secteur	Secteur sauvegardé			Vieux-Lille			Lille		
	Année Nombre pers./ménage	82*	90*	82- 90(1)	82*	90*	82- 90(1)	82*	90*
1 personne	50,7	58,9	6,1	45,5	52,7	5	38,2	43,9	2,8
2 personnes	28	23,8	2,1	26,1	24,7	2,4	28,5	27,1	0,35
3 personnes	9,5	8,7	3	12,7	10,8	1,1	14,5	12	-1,4
4 personnes	6,8	5	0,1	8,8	6,5	-0,8	9,5	8,4	-0,6
5 personnes	2,9	2,2	0,8	3,7	3,2	1,3	5	4,6	-0,04
6 personnes ou +	2,1	1,4	-0,9	3,2	2,1	-2,1	4,3	4	0,14
Total	2 100	2 913	4,2	4 273	5 453	3,1	69 676	75 341	0,98

\* en % du total des ménages

(1) Taux de croissance annuel

Source : INSEE (la structure des ménages en 1990, par îlot, pour le secteur sauvegardé, a été obtenue par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, le nombre de ménages de chaque groupe a été calculé en additionnant celui de chaque îlot)

C'est également le secteur sauvegardé qui a connu le plus fort taux de croissance annuel de ménages d'une seule personne entre les deux derniers recensements. En effet, ce

taux est de 6,1% par an contre 5% pour le Vieux-Lille et seulement 2,8% pour la ville de Lille.

Selon le tableau 44, la part des ménages d'une seule personne ne cesse d'augmenter quel que soit le secteur pris en compte. Enfin, il convient de remarquer que plus les ménages comptent de personnes, moins ils sont représentés dans le secteur. En fait, les ménages composés d'une personne ajoutés à ceux composés de deux personnes représentent en 1982 comme en 1990 plus de 75% du total des ménages pour le secteur comme pour le Vieux-Lille.

Par contre à Lille, ces deux types de ménages ne représentent que 66,7% du total. Mais c'est tout de même dans le secteur sauvegardé que la baisse des ménages de deux personnes est la plus importante.

Les personnes vivant seules sont donc de plus en plus nombreuses. Ceci est à mettre en relation avec le rajeunissement de la population du quartier car il y a davantage de célibataires et de personnes seules parmi la population jeune. On peut aussi expliquer cette croissance par les profonds changements que connaît la famille depuis les années 70. La famille est dite en crise. On observe que les jeunes, qu'ils soient actifs, étudiants, ou célibataires, quittent le domaine familial. La période croissante du célibat peut s'expliquer par l'allongement des études chez les étudiants, mais le phénomène de divorciabilité n'est pas à écarter. Ces transformations familiales se rencontrent également au niveau des personnes âgées qui ne viennent plus vivre chez leurs enfants. Les personnes seules sont semble-t-il attirées par les centres et par la proximité des services.

Pour l'ensemble de Lille, le dépeuplement constaté jusqu'en 82 était essentiellement celui des ménages de plus de deux personnes. Ceci a conduit à renforcer la part des célibataires, des jeunes mariés et des personnes âgées dans le secteur sauvegardé.

Les ménages de deux personnes sont ensuite les plus nombreux. Mais leur part a toutefois diminué entre 1982 et 1990 dans les trois secteurs pris en compte. Les ménages de trois personnes et plus voient également leur part diminuer.

L'augmentation de la part des ménages d'une personne et la diminution de celle des grandes familles sont dues à l'évolution du parc de logements. Cette évolution va dans le sens d'une offre croissante de petits logements. C'est ce que les opérations de réhabilitation et de constructions neuves ont présenté au cours des années 80, puisqu'une bonne partie d'entre elles étaient orientées vers la réalisation de petits appartements.

Mais cette baisse des grandes familles peut être également due au besoin croissant d'espace et de liberté.

## **2 - Les mutations sociales**

Nous verrons, dans les pages qui suivent, que la transformation du patrimoine bâti, à travers les opérations de construction neuve et de réhabilitation, a provoqué des



mutations sociales.

Nous pouvons nous demander s'il s'est produit une arrivée de la population active, et plus particulièrement des jeunes actifs; si un retour des classes aisées et une reconquête du secteur par la population bourgeoise ont eu lieu au détriment des classes modestes anciennement installées. Quelles sont les nouvelles caractéristiques de la structure socio-professionnelle? Comment les différentes catégories socio-professionnelles ont-elles été réparties par groupes d'îlots? Leur répartition a-t-elle évolué géographiquement entre les deux derniers recensements? Quelles zones ont-elles subi la plus forte mutation de ces catégories?

## 2.1 - L'augmentation de la population active

Le secteur sauvegardé a vu sa population active augmenter très fortement entre les deux derniers recensements puisque le taux de croissance annuel atteint 3,8%. Ce taux est à rapprocher de celui du Vieux-Lille qui s'élève à 2,8% par an. Cette croissance est spectaculaire d'autant plus que Lille ne chiffre qu'un taux annuel de 0,2% entre ces deux dates (Tableau 45).

**Tableau 45** : L'évolution de la population active de 1982 à 1990

Année	1982	1990	1982-1990*
Secteur			
Secteur sauvegardé	2 052	2 764	3,8
Vieux-Lille	4 561	5 687	2,8
Lille	72 260	73 420	0,2

\* taux de croissance annuel

Source : INSEE (la population active de 1990, par îlot, pour le secteur sauvegardé, a été obtenue par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, les chiffres ont été calculés en additionnant ceux de chaque îlot)

En 1990, dans le secteur, 58,5% des actifs ont entre 30 et 59 ans alors qu'à Lille, les actifs de cette tranche d'âges représentent 61,3% de la population active. La répartition des actifs par âge du secteur est sensiblement identique à celle du Vieux-Lille, et très légèrement différente de celle de Lille. On constate surtout que dans le secteur, 1 actif sur 4 a entre 25 et 29 ans, alors qu'à Lille, 1 actif sur 5 a cet âge. Les actifs du secteur et du Vieux-Lille sont un peu plus jeunes que ceux de Lille<sup>6</sup>.

Jusqu'au début des années 80, la population ouvrière quittait le secteur suite à la

<sup>6</sup> Source : INSEE, pour les statistiques mentionnées dans le paragraphe (les chiffres du secteur sauvegardé ont été obtenus par addition des données INSEE par îlot ainsi que par traitement personnel. Ces données ont été obtenues grâce à la CUDL)

désindustrialisation. Mais, par la suite, une nouvelle population active est arrivée plus orientée vers le tertiaire.

Cette forte croissance ne fait donc que compenser la forte perte de population active qu'avait connu le secteur entre 1975 et 1982. Ce phénomène de croissance est dû à la prolifération de logements de standing, réalisés dans le cadre des opérations de construction neuve et de réhabilitation dont le prix à l'achat ou du loyer sont accessibles aux niveaux de revenu de cette catégorie de population. Il est également provoqué par l'attrait de la centralité.

## 2.2 - La forte progression des classes aisées au détriment des catégories modestes

En premier lieu, il convient de rappeler que la population est décomposée en huit catégories. Nous n'en retiendrons que sept puisque les agriculteurs, regroupés dans la catégorie 1, sont quasi inexistant dans le secteur, le Vieux-Lille et Lille.

Les changements qui touchent la population se sont naturellement répercutés sur la répartition des C.S.P.

**Tableau 46** : L'évolution des catégories socio-professionnelles de 1982 à 1990

Secteur	Secteur sauvegardé			Vieux-Lille			Lille		
	82°	90°	82-90*	82°	90°	82-90*	82°	90°	82-90*
Année C.S.P.									
Artisans-Com.	6,6	5,1	-0,70	4,7	4,2	-0,10	2,9	2,5	-1,29
Cadres sup.	6,9	13,9	11,80	6	12	10,55	4,9	6,8	4,33
Prof. Interméd.	9,7	14,1	7,39	7,7	12,8	8,08	7,7	9,1	2,31
Employés	11,1	11,2	2,60	11,1	12	2,45	12,6	11,9	-0,46
Ouvriers	11,3	6	-5,37	14	7,8	-5,67	13,3	11	-2,10
Retraités	14,7	13	0,89	15,4	13,2	-0,49	13,4	13,5	0,38
Aut. non actifs	39,7	36,6	1,43	41	37,9	0,44	45,1	45,2	0,28
Populat. totale	4 448	5 400	-	10 116	11 328	-	168516	172138	-
Populat. active	2 052	2 764	-	4 484	5 768	-	71 268	73 344	

\* Taux de croissance annuel - ° en % de la population totale

Les pourcentages sont calculés selon les chiffres du sondage au 1/4

Source : INSEE (la structure socio-professionnelle de 1990, par îlot, pour le secteur sauvegardé, a été obtenue par l'intermédiaire de la CUDL). Traitement : personnel (pour le secteur sauvegardé, les chiffres des différentes catégories ont été calculés en additionnant ceux de chaque îlot)

Tout d'abord, on constate, au vu du tableau 46, une forte progression des cadres dans le secteur (+11,8% / an entre 82 et 90), mais également des professions intermédiaires (+7,39% / an).

Au contraire, la désindustrialisation a entraîné une perte annuelle de 5,37% des ouvriers dont le logement jouxtait l'usine ou l'atelier. Les cadres qui représentaient 6,9% de la population totale en 1982, ont vu leur part doubler (13,9%) en 1990, et leur effectif augmenter de deux fois et demi<sup>7</sup>.

De même, le poids des professions intermédiaires est passé de 9,7 à 14,15%. Alors que la part des ouvriers a chuté, passant de 11,3 à 6%.

Ainsi, une grande partie des professions liées au secteur secondaire a été remplacée par des professions intermédiaires et des cadres.

Ce phénomène constaté dans le secteur se retrouve dans le Vieux-Lille où ces dernières catégories ont vu leur part considérablement s'accroître au détriment des ouvriers. Lille suit également cette évolution mais de manière moins marquante, car la part des cadres ou des professions intermédiaires augmente de deux points au plus entre 1982 et 1990, cette hausse ne compensant même pas la perte des ouvriers (-2,3 points)<sup>8</sup>.

Les résultats du recensement de 1990 montrent une forte représentation des classes aisées. Il nous révèle que plus de 25% de la population totale du secteur est constituée des cadres et professions intermédiaires.

Par conséquent, le retour d'une population aisée dans le secteur sauvegardé, et même plus généralement dans le Vieux-Lille au détriment des classes modestes anciennement installées, a fait naître un certain embourgeoisement. Comme pour l'ensemble de Lille, l'emploi industriel du secteur s'est dégradé. Des démantèlements d'usines se sont effectués au profit de zones industrielles périphériques.

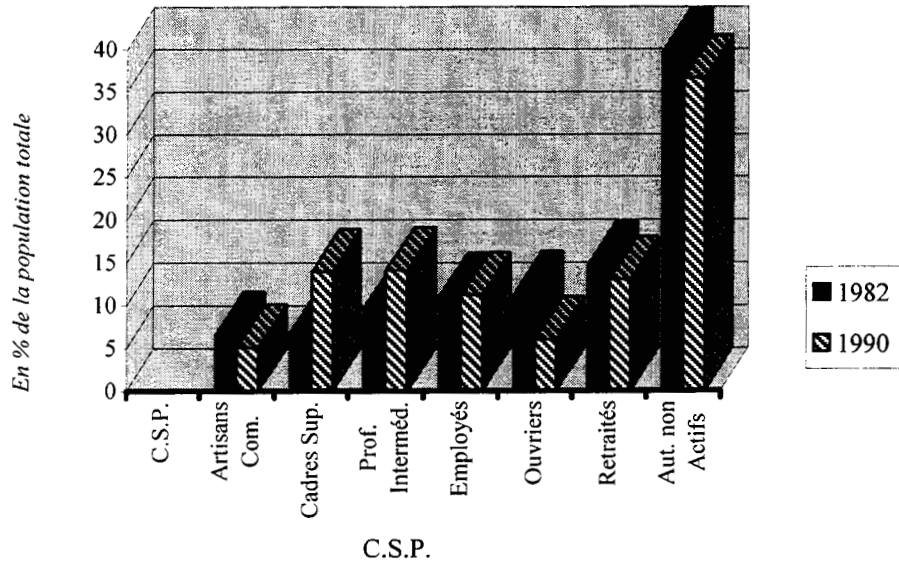
Le recensement de 1990 montre que la nouvelle structure de la population dans le secteur est spécialement composée de jeunes, d'actifs et de classes intermédiaires et supérieures. Ainsi, en utilisant l'expression de Paul Levy, on peut parler de "*Reconquête sélective*" du quartier. Grâce à la transformation récente du patrimoine bâti, le secteur sauvegardé est devenu un quartier attractif et prestigieux qui accueille les populations aisées dans ses logements de standing. Il ne faut pas écarter l'aspect "phénomène de mode". En effet, les logements restaurés qui conservent un cachet rustique sont particulièrement demandés par ces catégories.

---

<sup>7</sup> Voir figure 32 : La répartition des catégories socio-professionnelles dans le secteur sauvegardé.

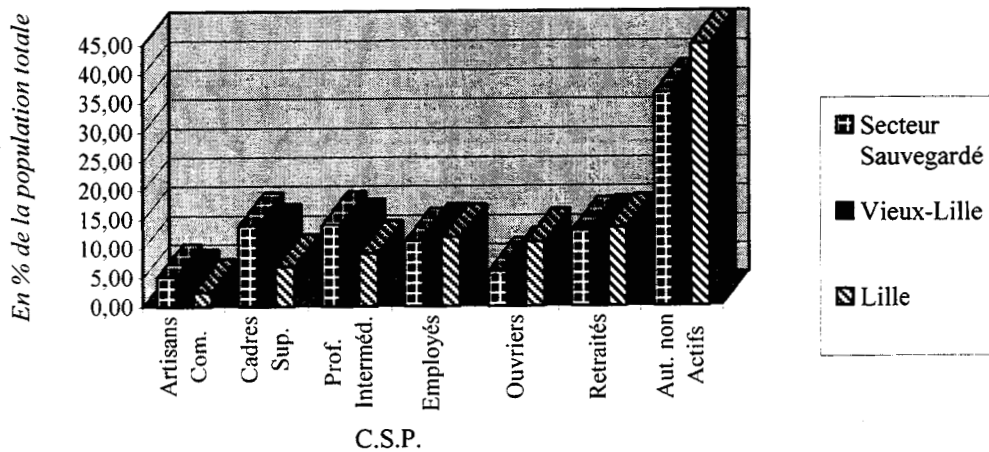
<sup>8</sup> Voir figure 33 : La répartition des C.S.P. dans les trois secteurs en 1990.

**Figure 32 : La répartition des Catégories Socio-Professionnelles dans le secteur sauvegardé**



Source : Recensement de 1982 et 1990; I.N.S.E.E., C.U.D.L.; Réf.tab.46.  
 Traitement : Personnel, Réf.Tab.46.  
 Réalisation : REZAEI K.

**Figure 33 : La répartition des Catégories Socio-Professionnelles dans les trois secteurs en 1990**



Source : Recensement de 1990; I.N.S.E.E., C.U.D.L.; Réf. Tab.46.  
 Traitement : I.N.S.E.E., Personnel, Réf.Tab.46.  
 Réalisation : REZAEI K.

### 2.3 - L'évolution de la répartition des catégories socio-professionnelles par groupes d'îlots

Nous avons effectué un regroupement d'îlots en 6 sous-secteurs. Le choix des îlots pour constituer ces différents sous-secteurs a été fait en fonction de différents critères. Les mutations récentes de leur habitat consécutives à des constructions et des réhabilitations peuvent entraîner un changement de CSP, telles les transformations importantes dans les trois zones bordant la rue d'Angleterre, au sud et au nord. Nous avons considéré aussi l'état de leur parc de logements. Par exemple, l'état de dégradation importante des logements du sous-secteur situé à l'extrême nord peut révéler la présence de populations modestes. Par ailleurs, la vocation fonctionnelle de chaque zone constitue un indicateur supplémentaire. Ainsi, la zone proche de l'hypercentre peut attirer les commerçants et les populations actives. En outre, le nombre total d'habitants de chaque sous-secteur devait être assez équilibré pour permettre la comparaison entre eux. Enfin, il fallait respecter le découpage de l'INSEE qui fournit les données nécessaires.

L'étude comparative de ces 6 sous-secteurs montre de sensibles différences au regard des cartes n°68 et 69<sup>9</sup>.

Au nord de la Rue de Jemmapes, nous notons une forte proportion de retraités aussi bien en 1982 qu'en 1990. La part des ouvriers et des employés n'est toutefois pas négligeable puisqu'elle s'élève à 25% de la population totale de cette zone pour les deux recensements. En revanche, les artisans-commerçants et les cadres y sont sous-représentés par rapport à la moyenne du secteur sauvegardé.

La zone délimitée par la Rue de Jemmapes et la Rue Négrier présente un profil quelque peu différent. Malgré une majorité de retraités et de non actifs, les ouvriers occupent encore une place importante dans la population totale en 1982 avec une part de 14,6%. Mais leur tendance à la baisse s'accroît au cours des années 80, le poids des ouvriers n'étant plus qu'infime en 1990 (5,9%). Cette évolution a naturellement été bénéfique aux cadres et aux professions intermédiaires dont les parts respectives ne cessent de croître pour atteindre 15,2% et 11,8% de la population totale de cette seconde zone en 1990.

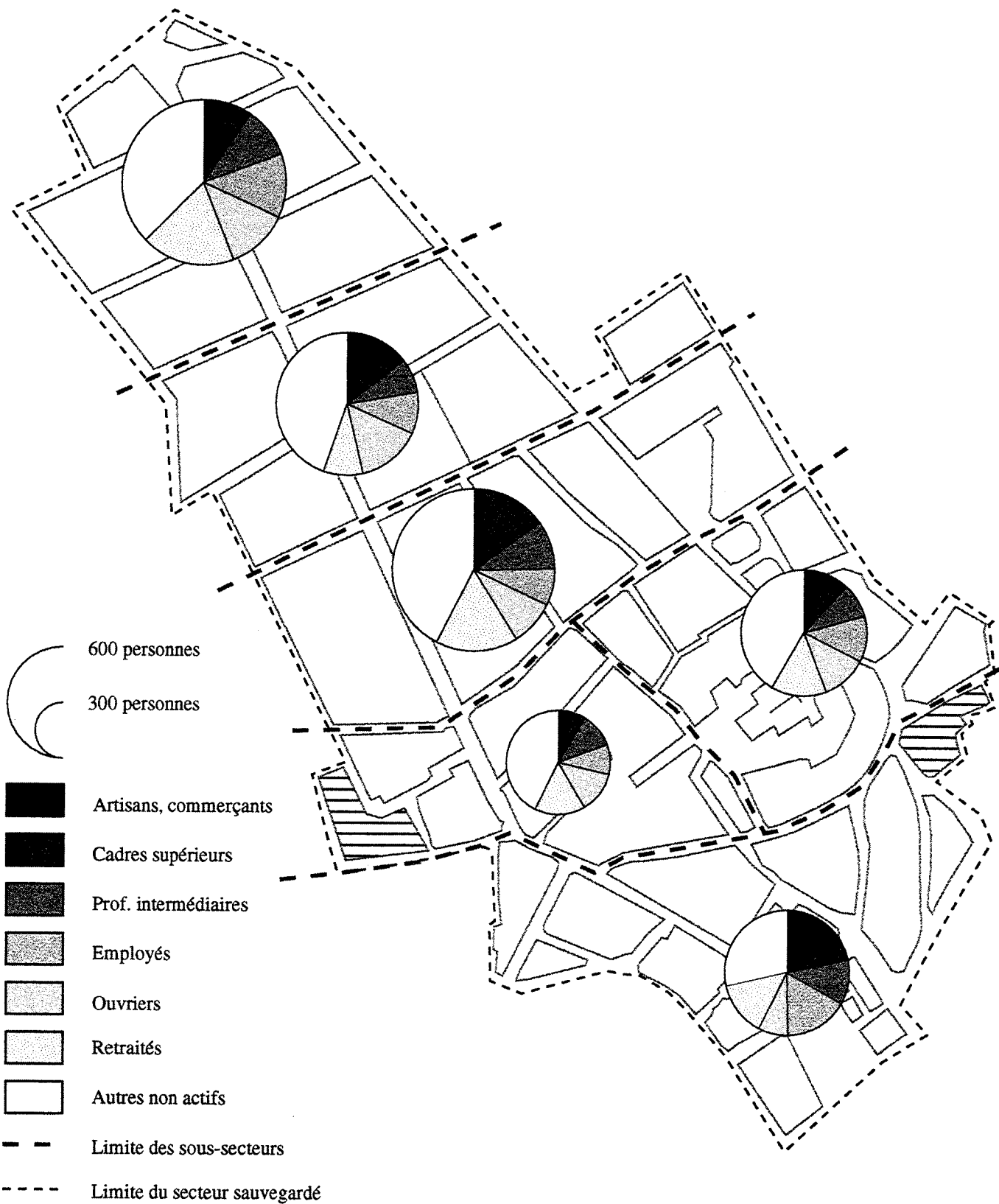
La population de la zone située entre la Rue Négrier et la Rue d'Angleterre se caractérise en 1990 par une forte progression de cadres et professions intermédiaires (39,3%).

A noter que dans ce sous-secteur, la part des deux dernières catégories a fortement progressé entre 1982 et 1990 (de 22,4% à 39,3% de la population totale), et ce au détriment des ouvriers (de 9,1% à 2,4%).

La structure démographique de la zone située entre la Rue d'Angleterre et les Rues de la Barre, Basse, du Cirque et des Trois Molettes, présente un profil assez proche de celui du secteur sauvegardé. En 1990, 40% de la population totale est composée de cadres,

<sup>9</sup> Voir cartes 68 et 69 : La répartition des C.S.P. par groupe d'îlots en 1982 (carte 68) et en 1990 (carte 69).

Carte 68: la répartition des C.S.P. par groupe d'îlots en 1982\*



\*en % du total de la population de chaque groupe d'îlots

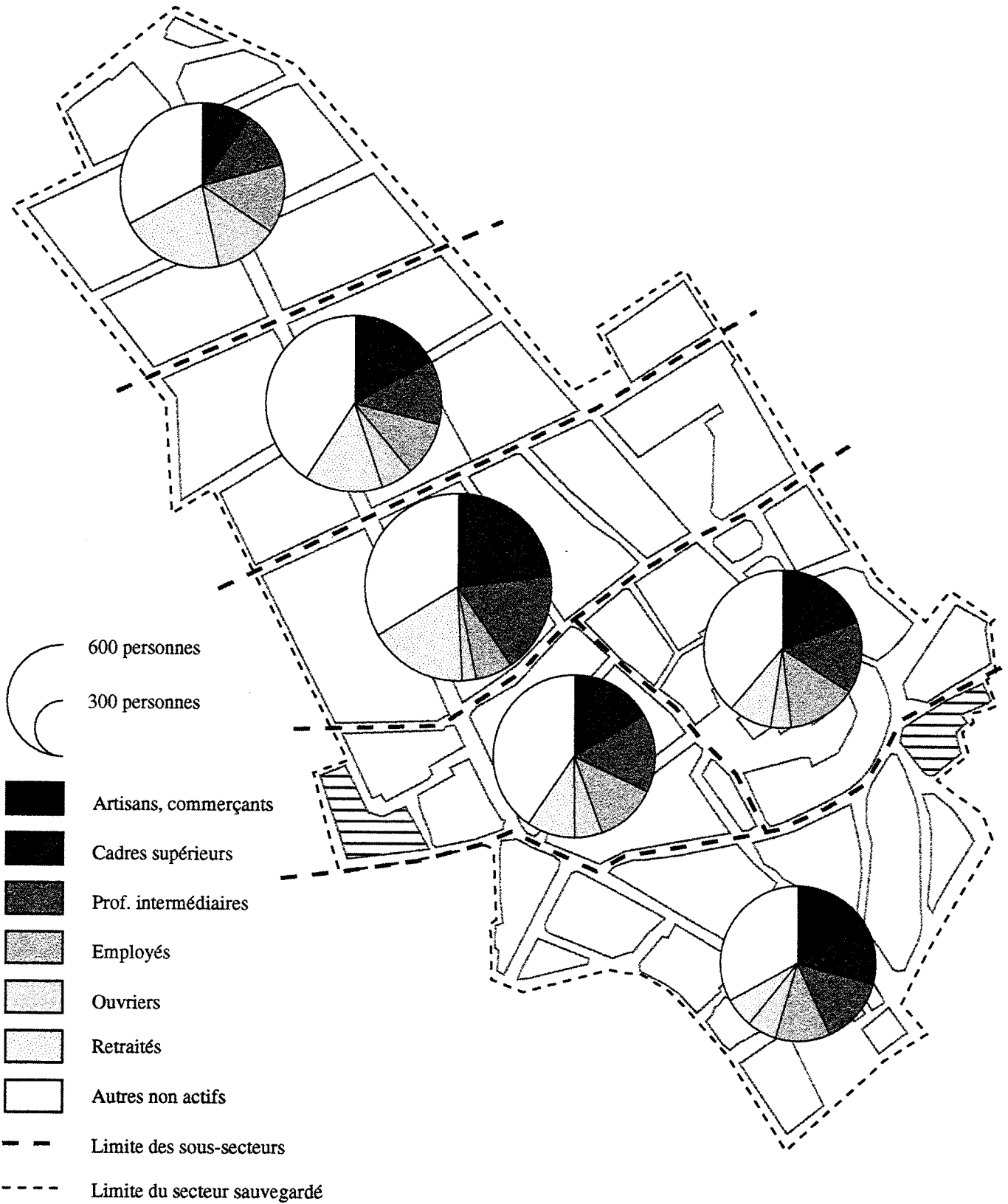
Source: I.N.S.E.E., 1982 (par îlots)

Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

0 60m 120m 180m 240m 300m



Carte 69: la répartition des C.S.P. par groupe d'îlots en 1990\*



\*en % du total de la population de chaque groupe d'îlots  
 Source: C.U.D.L. (Recensement 1990, I.N.S.E.E.)  
 Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

0 60m 120m 180m 240m 300m

professions intermédiaires et employés, ce qui est appréciable au regard de l'important poids des retraités et non actifs (50,2%).

A l'est de la Rue des Trois Molettes, l'évolution est quasiment identique à celle de la zone précédente. Il convient d'ajouter pour ces deux dernières zones, que les cadres, les professions intermédiaires et les employés ont vu leur part considérablement augmenter entre 1982 et 1990, et que les ouvriers ont connu une évolution inverse.

Enfin, le sous-secteur situé à l'extrême sud et localisé au nord de l'hypercentre lillois est la zone la plus commerçante. Les commerçants y sont fortement implantés. Associés aux artisans et aux chefs d'entreprise, ils constituent environ 16% de la population de cette zone (en 1990 comme en 1982). Comme pour les autres zones, les cadres y sont de plus en plus nombreux car ils représentent 13,4% du total en 1990, soit presque trois fois plus qu'en 1982.

Il convient tout de même d'ajouter que la catégorie des artisans-commerçants est faiblement représentée dans le secteur, mise à part la zone située au sud, étant caractérisée comme une zone à forte vocation commerciale et de services. Dans cette partie du secteur, les retraités ont vu leur poids diminuer entre les deux recensements et ils représentent en 1990 un pourcentage moins important que les autres zones du secteur, ce qui a profité aux non actifs et aux cadres.

Il ne fait aucun doute que la sur-représentation des classes sociales aisées dans le secteur sauvegardé s'est affirmée depuis 1982<sup>10</sup> avec la réalisation de résidences de standing comme celle du " *parvis de la Treille* " ou celle du " *Concert* ".

Si l'on divise le secteur en deux parties, l'une située au nord de la Rue d'Angleterre et l'autre au sud, on constate d'importantes différences quant à la représentation des C.S.P. en 1990<sup>11</sup>.

Comme nous l'avons précédemment énoncé, la zone sud se caractérise par une forte vocation commerciale en 1990 comme en 1982<sup>12</sup>, les artisans-commerçants y représentant plus de 9% de la population totale. Concernant les retraités, le partage est équivalent entre nord et sud en 1982 (environ 15%). Par contre en 1990, ils sont deux fois moins nombreux au sud qu'au nord (8,3% contre 17,3%). Quant aux non actifs, la part qu'ils représentent reste similaire au sud comme au nord, en 1990 comme en 1982 (entre 36 et 41%).

Pour les quatre autres C.S.P., le partage nord/sud est quasi identique tant en 1982 qu'en 1990, avec toutefois une proportion de cadres plus importante au nord (par exemple en 1990, il y a 15,35% de cadres au nord contre 12,35% au sud). Il convient d'ajouter qu'entre 1982 et 1990, tant au nord qu'au sud, la part des cadres s'est fortement accrue au détriment des ouvriers.

<sup>10</sup> Voir cartes n°70 et 71 : La répartition des C.S.P. dans le secteur sauvegardé en 1982 (carte 70) et en 1990 (carte 71).

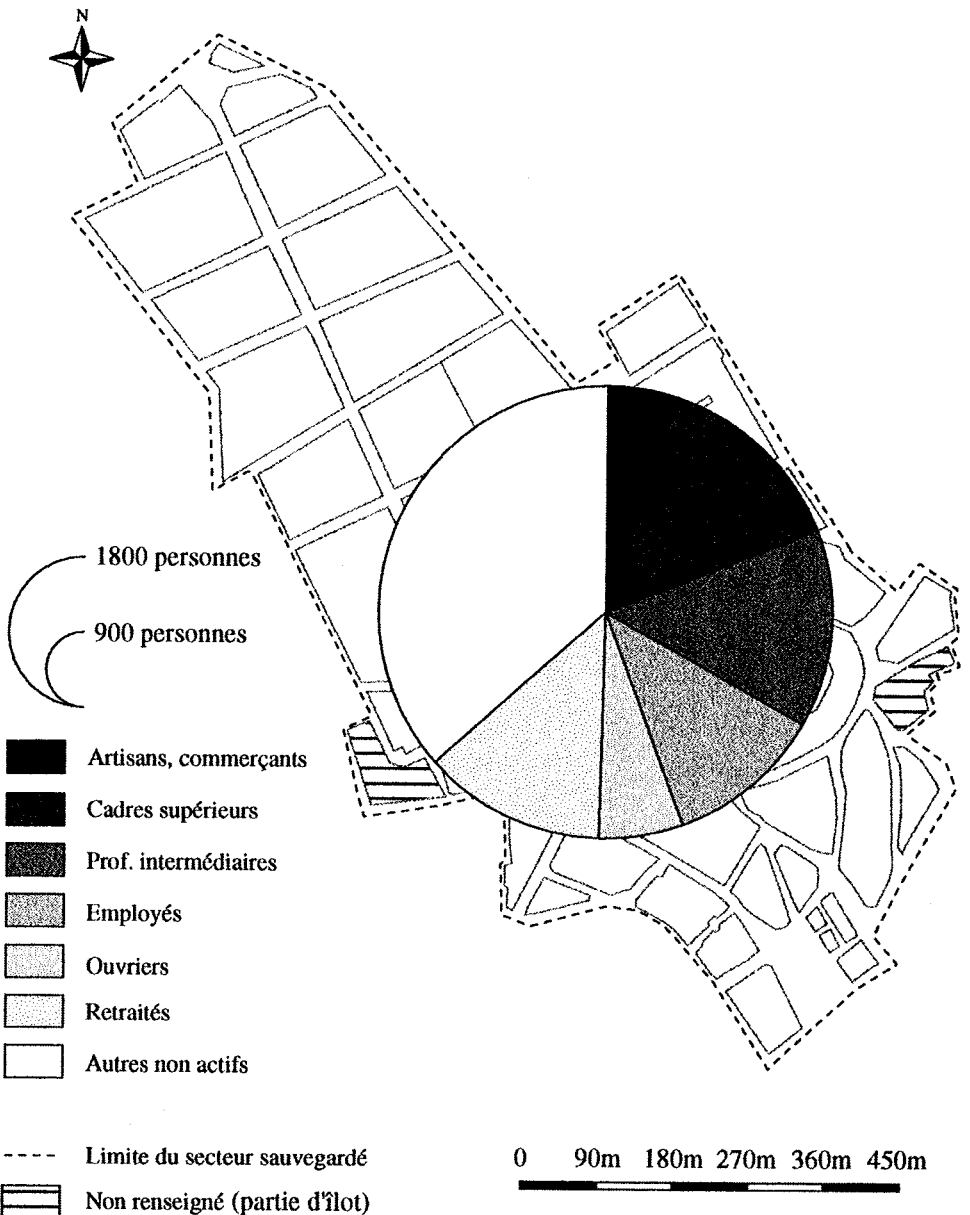
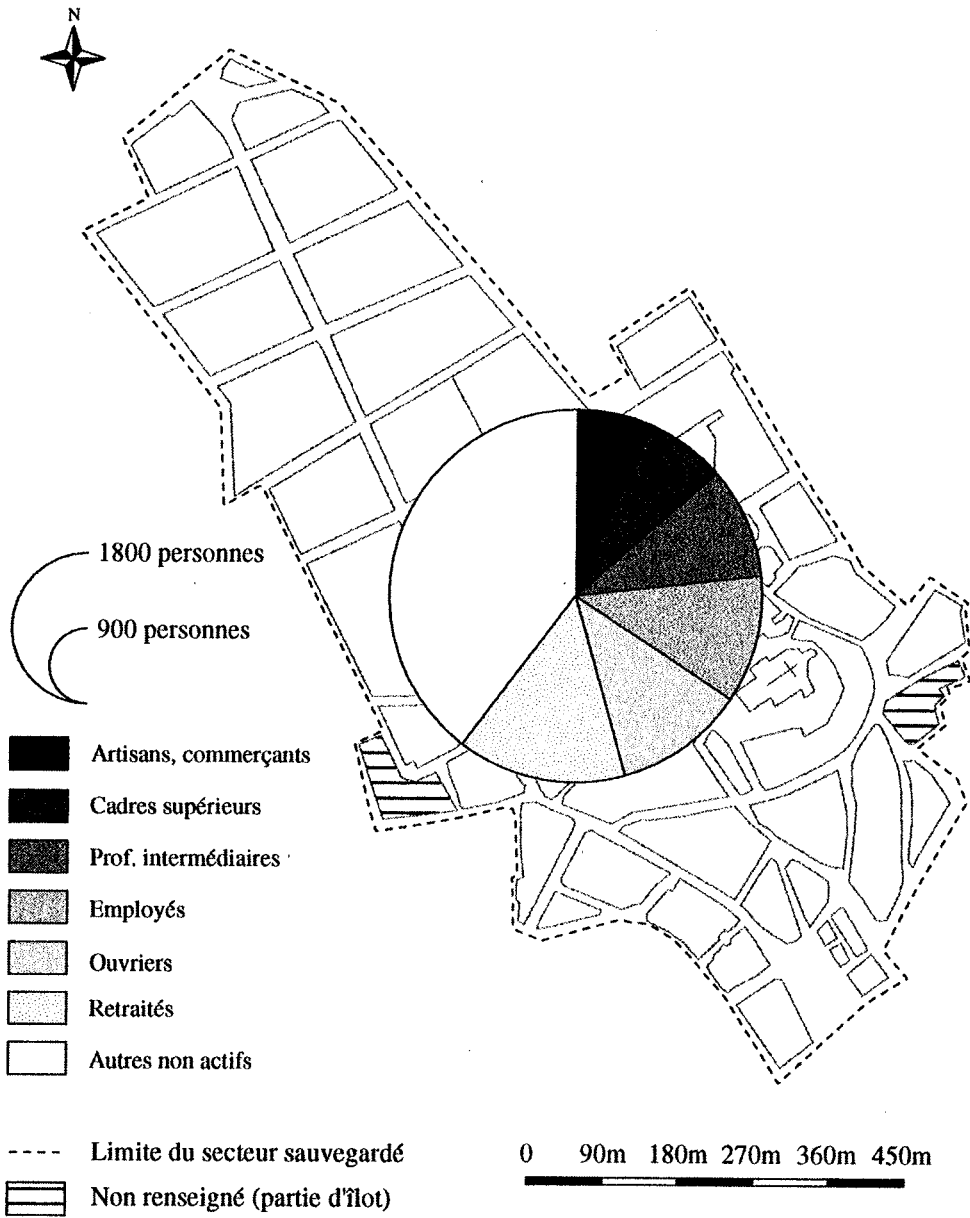
<sup>11</sup> Voir carte n°73 : La répartition des C.S.P. dans les secteurs nord et sud en 1990.

<sup>12</sup> Voir carte n°72 : La répartition des C.S.P. dans les secteurs nord et sud en 1982.



Carte 70: la répartition des C.S.P. dans le secteur sauvegardé en 1982\*

Carte 71: la répartition des C.S.P. dans le secteur sauvegardé en 1990\*

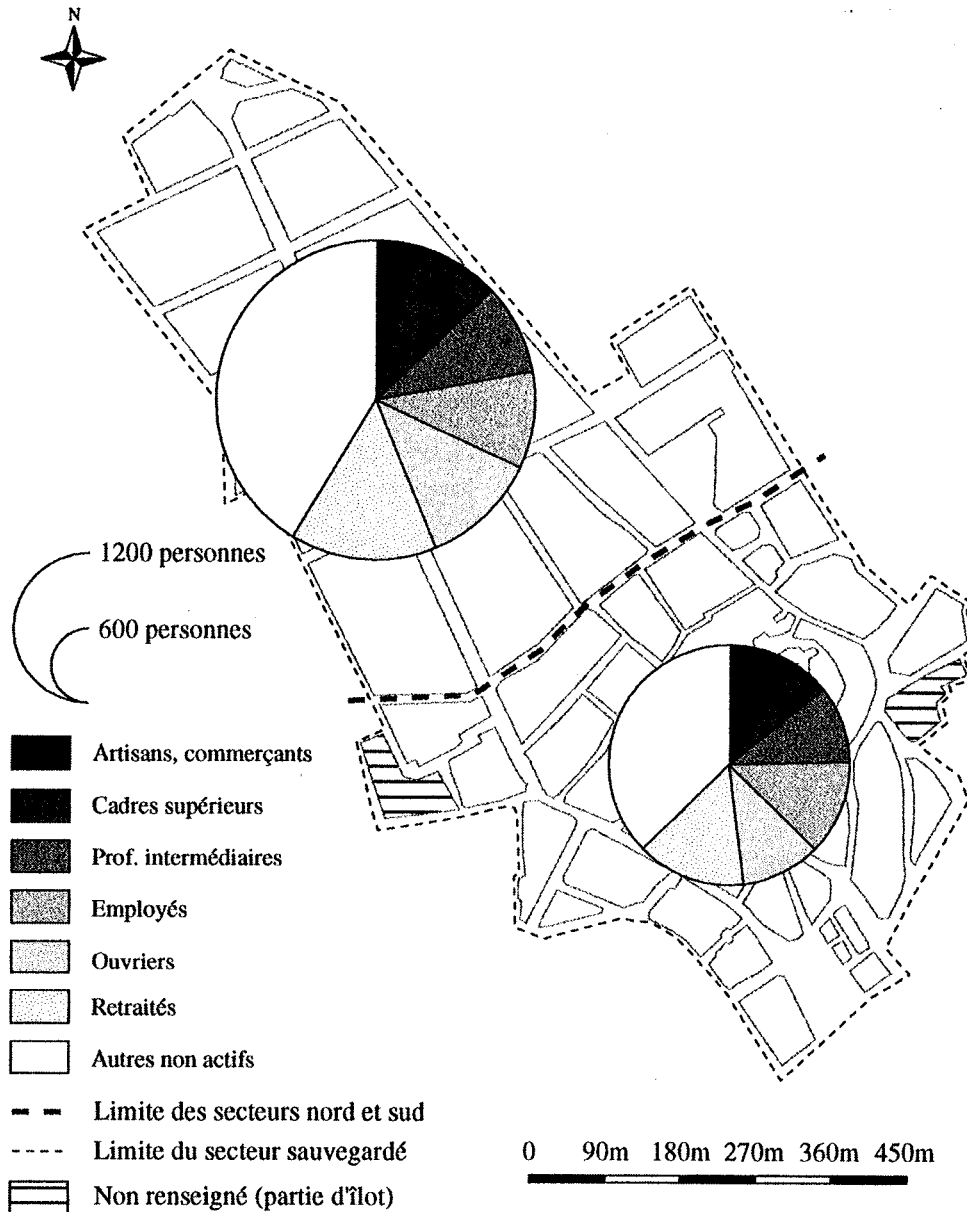


\*En % de la population totale du secteur  
Source: I.N.S.E.E., 1982 (par îlot)  
Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

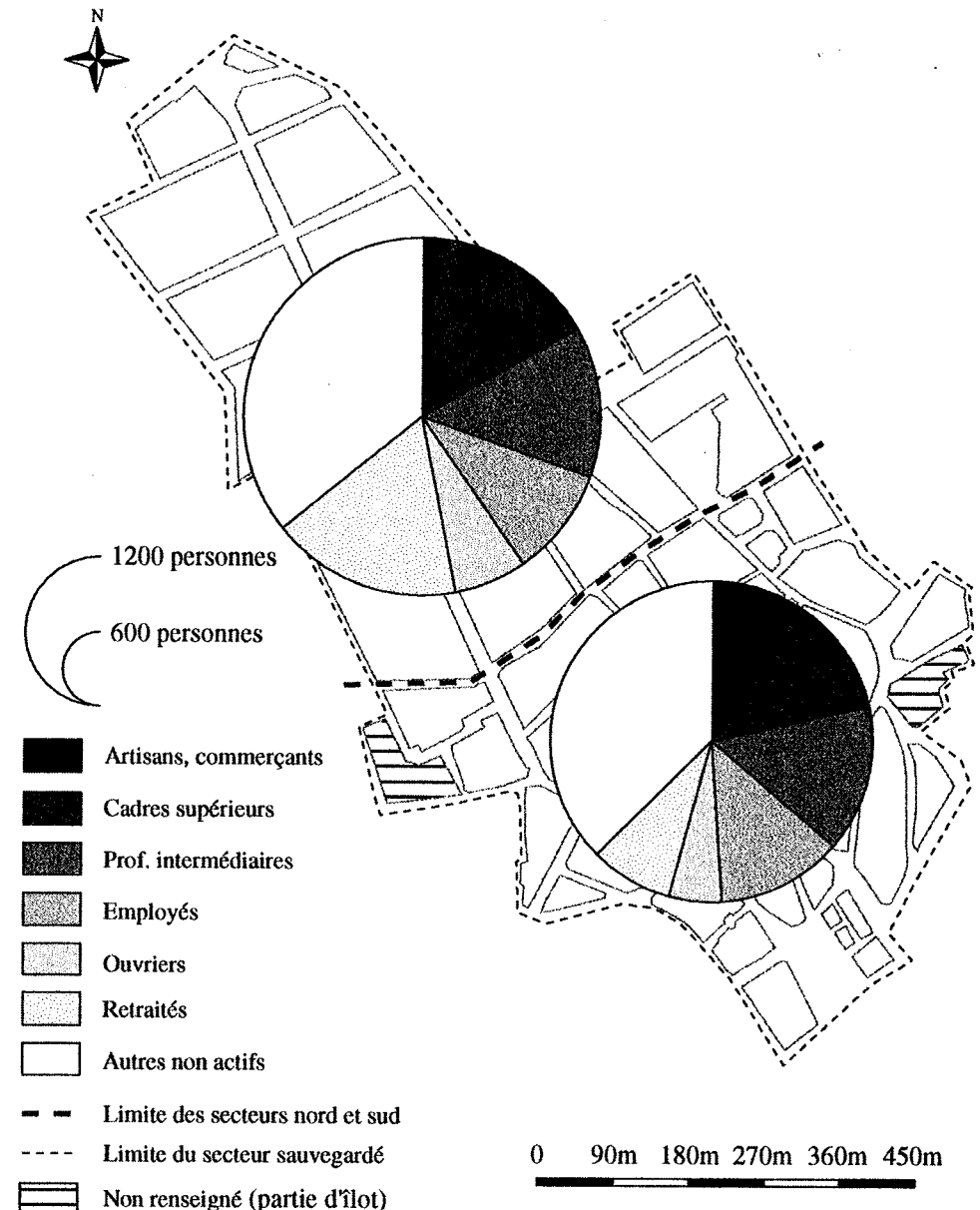
\*En % de la population totale du secteur  
Source: C.U.D.L. (Recensement 1990 I.N.S.E.E.)  
Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

Carte 72: la répartition des C.S.P. dans les secteurs nord et sud en 1982\*

Carte 73: la répartition des C.S.P. dans les secteurs nord et sud en 1990\*



\*En % de la population totale de chaque secteur  
Source: I.N.S.E.E., 1982 (par îlot)  
Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.



\*En % de la population totale de chaque secteur  
Source: C.U.D.L. (Recensement 1990 I.N.S.E.E.)  
Traitement et réalisation personnels: REZAEI K.

## **B . Combattre le phénomène d'exclusion sociale**

Comme nous venons de le constater, les différentes opérations de construction et de réhabilitation ont conduit à une transformation de l'occupation sociale du secteur. En effet, les habitants d'origine du quartier n'ont pu suivre l'augmentation du prix des immeubles ainsi que des loyers et ont donc été contraints à partir.

La spéculation foncière et immobilière constitue une menace pour les habitants qui résident dans le secteur sauvegardé. Depuis quelques années, on observe un processus d'exclusion sociale dont les victimes sont, principalement, les locataires de condition modeste.

Afin de défendre le droit au logement et le droit au maintien dans les lieux des locataires, un Atelier Populaire d'Urbanisme (A.P.U.) est créé dans le Vieux-Lille en décembre 1979. Cette association accueille, informe<sup>13</sup> et défend les locataires qui sont en litige avec leur propriétaire: " *Cette année, réaffirmons l'un des objectifs de base à la création de l'A.P.U. Vieux-Lille, le droit au maintien dans les lieux* "14.

Dans cet objectif, elle a développé des compétences en associant les bénéficiaires aux diverses actions menées et a émis des propositions visant à développer les possibilités de relogement ainsi qu'à faciliter le maintien dans les lieux des habitants.

Dans le secteur, l'augmentation des ventes d'immeubles anciens et la réduction du parc privé locatif a provoqué des pressions sur le marché du logement.

En 1982, à l'initiative de l'A.P.U., une table ronde est donc organisée sur le thème: " *l'exclusion sociale par le logement et l'urbanisme...pas d'alternative sans concertation* ". Cela conduit à la création de la Commission Développement Social du Vieux-Lille (C.D.S.V.L.) en tant que lieu de coordination entre élus, conseil de quartier, travailleurs sociaux et habitants.

Dès janvier 1983, un groupe « logement » composé d'assistantes sociales, d'associations, de la mairie de quartier, est créé au sein de cette commission. Il a pour but de centraliser les demandes de logement des familles en difficulté et de les présenter aux bailleurs sociaux. Afin de répondre à ces demandes, une action préventive destinée à accroître les possibilités d'intervention de la collectivité locale est alors envisagée par les travailleurs sociaux. Dès 1986, une mission d'action sociale concernant les Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.) est confiée à " l'A.P.U. Vieux-Lille ". Elle a pour objectif d'éviter les expulsions abusives dans le secteur sauvegardé. Après une enquête effectuée sur le terrain, l'association est chargée d'établir un rapport dont les résultats sont envoyés aux différents services administratifs qui participent aux agréments des AFUL. Cette mission peut être suivie d'une action socio-éducative liée au logement qui peut se conclure par un relogement négocié, ou par un maintien dans les lieux<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Voir annexe 18 : Comment éviter l'expulsion en situation d'impayé de loyer ou de charges.

<sup>14</sup> Assemblée générale de l'A.P.U. Vieux-Lille, 25 mai 1991.

<sup>15</sup> De 1985 à 1991, une seule famille a pu bénéficier d'un maintien dans les lieux, rue Sainte-Catherine.

Fin 1987, l'A.P.U. renforce son action par la création d'un atelier logement qui se réunit tous les deux mois à la mairie du Vieux-Lille. Son objectif est de trouver des solutions rapides de logement pour les ménages modestes. L'activité de l'atelier logement, à l'initiative des acteurs locaux sensibilisés aux phénomènes d'exclusion et de ségrégation en matière d'habitat dans le Vieux-Lille s'inscrit dans la même ligne d'idée que l'article 1<sup>er</sup> de la loi Besson : toute personne ou famille éprouvant des difficultés a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant, ou s'y maintenir.

En 1988, suite aux problèmes posés par certaines opérations immobilières, " 17 propositions " destinées à lutter contre l'exclusion sociale sont énumérées par l'A.P.U.<sup>16</sup>. Elles ont pour ambition de sortir d'une alternative trop souvent rencontrée entre :

- un maintien dans les lieux, dans des conditions médiocres et pleines de conflits,
- un logement dans un autre parc de logements (transfert du privé au public) et dans un autre secteur de la ville ou de la métropole.

Selon l'A.P.U., les solutions aboutissant au relogement ne doivent, en aucun cas, être dissociées du droit au maintien dans les lieux. *" Aucune des deux solutions ne doit être privilégiée par rapport à l'autre. Le maintien provisoire ou durable permet de limiter l'inflation du nombre des relogements demandés aux filières institutionnelles saturées "*<sup>17</sup>.

Ces dernières années, de nombreuses difficultés sont apparues dans la recherche d'accords négociés avec les promoteurs faisant partie d'A.F.U.L. Selon l'A.P.U., il est indispensable d'inciter les propriétaires bénéficiant d'avantages fiscaux à veiller au respect des droits des occupants.

En 1989, l'association signe un accord avec la société " Guienne, Immobilier " concernant les " opérations-tiroirs ". Cet accord prévoit le maintien dans les lieux avec logement temporaire dans un " appartement-tiroir " avant retour dans le logement d'origine. Un relogement par les soins des locataires moyennant une indemnité ou encore un relogement par les propriétaires peuvent également être négociés<sup>18</sup>.

Pour l'A.P.U., il s'agit *" de favoriser une action préventive plutôt que de se cantonner dans une défense au coup par coup "*<sup>19</sup>. Cette action a pour objectif de rétablir un rapport de forces favorables aux locataires, objets de pression.

Pourtant, même avec un accord, les chantiers sont souvent vécus comme une expérience traumatisante par les habitants du quartier. Cette mesure a cependant permis de négocier trois relogements jusqu'en 1992 rue Sainte-Catherine, rue d'Angleterre et rue Jean Moulin<sup>20</sup>.

<sup>16</sup> L'A.P.U. Vieux-Lille, 1988, " Synthèse des conclusions de l'étude réalisée dans le cadre d'une convention avec la SORELI - 17 propositions pour l'accompagnement social des opérations immobilières dans le quartier du Vieux-Lille", p. 23.

<sup>17</sup> Ibid., p. 12.

<sup>18</sup> Le Canard du Vieux-Lille, n° 30, Hiver 1991-92, Lille, p. 4.

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Le Canard du Vieux-Lille, " op. cit. ", p. 4.

Mais souvent, les promoteurs préfèrent que les maisons rachetées soient inhabitées ce qui augmente leur valeur et nécessite donc le départ des locataires.

Il y a quelques années, les locataires du 35/37 rue Ste Catherine (protégés par la loi de 48) souffraient des pratiques de leur nouveau propriétaire (Mr RANZ IGLESIAS, à l'origine d'une dizaine de SCI dans le quartier). En effet, ce dernier avait acquis cet immeuble par adjudication et il avait aussitôt entamé des travaux de réhabilitation. Un chantier sauvage sans aucune autorisation municipale s'y était installé<sup>21</sup>. M. RANZ profita du départ de certains locataires pour casser, démonter, scier, si bien que la locataires du second étage se retrouva coincée dans les débris. La cheminée qui leur permettait de se chauffer était cassée ; une canalisation d'eau vandalisée, au 3<sup>ème</sup> étage provoqua un dégât des eaux considérable. Pour finir, le propriétaire bloqua l'accès au logement de cette dernière. Pour dénoncer tout cela, l'APU provoqua une conférence de presse sur place. Il fit ensuite appel à un huissier pour faire constater que le logement de cette dame était devenu inaccessible. Une nouvelle procédure en justice fut engagée par les locataires. Mais le chantier continua quand même. Parallèlement, la Ville de Lille engagea une procédure pour l'absence de permis de démolir. Celle-ci, ainsi que les locataires, se portèrent partie civile. Enfin, le propriétaire fut condamné devant le tribunal correctionnel à un mois de prison avec sursis, 20 000 francs de frais d'amende (5 000 francs pour la ville et 5 000 francs pour la locataires pré-citée) et surtout à l'obligation de remettre la porte<sup>22</sup>. Ceci montre les difficultés qu'ont les familles à rester dans leur logement.

Ainsi, en 1990, 302 ménages ont fait appel à l'association A.P.U. Vieux-Lille, dont 90 pour rester dans les lieux, 72 pour obtenir un nouveau logement et 29 pour régler des problèmes de travaux<sup>23</sup>.

Cette population a fait l'objet d'une recherche sur le processus d'exclusion sociale dans le quartier du Vieux-Lille et les difficultés d'accès au logement<sup>24</sup> en 1991. Cette étude montre que sur un échantillon de 214 familles, 63% étaient de milieu ouvrier et seulement 26% étaient salariés. La plupart (72%) ne vivaient que d'aides sociales, ce qui réduisait fortement leurs chances d'obtenir un logement<sup>25</sup>.

Les causes de demande de logement montraient que ces familles étaient victimes d'un processus d'exclusion sociale. Les raisons principales qui ont incité la plupart des ménages à demander un logement étaient les menaces d'expulsion (104 familles sur 214) provoquées ou non par la vente de l'immeuble.

Parmi les ménages qui ont fait une demande de logement, 66% souhaitaient habiter dans leur quartier<sup>26</sup>. Or, depuis que le Vieux-Lille attire les capitaux privés et d'autres couches de population, il est devenu de plus en plus difficile pour ces familles de s'y maintenir, notamment en raison de la hausse des loyers. Compte tenu de ces difficultés, les acteurs locaux les ont incités à élargir leur choix et à demander un relogement dans d'autres quartiers de la ville.

Grâce aux efforts des associations et des services municipaux, une partie de ces ménages (63%) a réussi à obtenir un relogement. Les résultats montrent que : *" sur les 134 familles relogées, seulement 64 l'ont été dans le Vieux-Lille, 50 familles ont déménagé dans*

<sup>21</sup> Le canard du Vieux-Lille, n°39, printemps 96, Lille, p.4.

<sup>22</sup> Ibid., pp. 4-5.

<sup>23</sup> Assemblée générale de l'A.P.U. Vieux-Lille, 25 Mai 1991.

<sup>24</sup> Laloui A., Raguene I., 1991, " L'accès au logement des familles défavorisées dans le Vieux-Lille ", Mémoire de Maîtrise de sociologie, U.F.R. de sciences économiques et sociales, Université de Lille I.

<sup>25</sup> Ibid., p. 48.

<sup>26</sup> Ibid., p. 84.

*d'autres quartiers de la ville et 14 ont quitté Lille* <sup>27</sup>. Toutefois, 80 familles n'ont pas été relogées et continuent à vivre dans des conditions difficiles. Il s'agit principalement de ménages dont le chef de famille est sans profession (70% des non-relogés)<sup>28</sup>. On peut constater les effets positifs du travail de partenariat commencé depuis une dizaine d'années dans le Vieux-Lille pour trouver des solutions à la demande croissante de logement des familles exclues. Les 777 ménages, dont 386 du quartier du Vieux-Lille, qui ont sollicité l'A.P.U. de ce même quartier au cours des années 1993, 94 et 95 en témoignent.

Des réponses satisfaisantes ont été apportées par la concertation et la négociation pour faire valoir le droit au logement des familles en difficulté. Cependant, l'accélération des mutations foncières et l'arrêt, en 1988, de la construction de logements sociaux ont fortement réduit les possibilités de relogement et il reste de nombreux dossiers à débloquer afin que les familles défavorisées aient toutes droit à un logement. Cette situation résulte aussi de l'exigence des bailleurs sociaux d'obtenir un maximum de garanties et un accompagnement social, d'où la difficulté pour les familles modestes de se maintenir dans le parc social. *" Le loyer y est largement couvert par l'A.P.L., mais il leur reste néanmoins environ 1000 F par mois de charges, montant fort excessif et qui met vite les familles en situation d'impayé. De là, l'A.P.L. leur est supprimée, la dette devient très rapidement impayé de loyer "*<sup>29</sup>. Peu de chance pour ces familles d'accéder à un logement dans le patrimoine social, le recours possible est donc le parc privé insalubre.

#### **\* Les loyers onéreux : raison majeure d'exclusion**

Comme nous venons de le voir, le problème principal des familles aux revenus modestes du secteur est la hausse et le montant élevé des loyers qui les empêchent de se maintenir dans les logements ou même d'y accéder.

Pour estimer la situation des loyers des immeubles réhabilités, on peut considérer que le niveau moyen des loyers de relocation publié en 1991 par l'observatoire des loyers - mis en place par l'agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise - sur quinze grandes agglomérations françaises est un bon indicateur. En effet, les propriétaires qui réhabilitent tendent à mener ces opérations sur des logements vacants. Ils peuvent ainsi, après travaux choisir un nouveau locataire et fixer un niveau de loyer élevé. Le loyer de relocation était de 28,6 francs au mètre carré à Lille, de 37,3 francs à Rennes et de 36,7 francs à Lyon en 1991. Ces loyers étaient nettement plus importants que les loyers moyens de ces villes. En 1991, Lyon se situait au 7<sup>ème</sup> rang pour le loyer moyen de location sans charge (2011F), Rennes au 10<sup>ème</sup> (1907F), et Lille au 11<sup>ème</sup> (1829F).

A propos du marché lillois, on peut s'interroger sur l'effet régulateur du secteur

---

<sup>27</sup> Ibid., p. 85.

<sup>28</sup> Ibid., p. 89.

<sup>29</sup> L'A.P.U. Vieux-Lille, " Rapport d'activité 1995 ", p. 11.

social pour maintenir des loyers bas<sup>30</sup>. Dans une enquête postérieure, l'évolution des loyers apparaît un peu moins élevée que dans les autres grandes agglomérations.

Selon la même enquête, les loyers centraux sont nettement plus élevés que ceux des autres quartiers. Ils sont également ceux qui présentent la plus grande disparité de prix. Car les logements concernés sont petits, le parc privé est dominant et les propriétaires augmentent le confort.

Dans certains centres villes, on constate un prix de loyer au m<sup>2</sup> dans les petits logements largement supérieur à celui des appartements plus grands.

A propos du centre ville de Lille et du quartier du Vieux-Lille, les loyers moyens au m<sup>2</sup> s'élèvent en 1993 respectivement à 31 francs et 34 francs, bien que celui de l'agglomération soit de 27 francs. On constate donc que le loyer mensuel du Vieux-Lille est le plus cher.

Les variations du niveau des loyers sont assez importantes selon les localisations (presque du simple au double entre le Vieux-Lille et Tourcoing-Wattrelos) et selon la taille des logements (les petits logements sont sensiblement plus chers)<sup>31</sup>.

Alors que les loyers du quartier Vieux-Lille sont les plus élevés de l'agglomération lilloise, il existe encore un stock de logements inconfortables et petits mais d'un coût mensuel faible : 43% des locataires modestes qui demandent un relogement d'urgence paient un loyer inférieur à 500 francs<sup>32</sup>.

Le secteur locatif privé est donc très différencié. Il comprend tout à la fois un patrimoine historique, des immeubles valorisés ou valorisables, des immeubles dégradés et même fissurés, ce qui entraîne une variation du coût des loyers. Le parc ancien, peu confortable et dont les loyers sont faibles, accueille particulièrement des ménages en situation extrême plutôt que moyenne : en 1976, par exemple, 60% des loyers du quartier était inférieur à 100 francs.

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

En premier lieu, afin de saisir les mutations de la population, leur importance, leur répartition et localisation dans le secteur, leur origine, et de connaître les zones les plus touchées par ces évolutions, en deuxième lieu, afin d'observer la façon dont les mutations démographiques ont suivi celles du logement et de distinguer les endroits qui ont fait l'objet d'importantes évolutions de leur parc de logement et de leur population. Nous avons procédé à une analyse pointue de ces mutations en étudiant et en traitant les informations données par îlot de 1975, 1982 et 1990.

<sup>30</sup> IFRESI, 1993, "Communications aux trois journées, (28-29-30 janvier 1993)", Lille, p. 711.

<sup>31</sup> Agence de développement et d'urbanisme, 1994, "Programme communautaire de l'habitat", rapport de synthèse. Lille, p. 28.

<sup>32</sup> Vervaeke M., Lefebvre B. (et AL.), 1992, "Trajectoire d'exclusion des quartiers centraux revalorisés", CNRS, Lille, p 18.

## **A. Les mutations démographiques par îlot**

En vue d'effectuer une analyse fine de ces mutations, nous avons calculé le taux de croissance annuelle de population par îlot entre les trois derniers recensements, comme nous l'avions fait précédemment pour le logement. Nous avons obtenu les données relatives à la population par îlot à l'INSEE, à part celles de 1990 qui nous ont été fournies par l'intermédiaire de la C.U.D.L.

Avant tout, il faut préciser ce que nous entendons par population. Il s'agit en fait de la population sans double compte qui regroupe la population municipale<sup>33</sup> et une partie de la population comptée à part<sup>34</sup>, l'autre partie étant négligeable dans le secteur sauvegardé, elle ne sera pas prise en compte. La population sans double compte constitue la base commune aux trois recensements pour toutes les statistiques de l'INSEE à l'échelle d'îlot.

### **1 - Au cours de la période 1975-1982**

Durant cette période, la population du secteur décroît au rythme de 6,1% par an<sup>35</sup>. La carte de l'évolution de la population fait apparaître une perte généralisée sur l'ensemble des îlots, sauf un qui a fait l'objet d'une petite arrivée de population (KX05)<sup>36</sup>. Nous remarquerons surtout que 44,9% d'entre eux ont connu un taux de croissance annuelle compris entre 0 et -5%<sup>37</sup>. De plus, 73,5% des îlots ont subi une chute annuelle de leur population allant jusqu'à -10%, le reste ayant été touché par une baisse plus importante comprise entre -10% et -20%.

En observant la carte n°74, nous constatons que la diminution démographique a été particulièrement forte et généralisée dans la moitié sud du secteur. Dix îlots enregistrent une baisse supérieure au tiers de leur population. Il s'agit notamment des îlots KY04, LO06, LO02, KZ03, LO07, LP03, LP04, LR12, ..., ces îlots mentionnés ayant même perdu plus de 60% de leur population.

Comment interpréter cette évolution ? Traduit-elle un desserrement démographique dans un secteur marqué par de fortes densités humaines, ou bien signifie-t-elle que le quartier a connu un nombre important de démolitions d'immeubles précédées par le départ des occupants sans que de nouvelles constructions ne les remplacent ?

L'état du logement et son traitement sont à l'origine de la diminution de la population dès le début des années 70. Les habitats étaient en général mal entretenus et les habitants vivaient dans des conditions précaires.

<sup>33</sup> La population municipale regroupe l'ensemble de la population des résidences principales, de la population des collectivités, et celle des habitations mobiles.

<sup>34</sup> La population comptée à part rassemble les militaires et les élèves internes qui n'ont aucune résidence principale dans la commune.

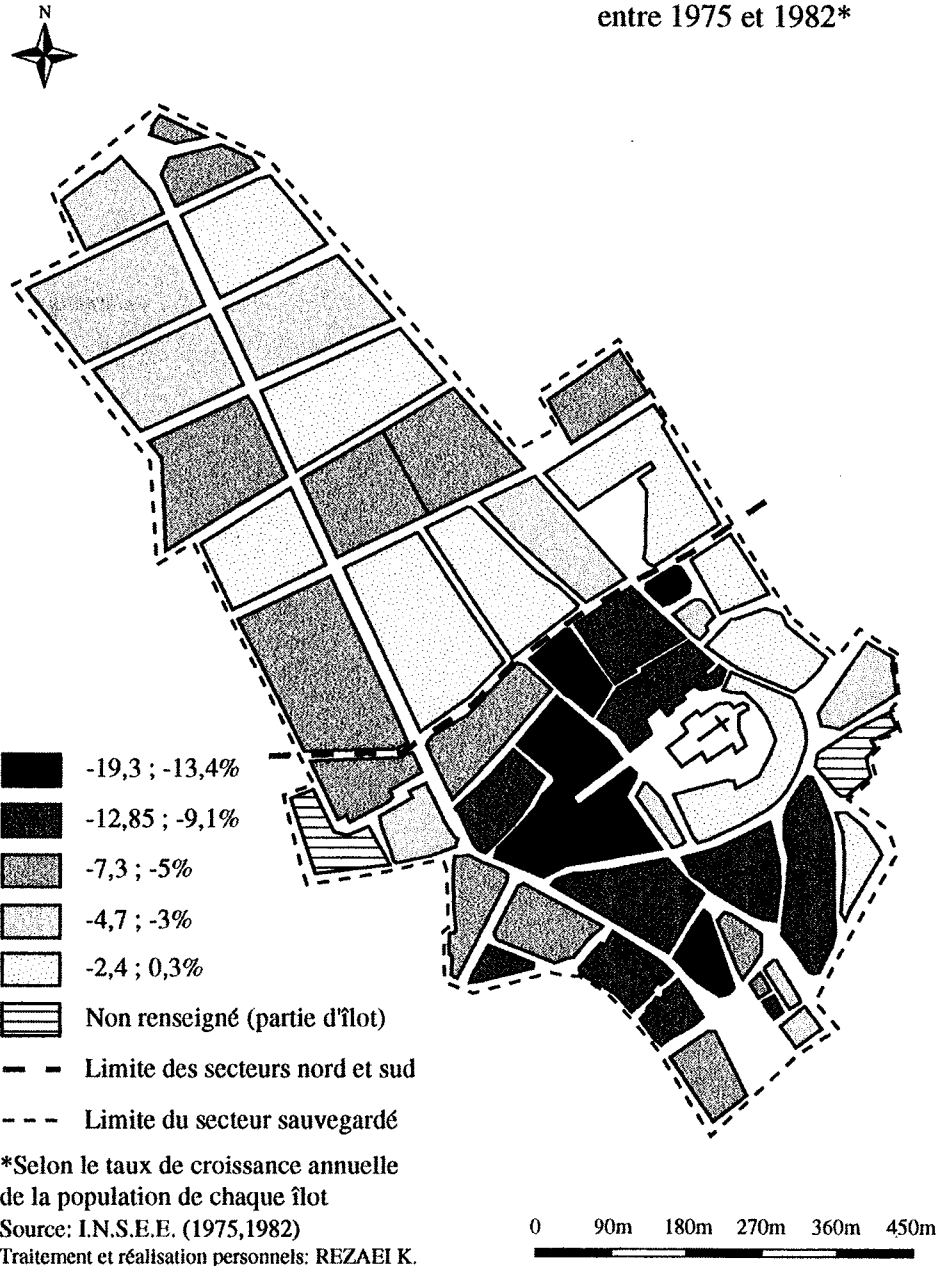
<sup>35</sup> Voir plus haut le tableau 41 : L'évolution démographique entre 1975, 1982 et 1990.

<sup>36</sup> Voir carte 74 : L'évolution de la population par îlot entre 1975 et 1982.

<sup>37</sup> Voir tableau 47 : L'évolution de la population par îlot dans le secteur sauvegardé.



Carte 74: l'évolution de la population par îlot  
entre 1975 et 1982\*



Carte 75: l'évolution de la population par îlot  
entre 1982 et 1990\*

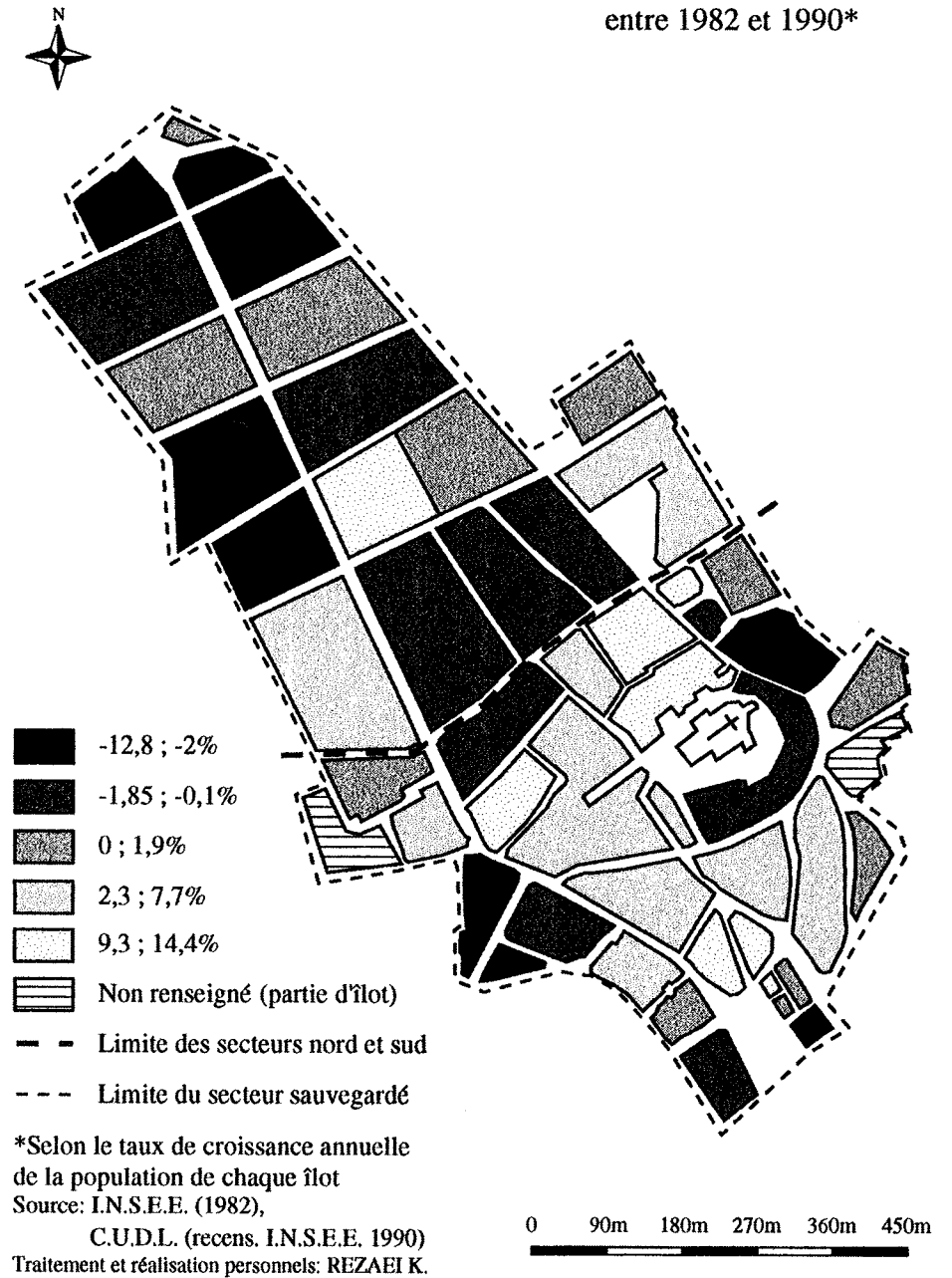


Tableau n°47 : L'évolution de la population par îlot dans le secteur sauvegardé

Taux de croissance annuelle	1975 1982		1982 - 1990	
	nb îlots	% *	nb îlots	% *
[ 10;15%[	-	0	7	14,3
[ 5;10% [	-	0	6	12,2
[ 0;5% [	1	2	17	34,7
[ -5;0% [	22	44,9	17	34,7
[ -10;-5%[	14	28,6	1	2
[ -15;-10%[	9	18,4	1	2
[ -20;-15%[	3	6,1	-	0
Total	49	100	49	100

\* en % du total des îlots

Source : INSEE, pour la population par îlot (celle de 1990 a été obtenue par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement : personnel.

Une autre cause explique le départ de la population. La suppression de la fonction industrielle dans les îlots, qui a créé une rupture entre le lieu de résidence et celui du travail, a conduit les habitants vers la périphérie ou les nouvelles industries.

La baisse de la population se justifie enfin par la politique municipale dans ce secteur :

- une baisse de densité dans certains îlots est consécutive au curetage,
- la fonction commerciale est encouragée par la municipalité qui veut étendre le centre-ville au Sud du Vieux-Lille (de la rue Esquermoise à la rue de la Clef et à la place aux Oignons). On assiste alors à un développement des commerces de luxe souvent au détriment des commerces mixtes et les étages sont alors laissés vacants ou utilisés comme entrepôt.

La partie située au nord de la rue d'Angleterre connaît une mutation fonctionnelle des immeubles. La bourgeoisie a quitté depuis longtemps ce secteur et les hôtels particuliers posent des problèmes de réutilisation en logement. Les familles qui utilisaient pour elles seules tout un hôtel ont disparu. Pourtant quelques hôtels sont réutilisés pour l'habitation, ce qui entraîne une légère augmentation de la population dans quelques îlots. Les classes sociales qui y résident sont aisées et attirées par l'espace intérieur de ces hôtels (cours et espaces verts) qui offrent un environnement plus agréable. Ce type d'immeubles abrite aussi des fonctions tertiaires (banques, sociétés privées, ...).

## 2 - Au cours de la période 1982-1990

Les données du recensement de 1990 confirment des changements plus positifs au sein de la population du secteur sauvegardé comme celle du Vieux-Lille.

On constate qu'après une longue période de dévitalisation, un certain dynamisme apparaît. La population passe en effet de 4 518 habitants à 5 330, soit une hausse de 2,1% par an.

Contrairement à la période précédente, la majeure partie des îlots connaissent une croissance positive de leur population (dans plus de 60% des îlots, la croissance démographique est favorable)<sup>38</sup>. Toutefois, près de 40% des îlots connaissent toujours une perte de leur population. Comme nous l'avons précédemment observé, le gain de population que connaît le secteur entre 1982 et 1990 (+9,4%) ne comble pas la forte perte de la période précédente (-35,7%).

C'est dans la partie sud du secteur que la quasi totalité des îlots à forte croissance démographique se regroupent<sup>39</sup>. En effet, six îlots du sud, soit 12,2% du total des îlots augmentent annuellement leur population de plus de 10% (LO06, LO05, KZ04, KY04, LR11 et KZ05) contre un seul au Nord (KX02). Plus généralement, les 60% d'îlots ayant connu une évolution démographique favorable se répartissent inégalement dans le secteur (45% situés au sud contre seulement 15% au nord).

On observe principalement une hausse de la population au nord et à l'ouest de Notre-Dame de la Treille<sup>40</sup>, ce qui s'explique d'une part par la réalisation d'opérations de constructions neuves telles que la "Croix du Nord" (1ère phase), la "Résidence du Parvis de la Treille", les nouveaux logements du n°3/7 rue des Trois Molettes et du n°42/46b rue J.J. Rousseau, et d'autre part par les opérations de réhabilitations telles que la "Centrale des Oeuvres", "la Croix du Nord" (2ème phase), "l'Abbaye de Loos", "l'AFUL Rue Royale" et celles de la rue des Vieux-Murs. De plus, les îlots situés entre les rues Basse, Chats Bossus et la Grande Place, ont profité de manière accrue et généralisée de cette hausse de la population. D'ailleurs, l'opération "Ritz" en 1986 a permis de construire et de réhabiliter 30 logements et commerces. Dans cette partie du secteur à forte vocation commerciale, on observe une prolifération d'opérations de réhabilitation mixte de logement-activité.

Dans la partie nord du secteur, deux îlots connaissent une importante croissance annuelle de leur population. Il s'agit de l'îlot situé place du Concert, le site de la "Résidence du Concert", et de l'îlot situé entre les rues Voltaire, Royale et Négrier sur lequel s'est réalisée l'opération "Les Hespérides".

A l'extrême nord du secteur, une baisse de population a touché les îlots situés au

<sup>38</sup> Voir tableau 47 : "Op. cit."

<sup>39</sup> Voir carte 75 : L'évolution de la population par îlot entre 1982 et 1990.

<sup>40</sup> Ibid.

Sud de la place Saint-André, ce qui s'explique par la dégradation importante des logements qui sont devenus vacants.

## **B. Les évolutions du parc de logements et de la population par îlot**

Les évolutions démographiques sont consécutives à celles du logement ; c'est pourquoi il s'agira ici d'effectuer quelques rapprochements par îlot au cours des trois recensements.

### **1 - Au cours de la période 1975-1982**

Pendant cette période, dans de nombreux îlots, le nombre de logements diminue à un rythme inférieur à celui constaté pour la population. C'est le cas, par exemple, des îlots LP08, KZ01, LP01, LP04, KZ04, KY04, ... Nous assistons donc à un desserrement démographique. La plupart de ces îlots sont touchés par le problème de vacance due essentiellement à la dégradation du nombre de leurs logements. Certains autres, comme les îlots KZ01 et LP04 ont subi la vacance des étages (autrefois résidentiels) des immeubles commerciaux. En moyenne, dans le secteur sauvegardé, les habitants occupent des logements de plus grande taille en 1982 qu'en 1975.

Mais, deux autres phénomènes sont surprenants. Il s'agit, tout d'abord, d'îlots qui subissent une perte de logements supérieure à la perte de population. C'est le cas de l'îlot KZ05 qui perd 79% de ses logements et 55% de sa population. L'îlot HM05 perd 55% de ses logements et 36% de sa population. Il faut ensuite citer les îlots LM06, LO04, ... Ce phénomène reste toutefois rare.

Il s'agit ensuite d'îlots qui connaissent d'importantes pertes en population alors que le nombre de logements croît. Citons ici les îlots LR12, LR02, KW03, EZ06, KY03, LR01, ... Mais, certains de ces îlots ne sont que faiblement représentatifs en terme de population et en terme de logements. La raison peut se trouver dans le fait que les logements sont situés au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial et qu'ils sont donc vacants (LR12 et LR02). Mais il peut aussi s'agir du phénomène de dégradation des logements qui les rendent également vacants.

### **2 - Au cours de la période 1982-1990**

Comme pour la période précédente, la population évolue suite à la transformation de l'habitat. Deux tendances principales se dégagent du tableau 48 : suite à l'augmentation du parc de logements, on constate une hausse de la population comme ceci est le cas pour la moitié des îlots du secteur; de même, une diminution du nombre de logements entraîne une baisse de la population, valable pour 22,4% des îlots. La plupart des îlots qui ont profité d'une

hausse de leur parc de logements ont également connu une importante croissance démographique.

**Tableau n°48 : L'évolution de la population et de l'habitat entre 1982 et 1990**

	↗ P ; ↗ L	↗ P ; ↘ L	↘ P ; ↘ L	↘ P ; ↗ L	Total
Nb îlots	24	6	11	8	49
Part	49	12,2	22,4	16,3	100

P = Population, L = Logements

Source : INSEE ( les chiffres de la population et de logements par îlot de 1990, pour le secteur sauvegardé ont été obtenus par l'intermédiaire de la CUDL)

Traitement : personnel

Nous développerons quelques-uns de ces îlots, mais nous ne pourrions tous les citer. Il s'agit tout d'abord de l'îlot KZ05 où l'opération de constructions neuves intitulée résidence du "Parvis de la Treille" a donné naissance à 70 logements et commerces en 1988. A cela, il faut ajouter l'opération "Centrale des Oeuvres" qui a permis la réhabilitation de 32 logements en 1989. Une troisième opération qui n'est pas prise en compte dans les statistiques puisqu'elle a été effectuée en 1992, a mis en place 29 logements. Cette double croissance (population et logements) est d'autant plus importante qu'au cours de la période précédente, cet îlot avait connu une double chute considérable. Ainsi, en 1990, on dénombre 121 logements, alors qu'il n'y en avait plus que 18 en 1982.

A l'angle de la rue Négrier et de la rue Royale, se trouve l'îlot KX02 où une opération de réhabilitations et de constructions neuves de cinq hôtels au cours des années 80 a permis la réalisation de 117 logements. Ces opérations intitulées "Les Hespérides" sont donc à l'origine d'une arrivée importante de la population, venant remplacer celle qui avait massivement quitté les lieux au cours de la période précédente.

L'îlot LO05 situé à l'angle des rues de la Bourse et Lepelletier, s'est enrichi de 30 logements et commerces dans le cadre de l'opération de constructions neuves et de réhabilitations "Galerie de l'Opéra" réalisée en 1986 sur le site de l'ancien cinéma "Ritz".

Comme l'îlot KZ05, la croissance de l'habitat et puis de la population survient après une longue période de décroissance. Dans ce cas de figure, se retrouve l'îlot KZ04 (au Nord de la place aux Oignons) qui après une phase de perte tant de la population que du parc de logements, connaît une phase d'expansion qui peut s'expliquer par l'importante opération "La Croix du Nord". Celle-ci s'est déroulée en deux phases par l'O.P.H.L.M., sur l'emplacement de l'ancienne imprimerie du même nom : l'une effectuée en 1982 où 41 logements ont été construits, l'autre en 1987 a permis à 34 logements de naître soit par la voie de réhabilitation, soit par la voie de construction neuve. Il faut encore citer l'îlot situé entre la rue Doudin et la rue J.J. Rousseau (LO07) qui se trouve également dans le cas de figure développé précédemment. Ainsi, le retour massif de la population s'explique surtout par les opérations de réhabilitation effectuées au cours des années 80. Il y a tout d'abord l'opération

"A.F.U.L. rue Royale" avec 70 logements. Ensuite, l'opération au n°3 rue J.J. Rousseau qui a réalisé 10 logements et commerces. Enfin, aux numéros 41 à 45 rue J.J. Rousseau, trois immeubles appartenant aux particuliers ont été réhabilités (5 logements au n°41 en 1988, 8 au n°43 en 1985 et 2 au n°45 en 1985). Ces opérations ont participé ponctuellement à un phénomène général de hausse du nombre de logements.

Mais l'îlot sur lequel le plus d'opérations ont eu lieu est celui situé à l'Est de la Cathédrale couvrant la moitié de la surface de la Z.A.D. (LO02). Cet îlot a lui aussi perdu des logements et des habitants entre 1975 et 1982 mais les nombreuses opérations sont venues enrayer cette hémorragie. Ainsi, aux numéros 3 à 7 rue des Trois Molettes, une opération réalisée par l'O.P.H.L.M. en 1983 a permis la construction de 28 logements neufs et commerces. L'opération "Refuge de l'Abbaye de Loos" réalisée en 1985 a réhabilité 30 logements et commerces. L'opération de réhabilitation et de constructions neuves intitulée "Les Ateliers des Trois Molettes" avec 9 logements réhabilités et 10 logements neufs a été réalisée en 1989. Mais, à cela il faut ajouter trois opérations qui se sont déroulées en 1990 et donc étant sans effets sur les recensements de l'INSEE : l'opération de la "Résidence de l'Abbaye de Loos" avec 42 logements neufs, l'opération de construction neuve "Les Princes de Soubise" avec 153 logements et commerces réalisée à l'emplacement de l'ancienne Trésorerie Générale, l'opération de réhabilitation de 15 logements et commerces aux numéros 26-28 rue J.J. Rousseau à laquelle il faut ajouter plusieurs petites réhabilitations dispersées sur cette même rue.

On peut terminer par l'îlot KY06, situé place du Concert, qui a connu une croissance de son parc de logements tant entre 1982 et 1990 qu'entre 1975 et 1982. Cet accroissement est essentiellement due à deux opérations : l'une effectuée en 1978 aux numéros 28 à 36 place du Concert avec 20 logements neufs et bureaux, et l'autre intitulée la "Résidence du Concert" avec la construction de 105 logements neufs et bureaux en 1987. Ceci a permis à la population de rejoindre cet îlot après l'avoir déserté. On peut encore citer un nombre important d'îlots ayant connu une croissance de leur parc de logements et de leur population.

Mais ce phénomène de double croissance n'est pas unique. Certains îlots ont, en effet, connu une baisse du nombre de leurs logements et de leurs habitants au cours des deux périodes. Il s'agit des îlots LP08, EZ05, LP01, LP02, LO01 et EY01. Ce phénomène s'explique en partie par le fait que plusieurs maisons sont délabrées voire ruinées et donc vacantes. Ainsi, des immeubles de l'îlot situés au Sud de la place Saint-André (EZ05) sont en voie de destruction. L'îlot EZ08, comme le précédent, voit son parc de logements décroître au cours des deux périodes, mais inversement, sa population regagne le quartier entre 1982 et 1990. Quant à l'îlot EZ06, c'est la population qui décroît continuellement alors que son parc de logements s'accroît durant la première période. La vacance due à l'état de dégradation avancée et même de ruine de plusieurs immeubles en est la cause.

L'îlot LP08 situé sur la réserve d'infrastructure et qui était destiné à être démoli,



**Carte en bas : Situation de l'îlot Thiers-Poissonceaux.** *Source* : P.S.M.V. En haut, photo 106 : Cet îlot triangulaire, dégradé et délaissé, fait aujourd'hui l'objet d'un projet immobilier avec un fond bâti sur la rue Thiers et sur la rue de la Chambre des Comptes, le 3<sup>ème</sup> côté de cet îlot accueillera un petit espace vert. Des riverains espèrent une construction plus modeste avec des espaces verts mais, pour respecter l'alignement, il est nécessaire de construire les fronts de rue. En bas, photo 107 : La rue Thiers, n<sup>os</sup> 37, 39, 41, des maisons de style néo-mauresque, destinées à la destruction, il ne reste que les façades aujourd'hui. Celles-ci seront intégrées au projet immobilier du même îlot. Oeuvre de l'architecte Dubuisson, elles étaient en mauvais état et murées depuis une dizaine d'années. Elles faisaient partie d'un permis de démolir, accordé en 1989 pour cet îlot, dans le cadre d'un grand projet de construction d'une résidence para-hôtelière et de bureaux. Ce projet, confronté à la protestation des riverains, a enfin été abandonné. *Sources* : clichés personnels.

souffre également d'un état de dégradation avancée<sup>41</sup>. Pour une partie de ces îlots, la diminution du parc peut trouver sa cause dans la transformation de certains logements en bureaux, c'est-à-dire une tertiarisation de ces habitations.

Enfin, un seul îlot a connu au cours de cette période une chute de son parc de logements alors que la population s'y est accrue. C'est l'îlot KY04 dont la perte des logements s'élève à 8,3% par an pendant que la population augmentait au rythme de 12,1% par an. Toutefois, les pourcentages ici ne sont pas très parlants puisque les valeurs absolues sont très faibles. La raison est que sur cet îlot, la société d'assurance Lloyd Continental a construit un grand immeuble, couvrant la totalité de l'îlot, consacré à des bureaux. Il n'y a par conséquent que très peu de logements.

Un autre type d'évolution peut également être souligné. Certains îlots qui connaissent une croissance élevée du nombre de leurs logements voient au contraire leur population décroître (EY03, KZ06, KX05, LR09, ...). Sur l'îlot EY03 bordant la rue Royale, a été réalisée une opération de constructions neuves et de réhabilitations aux numéros 95-97 créant 32 logements dont la majeure partie sont en cours de commercialisation et donc inoccupés. Ainsi, cet îlot augmente son parc au rythme de 10,7% par an alors que sa population décroît annuellement de 5,7%.

On constate majoritairement qu'une augmentation du nombre de logements a entraîné une hausse de la population dans les mêmes îlots. Bien que le nombre de logements et la population aient augmenté, la croissance de la population ne compense pas la forte perte de la période précédente. Ce phénomène ne peut donc s'expliquer que par un accroissement considérable du taux de vacance. C'est en effet le cas puisque, selon les statistiques, 19,5% des logements du secteur sont vacants en 1990.

## Conclusion du 1<sup>er</sup> chapitre

L'évolution démographique suit celle du logement. Le réel dynamisme du secteur sauvegardé au cours des années 80 se caractérise par une augmentation du parc de logements et de la population que l'on retrouve même à l'échelle d'îlots, les logements collectifs profitant de ce renouvellement sectoriel.

Les nombreuses opérations effectuées au cours de cette décennie, principalement dans la partie sud du secteur, ont conduit à une revalorisation du quartier. Bon nombre de ces opérations ont donné naissance à de nouvelles constructions essentiellement de type standing souvent en accession à la propriété. Pour le reste, il s'agissait de restaurer et de réhabiliter le patrimoine existant, l'architecture ancienne devenant à la mode. Mais les restaurations, tout comme les logements neufs de standing étant très coûteux, le prix et la valeur locative

---

<sup>41</sup> Voir carte de situation de l'îlot Thiers-Poissonceaux; photo 106 : cet îlot triangulaire, dégradé et délaissé, fait aujourd'hui l'objet d'un projet immobilier; et photo 107 : La rue Thiers, n° 37, 39 et 41, des maisons de style néo-mauresque, destinées à la destruction, il ne reste que les façades aujourd'hui.



s'élèvent, entraînant une certaine sélection des catégories socio-professionnelles. Ce dynamisme s'effectuant au profit des classes aisées, les populations modestes sont confrontées à de réelles difficultés quant à leur maintien dans les logements anciens.

Afin de pallier les insuffisances, la construction de logements sociaux notamment par O.P.H.L.M. et S.L.E. a été réalisée. Cependant, comme les appartements de petite taille dominant, la mobilité résidentielle des familles de trois enfants et plus vers les autres communes de l'agglomération se poursuit.

La procédure A.F.U.L., favorisant la mise en valeur du secteur et étant assortie d'un règlement très strict, a cependant provoqué de nombreux abus dans le domaine social. Précédant la mise en route des travaux, de nombreux locataires ont dû quitter leur domicile sous la pression des propriétaires.

Certains ont réussi à négocier un relogement dans le secteur grâce au soutien du mouvement associatif mais nombre ont été dans l'obligation de s'installer dans d'autres quartiers de la ville de Lille. L'arrêt, en 1988, de la construction de logements sociaux a d'ailleurs accentué cet exode.

La municipalité, qui a favorisé les opérations de constructions neuves par l'intermédiaire des organismes H.L.M., n'a pas réussi à enrayer le départ de la population originaire du quartier.

Pendant quelques temps, des mesures destinées à lutter contre l'exclusion sociale des familles en difficulté ont été adoptées par les pouvoirs publics. Comme nous l'avons déjà constaté, le 23 mai 1992, un décret publié au Journal Officiel avait plafonné les loyers et les revenus des locataires auxquels les propriétaires louent leur bien<sup>42</sup>. Prises dans le cadre de la loi d'orientation sur la ville, ces dispositions conditionnaient volontairement l'application des avantages fiscaux dans le cadre de la loi Malraux sur les secteurs sauvegardés. Pourtant, ces privilèges ont été supprimés par le texte de la loi de finance de 1994, ce qui a encouragé davantage le départ des habitants aux revenus modestes. L'exode de la population d'origine du quartier a entraîné la fermeture de nombreux commerces traditionnels.

D'ailleurs, la pression foncière a participé à un raffinement de la structure d'activité. Le nouveau dynamisme du secteur a été bénéfique à l'implantation d'activités nouvelles, pour la plupart commerciales spécialisées.

Ainsi, afin de répondre aux attentes des classes nouvellement installées, les commerces de luxe se développent, mais au détriment des commerces traditionnels ne pouvant faire face au prix élevé du fonds de commerce.

---

<sup>42</sup> Le Monde, 29 mai 1992, " L'application de la loi Malraux est limitée " .

## 2<sup>ème</sup> CHAPITRE

### LES EVOLUTIONS ET LA SPECIALISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Suite aux changements des caractéristiques socio-démographiques du secteur sauvegardé, on observe des transformations importantes dans la nature et dans la structure des activités économiques. Elles bouleversent, par là même, le paysage urbain et modifient lentement mais profondément la vie sociale du secteur.

Quels sont les différents types d'activités économiques dominantes du secteur ? De quelle façon ont-ils composé leur structure concernée ? Comment se sont-ils répartis dans le secteur ?

Comment ont-ils évolué dans le temps et plus précisément au cours des années quatre vingt ? Quelle est la place de ces évolutions par rapport aux mutations constatées dans le Vieux-Lille ? Qu'est-ce qui caractérise les activités économiques présentes dans le secteur ? Quelles sont celles qui se sont installées récemment ? Inversement, quelles sont les activités qui ont complètement disparu ?

L'apparition de nouveaux commerces, de nouvelles activités est le signe de transformations. Quels sont les effets des évolutions des activités économiques sur la morphologie du secteur ? Ces nouveaux commerçants sont-ils plus intéressés à procéder au ravalement de leurs façades dans le style d'origine de l'immeuble que les commerçants traditionnels ? L'apparition de ces nouveaux commerces est-elle liée à un "marquage culturel et spatial" du secteur par certaines catégories sociales (ravalement de façades dans le style d'origine, restauration de monuments, achat d'immeubles historiques...) ?

Afin de comprendre les processus de transformation économique, les auteurs du rapport "Les évolutions de trois secteurs anciennement urbanisés de la ville de Lille"<sup>43</sup> ont considéré que les classifications habituelles existant pour le commerce (commerces "anomaux", commerces "de la vie quotidienne" ou commerces "occasionnels") n'étaient pas suffisantes. Aussi, ont-elles distingué les activités dites "traditionnelles" et les activités dites "spécialisées", ceci principalement pour les commerces, les cafés, les hôtels, les restaurants et les artisans. Cette classification repose sur la qualité des produits vendus ou fabriqués mais

---

<sup>43</sup> Lefebvre B., Vervaeke M., 1980, "Op. cit."

aussi sur leur réputation qui ont permis de les rattacher soit à un type de "consommation standardisée de masse", soit à un type de "consommation différentielle de prestige"<sup>44</sup>.

Ainsi les activités "spécialisées" sont des activités économiques qui fabriquent ou vendent des produits ou des services qui ne s'adressent qu'à certaines couches sociales. L'acquisition de ceux-ci consiste à marquer de façon différentielle le type de vie. Elle est le "signe d'une opposition à la consommation de masse"<sup>45</sup>.

Certains de ces produits se caractérisent, entre-autres, par leur "marque" (vêtements griffés, meubles de style), ou par leur rareté (bijoux, meubles anciens, livres, tableaux...) ou par leur caractère exotique et original dû à leur origine lointaine (émail de Roumanie, jouets de Pologne...) ou par leur fabrication artisanale (poteries, tissage...). Le critère "prix" n'est pas le seul à considérer, certains de ces produits et services peuvent être relativement bon marché.

Nous avons étudié et présenté la structure des activités économiques du secteur sauvegardé en 1991, par un travail de terrain et à l'aide du fichier de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille. Certains services aux entreprises et professions libérales ont été complétés au moyen de l'annuaire Ravet-Anceau 1991.

L'observation des mutations entre 1981 et 1991 a été possible grâce à l'utilisation du fichier des activités économiques de la C.C.I établi en 1981 de façon moins complète que celui de 1991 et, de ce fait, il a été enrichi par l'annuaire Ravet-Anceau de la même année. D'autre part, la classification citée plus haut et notre relevé sur le terrain en 1991 nous ont permis de regrouper les activités commerciales et artisanales selon leur qualité "spécialisée" ou "traditionnelle"<sup>46</sup>. Ceci a amené à mettre en évidence une structure commerciale en cours de spécialisation ou déjà spécialisée dans certains secteurs spatialement différenciés.

## **I : La présentation et les mutations des activités économiques**

L'étude des activités commerciales du secteur se réalisera à travers deux approches : une approche statistique qui consistera à faire un état des lieux du secteur ; une approche dynamique, ou une analyse plus fine, qui nous permettra de dégager les processus essentiels des évolutions des activités économiques du secteur entre 1981 et 1991. Le volet comparatif de cette étape tentera d'observer ces mutations par rapport à celles du Vieux-Lille.

Quant au secteur tertiaire (marchand), qui comprend à la fois les services aux entreprises et une partie des services aux particuliers, il fera également l'objet de deux études. La première présentera ses caractéristiques et la deuxième démontrera son nouveau dynamisme. L'approche statistique sera définie grâce à un relevé sur terrain complété par la lecture du fichier de la C.C.I. pour recenser une partie des services aux entreprises, et par le

---

<sup>44</sup> Ibid, p157-158.

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Selon la définition de Lefebvre Bénédicte et Vervaeke Monique, 1980, "Op.Cit.", p.158.

recueil des données de l'annuaire Ravet-Anceau afin de dénombrer l'autre partie des professions libérales (par exemple les architectes et professions médicales). Ces trois enquêtes datent de l'année 1991. Certains services ne sont pas clairement mis en évidence de l'extérieur ( aucun symbole, aucune plaque ni enseigne); d'autres se concentrent en nombre dans un même immeuble, se qui rend leur dénombrement parfois difficile, par une simple observation de terrain.

La deuxième approche, c'est-à-dire une analyse de l'évolution, ne sera pas effectuée de la même façon que celle relative aux activités commerciales en raison de l'insuffisance des données nécessaires. Le fichier de la C.C.I. et les données du Ravet-Anceau du début des années 80 sont effectivement très incomplets. De plus, aucun organisme ne dispose de telles statistiques pour cette période. Par contre, les dates de création des activités de notre relevé personnel et du fichier C.C.I. 1991 ont été complétées avec celles du listing du Centre Des Impôts de Lille établi afin de distribuer les taxes professionnelles. Celui-ci n'existe pas non plus pour le début des années 80. Une analyse des dates de création démontrera s'il y a un dynamisme des activités tertiaires dans le secteur sauvegardé, c'est-à-dire une importance des nouvelles implantations par rapport aux activités déjà existantes. Par ailleurs, l'analyse du relevé des permis de construire élaboré par la D.D.E. révélera certaines informations au sujet des opérations de construction et de réhabilitation effectuées ou en cours et nous permettra de savoir si la surface de bureaux envisagée en particulier dans le cadre des opérations les plus récentes, est plus importante.

#### **A. La présentation et les évolutions des activités commerciales**

Le quartier du Vieux-Lille a toujours été caractérisé par un tissu commercial dense qui était à vocation avant tout populaire. Il assurait une large fonction résidentielle pour les couches sociales modestes et constituait un lieu de travail pour un nombre très important d'artisans et de commerçants. Son secteur sauvegardé est devenu un quartier de prestige ; cependant il souffre d'évolutions inégales à l'intérieur des zones qu'il engendre selon leur situation par rapport au noyau historique le plus ancien qui se situe autour de la cathédrale de Notre-Dame de la Treille et de l'Hospice Comtesse.

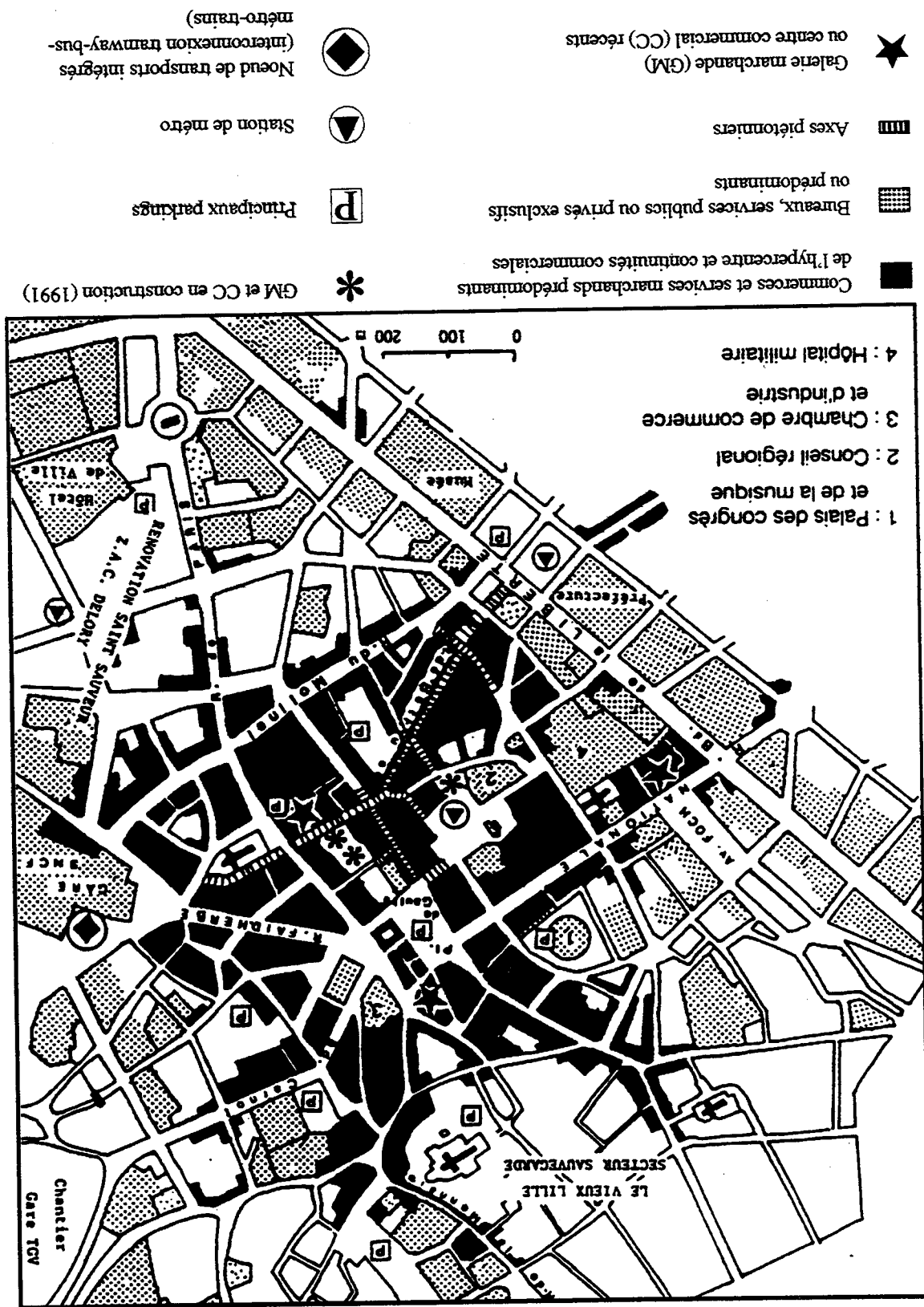
D'après l'étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille réalisée en 1988<sup>47</sup>, la zone du Vieux-Lille représentait 7,5% des commerces de détail Lillois et elle était ainsi la cinquième zone en nombre de points de vente derrière le centre ville, le quartier de la rue Gambetta et de la Gare et la zone de Fives.

Le poids de l'armature commerciale du centre ville de Lille dans la région Nord-Pas-de-Calais, avec 130 000 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1240 points de vente en 1987, est incontestable. Ce centre de Lille se distingue par une très forte proportion de commerces non

---

<sup>47</sup> Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing, 1988, "Le Commerce de détail de la Ville de Lille - le Commerce et les quartiers de Lille", Tome II, Lille, p. 116.

Carte 76 : Le centre de Lille



Source : Bruyelle P, "La Communauté Urbaine de Lille", 1991, p110.

alimentaires (92,1% des surfaces, 85,3% des points de vente) et la majeure partie des commerces spécialisés, anomaux ou de luxe de la ville de Lille.<sup>48</sup>

*"Très actif et dense, le centre commerçant est petit (150 ha environ) et il a connu des évolutions contradictoires. Il ne s'est guère dilaté latéralement<sup>49</sup> [...] La seule poussée notable s'exerce le long de l'axe traditionnel de la rue Gambetta vers Wazemmes, où les commerces s'affinent en prenant un caractère central.[...]. En revanche, au nord, dans le secteur sauvegardé, la rue de la Monnaie attire les commerces et les services anomaux ou spécialisés, les restaurants, les antiquaires..."<sup>50</sup>*

La présence de nombreux commerces spécialisés et de luxe qui se trouvent essentiellement aux alentours immédiats du noyau historique et qui semblent prolonger l'hypercentre de Lille dans sa partie nord, fait partie de l'originalité du secteur sauvegardé et témoigne d'une volonté de faire de celui-ci la vitrine de la métropole Lilloise. Dans un tel cadre, quelle est sa place par rapport à l'hypercentre et par rapport à Euralille ?

L'hypercentre de Lille se divise en deux parties constituées de deux niveaux de gamme différents. La première, le secteur rue Nationale, rue de Béthune, rue Neuve, rue des Tanneurs, se caractérise par un niveau de gamme moyen. Les trois dernières rues sont les rues "populaires" avec une multitude d'enseignes nationales. La deuxième, qui se trouve essentiellement à la proximité du noyau historique, rues Grande Chaussée, Lepelletier, de la Bourse..., au nord de l'hypercentre, se présente comme un lieu de commerce de haut de gamme.

La présence de cet appareil commercial spécialisé et de luxe à proximité du Furet du Nord (la plus grande librairie du monde), de la FNAC, du Printemps, de nombreux cinémas rue de Béthune, de restaurants sur la Grand Place, a contribué à l'attractivité de l'hypercentre de Lille qui rayonne sur toute la métropole, une partie de la région et même la Belgique.

Cependant, il a connu des évolutions contradictoires, notamment la poussée vers le sud-ouest amorcée en direction de la rue nationale qui s'est pourtant arrêtée à la rue de l'Hôpital Militaire. L'arrivée sur cet axe des banques et des bureaux a énormément desservi l'activité commerciale.

Par ailleurs, *"L'arrivée du métro en 1983 a induit des redistributions spatiales en déplaçant l'animation commerciale vers la place Rihour et sa station de métro et vers les axes piétonniers des rues Neuve, de Sec-Arembault et de Béthune [...]"<sup>51</sup>*

D'une part, en ce qui concerne les types de commerce, on assiste à un accroissement important en "équipement de la personne" (vêtements, maroquinerie, bijouterie...) de moyenne gamme dans le secteur piétonnier, dans les galeries marchandes de Tanneurs et de la Voix du Nord, ainsi que de haut de gamme à l'extrême sud du secteur sauvegardé.

<sup>48</sup> Bruyelle P. 1991, "Op.Cit.", p. 107.

<sup>49</sup> Carte 76 : Le centre de Lille.

<sup>50</sup> Bruyelle P., 1991, "Op. Cit", p. 107.

<sup>51</sup> Ibid, p. 108.

Ce phénomène s'est accompagné d'un développement du commerce dans le secteur "culture et loisirs" avec le transfert-extension de la FNAC dans la galerie de la Voix du nord, l'agrandissement du Furet du Nord et l'arrivée de Décathlon.

D'autre part, on remarque une diminution des commerces alimentaires de consommation courante qui sont, au fil des années, de moins en moins représentés en raison de la fermeture des magasins populaires (Nouvelles Galeries), de l'éloignement de celui qui résiste (Monoprix, rue du Molinel), et du départ des indépendants dans ce domaine. Par contre, on trouve dans l'hypercentre, au nord, des commerces alimentaires spécialisés dans les différentes rues de secteur sauvegardé, par exemple "Meert" (pâtisserie) rue Esquermoise, "Les Bons Pâturages" (fromager) rue Basse, "Le Fromager" et "A Notre-Dame-de-la-Treille" (pâtisserie) rue Lepelletier, "Traiteur Lockson" (spécialités scandinaves) rue du Curé St-Etienne.

En outre, l'hypercentre a subi une évolution négative avec la fermeture des "Galeries de l'Opéra" et de "l'Usine Center" qui ont affecté l'image du commerce de la métropole.

Cependant, le centre ville a connu, il y a quelques années, une mutation importante avec la création du quartier Euralille et l'ouverture de son centre commercial, à quelques mètres de la Grand Place, à la lisière sud-est de l'hypercentre.

Ce centre commercial et de loisirs s'organise sur trois niveaux, en gradins, avec des transparences et des perspectives. L'ensemble est couvert par une toiture en pente de 12 % qui est une véritable façade urbaine visible de toutes les tours de la cité des affaires, comme de la gare et du parc Matisse. Un parc de stationnement de 2 900 places est à la disposition des visiteurs sous le centre commercial. Il regroupe l'hypermarché "CARREFOUR" (12.000 m<sup>2</sup> de surface de vente), 7 moyennes surfaces et plus de 130 boutiques (surface 19.000 m<sup>2</sup>), soit un total impressionnant de 31 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Une opération commerciale de ce genre est la plus importante réalisée en France (hors Paris).

## **1 - Les caractéristiques de la structure commerciale**

La structure commerciale du secteur sauvegardé est composée des commerces de détail et des services à caractère commercial. Ces activités ont été relevées par une enquête de terrain effectuée en 1991 sur la base du fichier C.C.I. de la même année et classées ensuite par catégories selon la nature des produits vendus ou selon le type des services proposés, sur le modèle global présenté par la commission d'activités commerciales<sup>52</sup>.

Dans ce cadre, quelques adaptations des codes A.P.E. (Activité Principale Exercée) du fichier C.C.I. aux classements proposés par la commission se sont imposées. Par exemple, le code A.P.E. 6444 rassemble en même temps les commerces d'optique et de photographie alors que pour la commission, chaque groupe appartient à une catégorie différente (le premier à celle de l'entretien de la personne, le deuxième à celle de loisirs-sports-culture). C'est également le cas du code 6449 concernant les commerces de détail

---

<sup>52</sup> Voir annexe 19 : Typologie des commerces selon la nature des articles vendus.

divers qui comptent à la fois les commerces d'armes, de jouets ou encore de cadeaux, bien que les deux premiers soient classés par la commission dans la catégorie loisirs-sports-culture.

Dans notre classement représentant la structure commerciale du secteur sauvegardé, on distingue les commerces de l'alimentation, de l'équipement de la maison, de l'équipement de la personne, des loisirs et de la culture, de l'hygiène et de la santé (ou de l'entretien de la personne) les autres commerces non alimentaires et les magasins à rayons multiples, ensuite les HORECA, les services personnels (ou les services de l'entretien de la personne) et les services à caractère commercial, y compris les services financiers, les assurances et les agences immobilières<sup>53</sup>. Le tableau fourni en 1991 par OMRI-N sur les activités commerciales du Vieux-Lille<sup>54</sup> (regroupées selon le modèle de la commission) nous a permis de réaliser des comparaisons avec ce quartier.

### 1.1 - Les commerces de détail et les services à caractère commercial

Au cours des pages qui suivent, nous allons tenter de décrire les caractéristiques de ces activités (classées selon l'importance du nombre de leurs points de vente ou de leurs établissements), ainsi que la façon dont elles sont distribuées dans le secteur sauvegardé en 1991. Nous allons par ailleurs analyser leur place par rapport à celle des activités du Vieux-Lille pour la même année.

Les commerces et les services à caractère commercial s'élèvent à 670 dans le secteur sauvegardé à la fin de l'année 1991.

**Tableau 49 :** Les structures commerciales du secteur sauvegardé et ses composants

Types de Commerces		Alimenta- tion	Equip. maison	Equip. person.	Culture loisirs	Entretien person.	Aures non alim.	Mag. à rayons multi.	HORECA	Services. person.	Services à comm.	Total
Secteurs												
Secteur Sauvegardé	Eff.	43	129	131	47	16	16	1	140	30	117	670
	%	6,4	19,2	19,5	7	2,4	2,4	0,2	20,9	4,5	17,5	100
sud du Secteur	Eff.	29	122	130	45	15	14	1	115	26	70	567
	%	5,1	21,5	22,9	7,9	2,7	2,5	0,2	20,3	4,6	12,3	100
nord du Secteur	Eff.	14	7	1	2	1	2	—	25	4	47	103
	%	13,6	6,8	1	1,9	1	1,9	—	24,3	3,9	45,6	100

Sources : Relevé et enquête personnels réalisés en 1991, fichier d'activités économiques de la C.C.I de Lille - Rx - Tg de 1991

\* Les "HORECA" (Hôtels, Restaurants, Cafés) constituent la catégorie la plus représentée de l'armature commerciale du secteur, avec 140 établissements soit 20,9 % du

<sup>53</sup> Voir annexe 20 : La structure commerciale du secteur sauvegardé.

<sup>54</sup> Omri-Hammoutou N., 1992, "Structures et stratégies commerciales dans le Vieux-Lille"; Mémoire de Maîtrise de géographie humaine, UFR de géographie, Université de Lille I, p. 58.





En haut, photo 108 : La place Rihour, dans l'hypercentre de Lille, animée et fréquentée, dotée de nombreux cafés-restaurants, bénéficie aussi d'un patrimoine restauré dans le style "à pilastre saillant". En bas, photo 109 : La rue Saint-André isolée, au cadre négligé, compte également quelques cafés restaurants populaires. Sources : clichés personnels.

total des activités commerciales (Tableau 49). Elle regroupe les restaurants et les cafés-restaurants (50,7 %), les débits de boissons, associés ou non à une autre activité, et les cafés-tabacs (36,4 %) et enfin les hôtels, avec ou sans restaurant, et les hébergements (12,9%).

. Les commerces de cette catégorie sont concentrés, quatre magasins sur cinq, dans le sud du secteur, autour du noyau ancien ou du noyau de commerce de luxe et aussi dans la zone "extrême sud" qui entre en partie dans le centre ville<sup>55</sup>. On constate une très nette sur-représentation des cafés-restaurants par rapport aux hôtels-hébergements.

Au nord les HORECA se concentrent sur les rues St-André (4)<sup>56</sup> et Royale (3) et dans le Vieux-Lille sur la rue de Gand. Les pas de portes dans ces rues étant peu chers et les commerçants attirés par le Vieux-Lille, car disent-ils "c'est un quartier d'avenir".

Dans le secteur sauvegardé, en 1991, on compte 53 débits de boissons.

On distingue les cafés de jour et les cafés bars de nuit. Ces deux catégories s'associent parfois à un service de restauration type "brasserie" ou restauration rapide. Ils sont tous deux différents dans la nature de l'animation qu'ils sont supposés donner.

La catégorie des bars de nuit et cafés-concert est en majeure partie, localisée à l'ouest du noyau ancien : rue Royale (partie extrême sud) ; rue J.J. Rousseau avec trois établissements : un café-théâtre, un café-jeux et un bar de nuit ; rue Basse, et place Louise de Bettignies avec son jazz club du caveau de Lille et son bar cocktail<sup>57</sup>. Ces dernières années, le secteur attire aussi les boîtes de nuit : les clubs privés de la place Louise de Bettignies et de la rue St Etienne. Dans le quartier Vieux-Lille (hors secteur) la boîte "Why Not", très fréquentée par les étudiants, situé rue Maracci, ainsi que deux cabarets sont à citer.

Dans le Vieux-Lille, la part des HORECA parmi d'autres activités commerciales remonte à 24,1% et se place en première position. On constate une augmentation d'environ 3 points par rapport à ceux du secteur sauvegardé<sup>58</sup>.

On peut citer l'exemple de la rue de Gand où près d'un commerce sur deux est un restaurant malgré le maintien d'une activité commerciale diversifiée. D'autre part, on observe une concentration des cafés de jour au nord du Vieux-Lille, dans le secteur des abattoirs. Les HORECA avoisinent d'autres commerces dans la rue St Sébastien et la rue du Metz. Ces cafés s'adressaient hier encore aux ouvriers des industries du Vieux-Lille et surtout de l'abattoir<sup>59</sup>.

\* "L'Équipement de la personne", est en deuxième position avec 131 commerces, soit 19,5% de l'ensemble des activités commerciales du secteur, dont l'essentiel se trouve

<sup>55</sup> Voir photo 108 : La place Rihour, dans l'hypercentre de Lille, animée et fréquentée et carte 77 : la répartition des commerces de détail et des services à caractère commercial en 1991.

<sup>56</sup> Voir photo 109 : La rue St-André isolée, au cadre négligé.

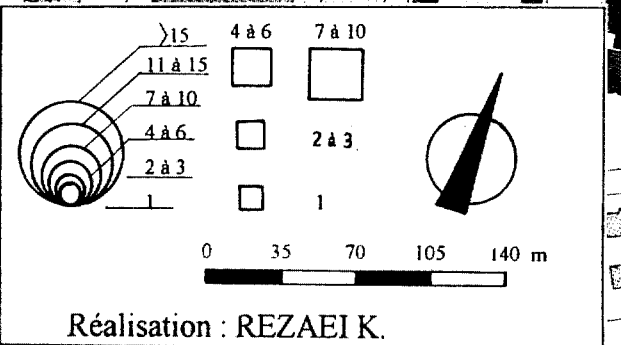
<sup>57</sup> Voir photo 110 : La place Louise de Bettignies, animée même la nuit, avec ses établissements nocturnes.

<sup>58</sup> Voir plus bas tableau 53 : L'évolution et la structure commerciale du Vieux-Lille.

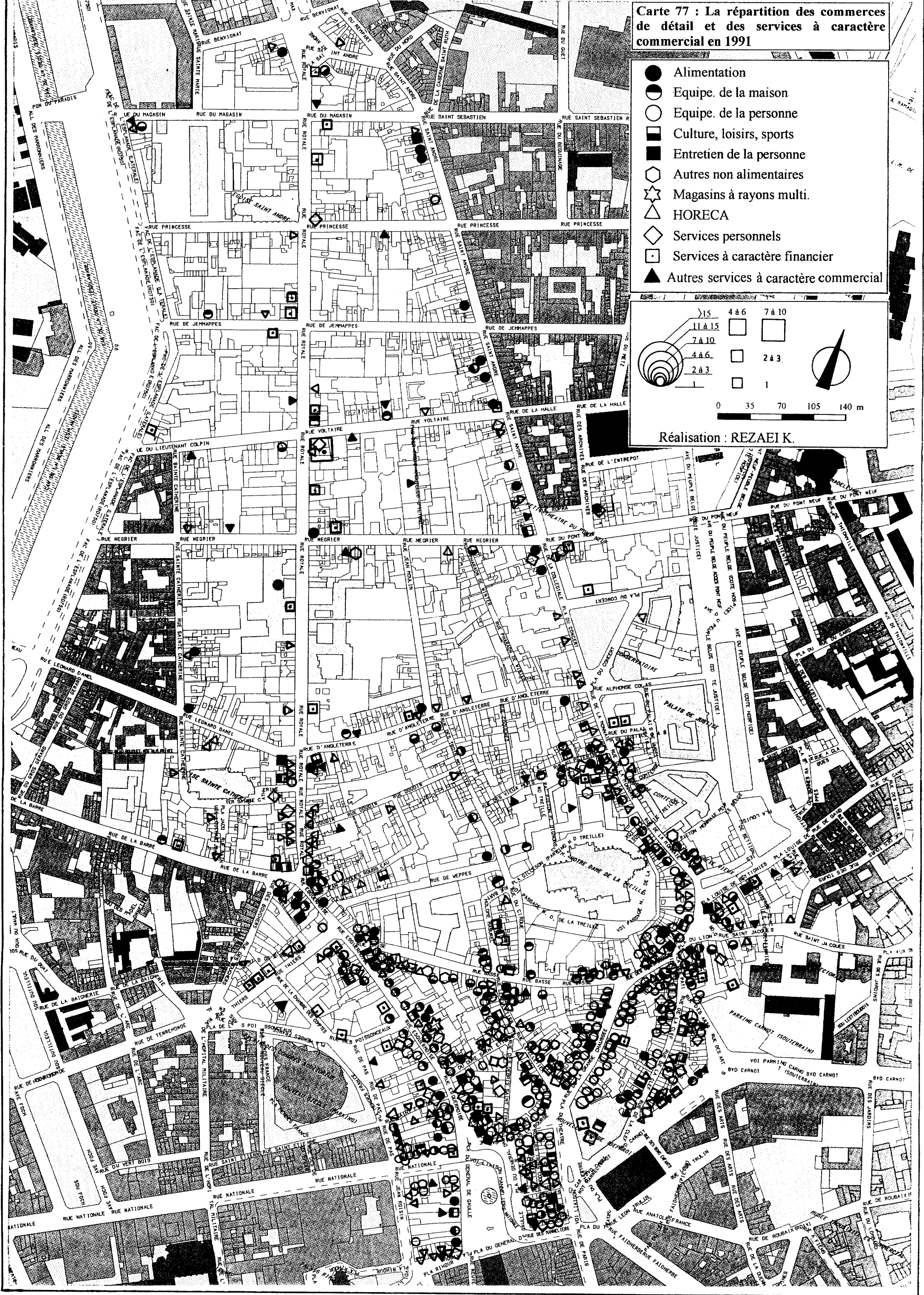
<sup>59</sup> Butin E, 1992, "Op. Cit.", p. 144.

**Carte 77 : La répartition des commerces de détail et des services à caractère commercial en 1991**

- Alimentation
- ◐ Equipe. de la maison
- Equipe. de la personne
- ◻ Culture, loisirs, sports
- Entretien de la personne
- ◊ Autres non alimentaires
- ☆ Magasins à rayons multi.
- △ HORECA
- ◇ Services personnels
- ◻ Services à caractère financier
- ▲ Autres services à caractère commercial



Réalisation : REZAEI K.



concentré à l'est et au sud du noyau ancien : dans les rues de la Grande Chaussée (29), Lepelletier (9), la place Patiniers (8)<sup>60</sup>, les rues de la Monnaie (7) et des chats Bossus (7). Cette catégorie comprend les magasins d'habillement (69,5%), de chaussures (14,5%), de maroquinerie (4,6%) et les bijouteries-horlogeries (11,4%).

Dans le Vieux Lille, le nombre des commerces de ce groupe est de 105 points de ventes soit 16,6% de l'ensemble des activités commerciales. Cette catégorie, qui se place au troisième rang dans ce quartier, marque un écart de 3 points par rapport au secteur sauvegardé ; le secteur compense ainsi son retard dans le domaine des "HORECA" par une montée des équipements de la personne.

\* "L'Équipement de la maison" vient ensuite avec 129 points de vente qui rassemblent 19,2 % du total. A l'intérieur de cette catégorie, les points de vente les plus importants sont les magasins d'antiquités et ceux d'ameublement (y compris la literie). Les magasins de textiles pour la maison, d'outillages, de droguerie, d'électroménager, les galeries d'art et les commerces d'instruments de musique se trouvent dans ce groupe.

La localisation des commerces de cette catégorie est plutôt concentrée autour du noyau historique en forme d'un cercle, sur les rues Basse (18 magasins), des Chats Bossus (15 magasins), la place Lion d'or (7)<sup>61</sup> et la rue de la Monnaie (12). On peut aussi observer un rassemblement de ces magasins plus au sud, sur les rues Esquermoise (20) et Lepelletier (8).

Dans le Vieux-Lille, ces commerces sont au nombre de 129 (soit 20,3 % du total) et se placent en deuxième position après les "HORECA". Une concentration plus forte de ces magasins dans le secteur sauvegardé lui offre une image de marque et la réputation d'un lieu propice à la flânerie.

\* Les "Services à caractère commercial" comptent 117 services soit 17,5% des commerces du secteur sauvegardé. Ils se sont composés selon le modèle proposé par la commission "activités commerciales" et comprennent les services à caractère financier, assurances et agents immobiliers (parmi les autres services immobiliers) dans leur sous-groupe banques-assurances. Ils comptent également une partie des artisans (secteur imprimerie), certains services aux particuliers (réparations diverses sauf chaussures, studios de photographie...) et certains services aux entreprises (travaux à façon divers, prestation temporaire de personnel) du classement INSEE dans leur sous-groupe de services professionnels.

On constate une sur-représentation des "banques-assurances" (66 soit 56,4 % du total de cette catégorie) ; parmi eux 69,7 % correspondent aux organismes et auxiliaires financiers. Les services professionnels et les loisirs représentent respectivement 19,7 % et

<sup>60</sup> Voir photo 111 : La place des Patiniers, lieu d'implantation de plusieurs commerces spécialisés dans l'équipement de la personne.

<sup>61</sup> Voir photo 112 : La place du Lion d'Or, dotée de magasins d'ameublement et d'antiquités.





En haut, photo 110 : La pce. Louise de Bettignies, animée même la nuit, avec ses établissements nocturnes (bars, cafés-concert, club privé). Celle-ci et les places du Lion d'Or et des Patiniers se succèdent. Elles profitent d'une situation privilégiée en se structurant en demi-cercle autour de l'îlot de la Treille, entre le noyau historique et l'hyper-centre. Au milieu, photo 111 : La place des Patiniers, lieu d'implantation de plusieurs commerces spécialisés dans l'équipement de la personne. En bas, photo 112 : La pce. du Lion d'Or, dotée de magasins d'ameublement et d'antiquités. Sources : clichés personnels.

17,9 % de cette catégorie : les services à caractère financier et d'assurance (mis à part les agents immobiliers) se concentrent surtout sur la rue Royale (18) et ensuite sur les rues Esquermoise (4), de la Monnaie (4) et Thiers (3), au sud du secteur.

\* "L'Équipement de culture, loisirs, sports" se trouve en 5<sup>ème</sup> position avec 47 commerces soit 7 %. Selon l'enquête de la C.C.I de Lille en 1988, la part de cette catégorie, parmi les commerces de détail est plus faible dans le Vieux-Lille qu'à Lille (2,7 points). Dans le secteur, elle est équivalente à celle du Vieux-Lille. Cette catégorie rassemble les librairies (48,9 %), les commerces de détail d'optique et de photographie (27,7 %), les fleuristes (17 %) et les commerces d'articles de sport (6,4 %). Les librairies sont essentiellement concentrées sur les rues Esquermoise (8 magasins), de la Monnaie (6) et de la Clef (4). Les autres sous catégories se trouvent surtout à l'extrême sud du secteur dans le centre ville.

\* "L'Alimentation" se présente ensuite avec 43 commerces soit 6,4 %. Les commerces alimentaires sont essentiellement des magasins d'alimentation générale et des épiceries (30,2 %), des boulangeries-pâtisseries (16,3 %), des boucheries (13,9 %) et des pâtisseries (11,6 %). Ces commerces d'alimentation se localisent essentiellement dans le sud du secteur. Ils occupent le nord dans une moindre mesure, devenant ainsi presque marginaux. Toutes ces implantations se caractérisent par leur dispersion dans chaque zone.

C'est dans la rue St André que le nombre de commerces de cette catégorie est resté le plus important. On en compte 11 en 1991 (à l'exclusion de la seule poissonnerie du secteur, partie fin décembre 91), tous de type traditionnel : 4 épiceries, 3 boulangeries, 3 boucheries et une crèmerie. Il faut tenir compte de la longueur de la rue.

La rue Esquermoise assez longue aussi, présente 7 commerces alimentaires : 3 boulangeries et pâtisseries, 2 boucheries-charcuteries, et également 2 traiteurs.

La rue de la Monnaie, la place du Lion d'or et la rue Royale (malgré sa longueur) comptent chacune trois commerces d'alimentation. Deux magasins d'alimentation générale caractérisent les rues Royale et de la Clef.

Dans le quartier Vieux-Lille, les commerces de cette catégorie se positionnent au cinquième rang. Leur part, de 9 % du total, est de 2,6 points plus élevée que celle du secteur sauvegardé. Ayant subi une forte baisse depuis quelques années, mais en se transformant qualitativement, ils ont mieux résisté dans le Vieux-Lille. Selon la C.C.I de Lille en 1988, leur part dans ce quartier est aussi plus importante qu'à la moyenne de Lille.

\* Les "Services personnels" ou les services de l'entretien de la personne, avec 30 points de service, constituent 4,5 % de l'ensemble des commerces du secteur. Ils sont peu nombreux et représentés surtout par les coiffeurs (60 % des services de cette catégorie). La part des cordonniers s'élève à 16,7 % et celle des laveries-pressing à 6,7 %. Les salons de coiffure sont plus nombreux dans la rue Esquermoise (5), les rues Royale et Lepelletier

possèdent 2 salons chacune. Les 2 cordonniers de la rue de la Clef s'y sont installés depuis vingt ans.

Les services personnels sont essentiellement éparpillés dans le sud du secteur. Dans le Vieux-Lille, leur part (4,7 %) et leur position (7<sup>ème</sup>) sont équivalentes au secteur sauvegardé. Ils sont presque tous concentrés dans le secteur sauvegardé.

\* La catégorie "Entretien de la personne", comprenant 16 points de vente, soit 2,4 % du total, est composée des commerces de produits de beauté et d'articles médicaux, (62,5 %) et des pharmacies (37,5 %). Le premier groupe est concentré au sud du noyau ancien et 8 d'entre-eux à l'extrême-sud du secteur (proche du centre ville).

La part des commerces de cette catégorie dans le Vieux-Lille (2,7 %) et leur position sont équivalentes au secteur sauvegardé. Ces magasins se sont regroupés en grande majorité dans le secteur sauvegardé.

\* La catégorie "Autres non alimentaires" vient ensuite avec 16 points de vente soit 2,4%. Elle comprend les commerces de détail divers du classement C.C.I et tous ceux qui ne peuvent pas être insérés dans les autres groupes. Il s'agit de magasins de cadeaux, de jouets, d'armureries... Quant aux commerces de combustibles et de matériaux de transport, qui peuvent être classés ici, on n'a rien trouvé en commerce de détail ; pourtant, on en a compté 8 dans le Vieux-Lille. Celà est dû à la situation périphérique de ce dernier.

\* La catégorie des "Magasins à rayons multiples" n'en compte qu'un seul dans le secteur sauvegardé : n° 52 rue Esquermoise, magasin "Elysold", ouvert en novembre 91. Il en existe deux dans le Vieux-Lille.

C'est le secteur sauvegardé qui offre au Vieux-Lille la grande majorité de ses commerces dans toutes les catégories (sauf quelques magasins de combustibles et de matériaux de transport qui se sont spécialement implantés en dehors du secteur).

## **1.2- La comparaison des structures internes**

Nous avons mis en évidence le fait que trois catégories sont particulièrement représentées dans la structure commerciale : les cafés-hôtels-restaurants, les commerces de l'équipement de la personne et ceux de l'équipement de la maison, soit 59,7 % des commerces de l'ensemble du secteur. Ceux-ci se concentrent en grand nombre dans le sud du secteur sauvegardé.

On peut déduire qu'en même temps, une différenciation physique et fonctionnelle apparaît au sein même du secteur sauvegardé.

### 1.2.1) La partie sud du secteur sauvegardé

Le vieux centre de Lille témoigne de l'étroite attention portée envers lui depuis la mise en place du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Les restaurations-réhabilitations au sud du secteur ont encouragé l'arrivée des nouveaux commerçants et la prolifération des points de vente. Le voisinage du centre ville de Lille a profité davantage à la partie sud, dans le but d'attirer des activités économiques.

Si l'on compte l'ensemble des commerces de cette zone sud, nous totalisons 567 points de vente soit 84,6 % de l'ensemble des commerces du secteur sauvegardé.

C'est dans cette partie que l'on rencontre la plus forte concentration des commerces, exception faite de la rue St André qui se trouve au nord du secteur et totalise 18 commerces dans son côté gauche, compris dans le secteur.

Ces commerces sont pour l'essentiel des commerces de luxe. C'est-à-dire des commerces représentant le niveau supérieur de diverses catégories quelles qu'elles soient.

"L'Alimentation" représente 29 points de vente soit 5,1 % du total des commerces du sud. Les commerces d'alimentation sont deux fois plus nombreux dans la partie sud.

"L'Équipement de la maison", comportant 122 établissements (soit 21,5 % de l'ensemble des commerces du sud), est constitué en grande majorité de magasins de luxe. 94,6 % des commerces de cette catégorie se sont regroupés au sud du secteur. Comme nous l'avons déjà observé, la rue Esquermoise représente la plus forte implantation d'équipements de la maison (20) qui sont, soit des établissements de grands groupes tels que Roche Bobois, Casa international, soit d'autres marchands de meubles, mais très rarement des antiquaires (2).

"L'Équipement de la personne", avec 130 magasins et 22,9 % est aussi concentré au sud du secteur. On n'a trouvé qu'un seul commerce de cette catégorie dans le nord, (au 103 rue St André) de type traditionnel et installé depuis 30 ans.

Ces commerces se sont rassemblés pour 22,3 % rue de la grande Chaussée. Les commerçants indépendants sont rares dans cette rue, on y trouve notamment les grandes enseignes de la haute couture Parisienne comme Hermès et Chanel, Rodier, Caroline Romer etc....

"L'Équipement de culture, loisirs, sports" représente 45 commerces soit 7,9 % du total des commerces du sud. 36,2 % des commerces de cette catégorie sont implantés sur la rue Esquermoise (8 magasins) et de la Monnaie (9 magasins), toutes les deux au sud. Il n'y a que deux magasins de ce type de commerce au nord du secteur.

"L'Entretien de la personne" avec 15 points de vente constitue 2,7 % de la structure commerciale de la zone sud. De part sa proximité avec le centre ville, la rue Esquermoise concentre 4 de ces magasins. On ne trouve qu'un seul commerce de cette catégorie au nord de la rue d'Angleterre.

Les "HORECA" avec 115 points de vente soit 20,3 % se mettent en 3<sup>ème</sup> position dans le sud. Certaines des rues très commerçantes comme la rue de la grande Chaussée, ou la





**En haut, photo 113 : La rue S<sup>t</sup> André, avec de modestes commerces traditionnels voués à une probable disparition. Le secteur est isolé et peu attractif, comme en témoigne le R. de Ch. voisin mis en location. En bas, photo 114 : La place S<sup>t</sup> André et ses commerces de proximité. Comme à l'extrémité de la rue S<sup>t</sup> André, les HORECA deviennent ici de plus en plus populaires. Sources : clichés personnels.**

place Patiniers en raison du manque de places pour installer des terrasses n'en compte aucun. 82,1% des commerces de cette catégorie sont installés au sud de la rue d'Angleterre.

Dans la catégorie "Autres non alimentaires" on ne trouve que 2 magasins dans la zone nord et donc tout le reste se localise dans le sud du secteur.

Les "Services personnels" au nombre de 26 soit 4,6 % de la structure commerciale de la partie sud correspondent essentiellement aux coiffeurs. Dans le nord il n'y a qu'une laverie libre service, un salon de coiffure, un cordonnier.

Les "Services à caractère commercial" arrivent avec 70 services soit 12,3 % des activités commerciales du sud, 59,8 % des services de cette catégorie se sont implantés dans le sud du secteur. On constate que les services à caractère financier et d'assurance se sont distribués de manière équivalente entre le nord et le sud, mis à part les agences immobilières, plus nombreuses dans la partie sud. L'immeuble neuf de n° 98 rue Royale au nord, concentre à lui seul un nombre important des auxiliaires financiers.

### 1.2.2) La partie nord du secteur sauvegardé

Elle totalise 103 commerces soit 15,4 % du commerce du secteur sauvegardé dont 17,5 % uniquement sur la rue St André. Excepté les services à caractère commercial, deux genres de commerces sont à distinguer dans cette zone : les commerces de proximité en déclin et les cafés-hôtels-restaurants qui, à mesure qu'ils s'éloignent du secteur, se prolétarisent devenant des lieux de sociabilité des couches populaires<sup>62</sup>. 32,5 % des magasins d'alimentation et 17,9 % des HORECA sont sis dans la zone nord.

Ainsi la structure commerciale du secteur est divisée, en sous ensembles calqués sur des espaces sociaux : centre bourgeois au sud organisés autour de Notre-Dame de la Treille et secteur populaire dans le nord.

Il ne faut pas oublier de citer le marché de la place du Concert, située à la lisière de la zone sud, en face de l'ancien conservatoire de musique. Le marché qui s'y installe chaque mercredi, vendredi et dimanche, est très réputé auprès des ménagères du quartier et des environs. Ces derniers s'y approvisionnent en produits alimentaires du terroir et en légumes frais, véritables spécialités des lieux cultivées par les maraîchers de la banlieue lilloise. Très fréquenté le dimanche, le marché est toutefois désaffecté les autres jours par les commerçants et les clients. Malgré tout, il est primé depuis deux ans comme l'un des meilleurs marchés français.

Le manque, donc le besoin de commerces alimentaires de proximité dans le secteur a sans doute contribué à sa popularité. La municipalité a d'ailleurs réalisé certains aménagements tels que la stabilisation de la statue du Maire André, le remplacement de la

---

<sup>62</sup> Voir photo 113 : La rue St-André, avec de modestes commerces traditionnels, et photo 114 : La place St-André et ses commerces de proximité.

pissotière par un W.C moderne, l'installation de rangements pour vélos et d'une cabine téléphonique. Pourtant, le projet d'installation d'un kiosque à musique, à l'étude depuis longtemps, n'a pas encore vu le jour. Les autres jours de la semaine, l'endroit laisse place aux voitures en stationnement et sert de parking payant.

### 1.3 - La distinction du secteur sauvegardé par rapport à Lille

Il semble intéressant d'examiner la structure Lilloise pour dégager les caractéristiques commerciales du secteur sauvegardé. Il est utile de préciser que la classification en six groupes de commerces effectuée par la C.C.I est différente de celle qu'à élaboré la "commission des activités commerciales". D'ailleurs nous ne disposons pas de chiffres pour 1991, mais seulement pour 1987.<sup>63</sup>

Les indices d'orientation montrent une relative distinction commerciale du secteur. L'indice global est en effet légèrement supérieur à 1 pour certaines catégories de commerce, ce qui représente une structure relativement homogène caractéristique d'un ancien noyau.

Tableau 50 : La comparaison des structures commerciales

Types de commerces	Structure du secteur sauvegardé	Structure de Lille	Indice d'Orientation IO *
Alimentation	43	646	0,37
Équipement de la maison	129	367	1,95
Équipement de la personne	131	625	1,16
Culture-Loisirs-Sports	47	244	1,06
Hygiène - Santé	16	116	0,76
Autres	16	117	0,76
Total	382	2115	

Source : C.C.I-L.R.T., 1988 et enquête personnelle réalisée en 1991.

\*Le calcul de l'indice d'orientation pour l'exemple "Alimentation" :  $\frac{43}{382} / \frac{646}{2115}$

Il s'agit donc à la lecture du tableau 50, du secteur "équipement de la maison" avec un indice de 1,95 constituant le point fort du quartier; vient ensuite en deuxième position la catégorie "équipement de la personne"; enfin, "l'équipement de loisirs-sports-culture" dont l'indice d'orientation est légèrement plus élevé que 1. Ces indices témoignent de l'importance relative de ces domaines par rapport à Lille.

<sup>63</sup> C.C.I-L.R.T., 1988, " Op.Cit.", p. 116.

## 2 - Les évolutions de la structure commerciale

Si nous observons le tableau 51 de l'évolution commerciale du secteur, nous constatons une régression de 52 commerces sur l'ensemble des commerces et services à caractère commercial, entre 1981 et 1991, soit -7,2 %, dont 28 sont des commerces d'alimentation<sup>64</sup>. Cette diminution concerne essentiellement les commerces traditionnels de proximité. Ces commerces sont en net recul du fait du dépeuplement du secteur et des conséquences de l'évolution des pratiques urbaines. En effet, l'apparition des grandes surfaces a conduit au changement d'habitude des consommateurs qui s'approvisionnent en une seule fois de tout ce dont ils ont besoin. D'ailleurs, la baisse du nombre des commerces alimentaires est un phénomène qui se généralise dans tout le pays.

Quant au Vieux-Lille, il enregistre une perte totale de 114 commerces entre 1975 et 1991. En effet de 750 commerces en 1975, il passe à 675 en 1982 pour enfin arriver à 636 commerces en 1991, cette évolution très importante entre 1975 et 1982, tend à s'infléchir depuis 1982 et on s'aperçoit que la diminution est de moins en moins importante<sup>65</sup>.

La forte dédensification du tissu commercial entre 1975 et 1982 est mise en évidence par l'article paru dans le journal "Nord Matin": *"Certaines rues du Vieux-Lille étaient autrefois très commerçantes : épiceries, boutiques, buvettes, ateliers d'artisans se serraient dans les ruelles étroites mais très passantes. Puis peu à peu, les secteurs commerciaux ont dérivé vers des quartiers plus récents et le Vieux-Lille s'est trouvé quelque peu délaissé... Le cycle est classique :*

*une maison se vide, puis deux, puis trois, les toits s'ouvrent, les détritrus envahissent les maisons on mure, on attend, on détruit."*<sup>66</sup>

Ces propos sont toujours pertinents, même en 1991, on observait dans la rue St André au nord du secteur, la zone sud de la rue Royale, la rue Basse, la rue de la Clef, la rue des Arts, la rue Esquermoise, proche du centre ville, une concentration des locaux commerciaux vacants. Cette dégradation du tissu commercial, qui résulte donc du dépeuplement, de la dégradation du parc de logement et aujourd'hui de la forte pression immobilière s'accompagne aussi d'un changement d'image du secteur sauvegardé.

Si dans certains secteurs les locaux commerciaux sont désaffectés, d'autres semblent être en pleine expansion.

Comme nous le montre le tableau 51 les catégories de "l'Équipement de la personne" et des "Services à caractère commercial" sont en hausse. En revanche les "Services personnels" et les commerces de "l'Équipement de la maison" ont perdu un nombre plus important de commerces au cours de la période 1981-1991.

<sup>64</sup> Voir plus haut carte 77 et plus bas carte 78: La répartition des commerces de détail et des services à caractère commercial en 1991 et en 1981.

<sup>65</sup> Voir tableau 53 : l'évolution de la structure commerciale du Vieux-Lille.

<sup>66</sup> Nord Matin, 23 Août 1979.

**Tableau 51 : L'évolution de la structure commerciale du secteur sauvegardé**

Type de commerce Nb de commerces		Alimen- -tation	Equip. maison	Equip. person.	Culture Loisirs	Entret. person.	Autres non alim.	Magasin rayons multi.	HORECA	Services person.	Services à comm.	Total
1981	Eff.	71	154	113	47	18	26	—	152	37	104	722
	%	9,8	21,3	15,7	6,5	2,5	3,6	—	21,1	5,1	14,4	100
1991	Eff.	43	129	131	47	16	16	1	140	30	117	670
	%	6,4	19,2	19,5	7	2,4	2,4	0,2	20,9	4,5	17,5	100
Evolution	Eff.	-28	-25	+18	—	-2	-10	+1	-12	-7	+13	-52
	%	-39,4	-16,2	+15,9	—	-11,1	-38,5	+100	-7,9	-18,9	+12,5	-7,2

Sources : relevé et enquête personnels réalisés en 1991, C.C.I.-L.R.T. 1991-1981, Ravet-Anceau 1981

**Tableau 52 : Les activités commerciales créées, maintenues, supprimées de 1981 à 1991 (et présentes en 1991 et 1981)<sup>67</sup>.**

Type de commerce Nb de commerces	Alimen- -tation	Equip. maison	Equip. person.	Culture Loisirs	Entret. person.	Autres non alim	Magasin rayons multi.	HORECA	Services person.	Services à Comm.	Total
1991	43	129	131	47	16	16	1	140	30	117	670
Créées	11	66	76	24	5	8	1	55	14		
Maintenues	32	63	55	23	11	8	—	85	16		
Supprimées	39	91	58	24	7	18	—	67	21		
1981	71	154	113	47	18	26	—	152	37	104	722

Sources : relevé et enquête personnels réalisés en 1991, C.C.I.-L.R.T. 1991-1981, Ravet-Anceau 1981.

**Tableau 53 : L'évolution de la structure commerciale du Vieux-Lille**

Type de commerce Nb de commerces	Alimen- -tation	Equip. maison	Equip. person.	Culture Loisirs	Entret. person.	Autres non alim	Magasin rayons multi.	HORECA	Services person.	Services à Comm.	Total
1975	123	135	107	47	21	19	1	165	70	62	750
1982	86	150	101	43	19	13	1	157	41	64	675
1991	57	129	105	48	17	8	2	153	30	87	636
1975-1982	-37	+15	-6	-4	-2	-6	—	-8	-29	+2	-75
%	-30,1	+11,1	-5,6	-8,5	-9,5	-31,6	—	-4,8	-41,4	+3,2	-10
1982-1991	-29	-21	+4	+5	-2	-5	+1	-4	-11	+23	-39
%	-33,7	-14	+4	+11,6	-10,5	-38,5	100	-2,5	-26,8	+35,9	-5,8

Source : Ravet-Anceau 1975-1982-1991 (exploités par OMRI-N., 1992, Op.Cit, p.58).

<sup>67</sup> Voir annexes n° 21, 22 et 23 : Les activités commerciales créées, maintenues, supprimées de 1981 à 1991.

\* "L'Alimentation" passe de 71 à 43 points de vente, soit une perte de plus de la moitié du nombre de ses commerces en 1991 (28 magasins). Cette baisse est due au dépeuplement et aux transformations intervenues dans la distribution au cours des années 1960-1970 et qui ont vu l'apogée des grandes surfaces au détriment du petit commerce de proximité.

Dans cette catégorie, les magasins de l'alimentation générale, c'est-à-dire les épiceries sont les plus touchées avec une diminution de 60 % par rapport à leur nombre en 1981. Les boulangeries, pâtisseries et ensuite les boucheries ont perdu respectivement 42,8 % et 40 %. Les trois poissonneries présentes en 1981, ont toutes disparu dix ans plus tard.

Dans le quartier du Vieux-Lille "l'alimentation" voit sa part en régression d'une manière moins intense par rapport au secteur entre 1982 et 1991 (-33,7 % soit, 5.7 points de moins). Ce phénomène de chute du commerce alimentaire n'est pas propre au Vieux-Lille.

Le petit commerce de proximité est en très net recul depuis vingt ans. La France enregistre une perte globale de 125 000 commerces de détail soit 43,8 % entre 1965 et 1990. Quant aux boulangeries-pâtisseries en France, on peut évaluer la perte à 24% passant de 500 000 points de vente à 38 000 au cours de cette période<sup>68</sup>.

Dans le Vieux-Lille, la baisse du nombre des boulangeries-pâtisseries a connu un phénomène de régression beaucoup plus important sur une période plus courte, soit un recul de 50 % entre 1975 et 1991, elle s'est amoindrie pour arriver à 33,7 % entre 1981 et 1991 pour le Vieux-Lille et à 38,5 % pour le secteur sauvegardé. A cela s'ajoute dans le secteur, la pression immobilière de la part des promoteurs privés.

Pour l'ensemble des rues du secteur sauvegardé, l'évolution se fait en défaveur des commerces de l'alimentaire. Leur nombre a baissé de moitié dans la rue St André entre 1981 et 1991 (la partie comprise dans le secteur). La rue comptait 5 épiceries contre 3 en 1991. La seule poissonnerie et une des 2 boucheries ont disparu. La rue de la Monnaie a perdu les 2 boucheries, les 2 crémeries et une épicerie présentes en 1971, dix ans plus tard. De l'autre côté 2 commerces en épicerie fine et pâtisserie-confiserie de qualité ont vu le jour, entre 1981 et 1991, dans cette rue. Les rues commerçantes ont perdu beaucoup de leurs commerces alimentaires.

Le phénomène est général dans ce secteur. Certaines rues n'ont plus de commerces d'alimentation, certaines autres n'ont plus d'épicerie, de boucherie, de boulangerie ou en ont perdu une partie. Certains commerçants attendent la retraite pour fermer leur boutique et certains autres reçoivent régulièrement des propositions d'achat ou des menaces d'expulsion de la part des promoteurs.

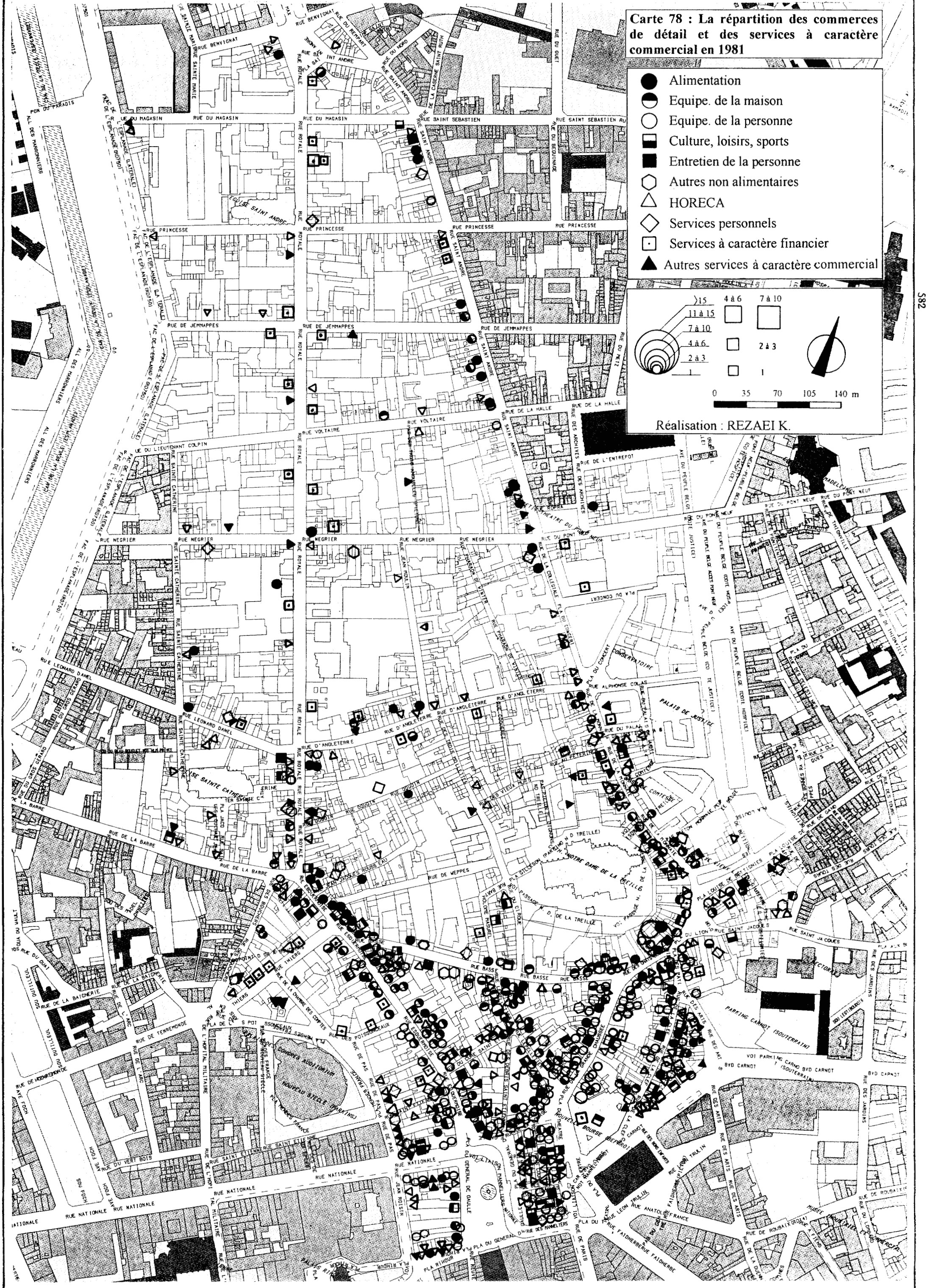
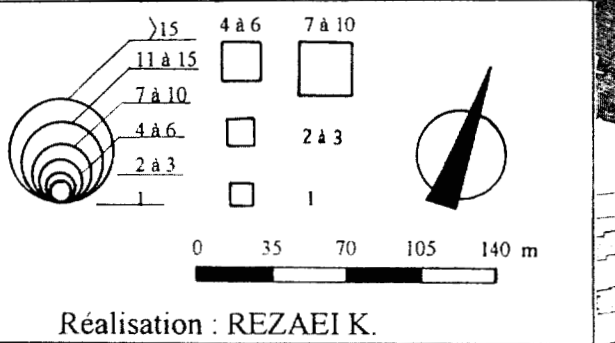
Dans la rue St André, ce sont surtout les commerces alimentaires qui ont fermé leur porte. Les cafés-restaurants ont mieux résisté. On peut espérer, d'une part, qu'avec l'arrivée des habitants des HLM du square du Pont Neuf et de Winston Churchill, qui ont stoppé la baisse de la population de cette zone et pour qui la rue St André est le centre

<sup>68</sup> Cash Marketing, 14 mai 1992, Revue n° 141, p.5.



Carte 78 : La répartition des commerces de détail et des services à caractère commercial en 1981

- Alimentation
- ◐ Equipe. de la maison
- Equipe. de la personne
- ◻ Culture, loisirs, sports
- Entretien de la personne
- ◌ Autres non alimentaires
- △ HORECA
- ◊ Services personnels
- ◻ Services à caractère financier
- ▲ Autres services à caractère commercial



commercial le plus proche, et, d'autre part, qu'avec la proposition de la réouverture de l'avenue Adolphe Max dans les deux sens, permettant un échange avec Lambersart et Saint André, ainsi qu'avec la construction de logements dans l'ancien abattoir, un développement de l'animation et une reprise du nombre de commerces.

\* "L'Équipement de la maison" se caractérise par une assez nette augmentation de son nombre de commerces entre 1975 et 1982 au Vieux-Lille, alors qu'au cours de cette période, la tendance pour l'ensemble des commerces est inverse. Cette augmentation est due aux magasins d'ameublement et d'antiquités. En effet à cette période le secteur sauvegardé se voit investir par des marchands de meubles et des antiquaires. Ils sont attirés par ce secteur en rénovation qui constitue à leur yeux le lieu idéal pour leur type de commerce, vieilles pierres et meubles anciens forment un duo parfait.

De 1981 à 1991, le nombre de commerces de cette catégorie a fléchi (-16,2 %), dans la mesure où l'ensemble des sous-catégories ont continué à baisser, mais celle de l'ameublement aussi (-26 %). Parmi toutes les catégories, elle est celle qui a connu le plus grand nombre de fermetures d'établissements, pourtant en grande partie compensées par l'ouverture de nouveaux magasins (Tableau 52). Le quartier Vieux-Lille note également une baisse de -14 % pour cette période.

En 1981 on trouvait plusieurs drogueries (5) dans les rues Saint André, Chats Bossus, Royale et la place du théâtre (2), en 1991 il ne reste que celle de la rue des Chats Bossus, installée depuis 1955 (Etablissement Delesalle). On comptait 5 quincailleries en 1981; on en observe 1 de moins dix ans plus tard.

Ces types de commerces se sont vus supplantés par les grandes surfaces commerciales qui correspondent aux nouveaux modes de consommation. "L'équipement de la maison" a perdu son caractère de proximité. Dans le secteur sauvegardé, ces commerces évoluent et présentent un intérêt particulier pour le luxe, le design ou le caractère artisanal.

\* "L'Équipement de la personne" se singularise par une montée assez importante (+15,9 %) de ces commerces dans le secteur sauvegardé. On remarque par ailleurs que cette catégorie est la seule pour laquelle le nombre des activités créées entre 1981 et 1991 est plus important que celui des activités supprimées durant la même période (Tableau 52). Pourtant on constate une légère augmentation du nombre de ces magasins dans le Vieux-Lille entre les deux dates. La part de cette catégorie par rapport à l'ensemble est en constante mais faible progression depuis 1975 dans ce quartier.

La zone à l'extrême sud du secteur (en dehors du Vieux-Lille), entrant dans le centre ville, se caractérise par un regroupement des magasins de vêtements et de chaussures en faisant monter le nombre des commerces de cette catégorie par rapport au Vieux-Lille.

Cette hausse est surtout située sur l'axe privilégié de localisation des commerces de cette catégorie, où bien sur les rues grande Chaussée, des Chats Bossus, les places Patiniers



et Lion d'or ; cet ensemble constitue 55,5 % de cette augmentation. La rue Lepelletier enregistre cinq magasins de plus dans ce domaine en 1991.

\* "L'Équipement de culture, loisirs, sports" reste stable entre 1981 et 1991, avec l'ouverture de quelques magasins de photo et la fermeture de quelques librairies et un magasin de sport, sur 4 présents en 1981. La baisse enregistrée pour le Vieux-Lille entre 1975 et 1982 (-8,5 %) correspond au déclin généralisé du commerce des centres à cette période. A partir de 1982 on constate une légère augmentation de cette catégorie ; cette dernière voit sa part en légère progression depuis 1975. Le secteur sauvegardé a connu la même évolution, la part de cette catégorie passe de 6,5 % à 7 % entre 1981 et 1990.

Au cours des années 80, 44 % des librairies et des bouquinistes déjà présents dans le secteur, dont la plupart de type traditionnel, ont disparu ; la rue Esquermoise en a perdu 4 et les rues du Cirque et Péterinck ont perdu leur seule librairie. C'est semble-t-il, un phénomène général qui touche le secteur du livre ; d'ailleurs ils ont subi la concurrence du Furet du Nord, bien qu'ils s'étaient parfois spécialisés dans un domaine particulier. Pourtant, on constate l'ouverture de plusieurs nouvelles librairies au cours de ces années.

Quant aux magasins de sports, trois sur quatre sont maintenus en 1991 : par exemple le commerce situé sur la rue Lepelletier, qui est de type traditionnel et qui vend des articles de pêche et des petits animaux.

\* "L'Entretien de la personne" enregistre une légère baisse de 11,1% entre 1981 et 1991. On constate aussi une baisse constante depuis 1975 dans le Vieux-Lille. Comme presque tous les commerces de cette catégorie sont concentrés dans le secteur sauvegardé, c'est le secteur qui a subi une baisse constante depuis 1975. Cela est en partie dû au dépeuplement du Vieux-Lille. L'évolution concerne plutôt les commerces d'hygiène et de produit de beauté mais le nombre des pharmacies reste stable.

\* Les "Autres non alimentaires" ont vu leur nombre diminuer de 10 magasins, soit 38,5 % au cours de la période 1981-1991. Cela en partie concerne la baisse générale des équipements commerciaux.

\* Les "Magasins à rayons multiples" n'enregistrent qu'un seul point de vente, en 1991. Le Vieux-Lille en offre un de plus, installé depuis 1975. Ils sont en fait des sortes de bazars où l'on trouve de tout et à portée de toute les bourses.

\* Si le nombre des "HORECA" est en baisse de 7,9 % entre 1981 et 1991, leur part n'a pas changé. Elle est pourtant la catégorie, avec celle de "l'entretien de la personne", qui a pu maintenir mieux que les autres ses établissements (Tableau 52). Elle est par ailleurs la catégorie la plus représentée en 1991 et est aussi en 2ème position en 1981 après

“l'équipement de la maison” avec 21,1% de l'ensemble des commerces de l'époque. Dans le Vieux-Lille, les commerces de cette catégorie ont diminué depuis 1975, bien que leur part dans l'ensemble soit en augmentation, de manière faible mais constante.

Cette catégorie a connu une évolution dans sa composition. Si en 1981 on compte plus de cafés que de restaurants, en 1991 la tendance s'inverse ; d'autre part, leur clientèle change aussi, passant ainsi d'une clientèle populaire à une clientèle aisée. On constate une augmentation de 19 % des restaurants et des cafés-restaurants et une baisse de 31,2 % des cafés.

Entre 1981 et 1991, la fermeture des HORECA est courante dans tout le secteur, particulièrement place des Patiniers et rue de la Grande Chaussée qui ont perdu tous les commerces de ce type. Trois autres ont fermé leurs portes rue de la Clef et rue de la Barre. Le nombre de HORECA reste pourtant stable sur l'axe où leur concentration est la plus forte de tout le secteur, axe constitué de la rue des Chats Bossus, la place du Lion d'Or, la place Louise de Bettignies, et la rue de la Monnaie qui comptent 21 commerces en 1991 alors qu'il n'y avait que deux restaurants en 1971. Depuis cette date où aucun restaurant n'était recensé rue de la Monnaie, 7 se sont ouverts jusqu'en 1991.

On remarque toutefois que la baisse des HORECA est générale. Au sujet de l'évolution de la structure interne de cette catégorie, on constate qu'en 1991, deux cafés ont laissé place à deux restaurants dans les rues Saint-André, de la Monnaie, Saint Jacques et la place Rihour. On peut donc déduire que le nombre de cafés diminue. C'est arrivé rue Lepelletier et place de Gaulle où ces commerces n'ont pas été remplacés par d'autres HORECA.

Ce sont en majorité les cafés de jour, les estaminets et les cafés de quartier qui tendent à disparaître, ceux qui étaient traditionnels et tenus par un couple sans salarié. A présent, il semble bien que les débits de boissons, autorisés à ouvrir jusqu'à deux heures du matin, sont les plus favorisés. Ce sont en général des bars pour les jeunes, les étudiants, des bars musicaux ou encore des bars à cocktails...

Entre 1988 et 1991, quatre cafés ont été ouverts : rue J.J. Rousseau, rue Royale, rue Léon Danel, place St André. Une animation nocturne de plus en plus importante caractérise donc l'est du noyau ancien et attire une clientèle extérieure au quartier. Cependant, des nuisances nocturnes sont fortement déplorées par les riverains qui ont réagi en portant plainte et en manifestant dans certaines rues, notamment rue Basse, rue J.J. Rousseau et rue Jemmapes.

Le trafic engendré par ces endroits a perturbé la tranquillité des habitants. Par exemple, le bar musical "Why Not" du Vieux-Lille, titulaire d'une licence IV, ferme à 2 h et les riverains assurent ne plus pouvoir dormir que quatre heures par nuit.

*"Le Why Not peut accueillir, dans une cave, deux cents vingt clients mais bien plus nombreux sont ceux qui sont attirés par l'enseigne lumineuse. Alors, toute la soirée et jusqu'à 2 h du matin, une ronde incessante d'automobiles hante les rues voisines à la*

*recherche de la providentielle place de stationnement [...] toute la soirée, le quartier vit dans l'ambiance d'un après-midi rue Nationale [...] la municipalité a d'ailleurs voulu favoriser cet essor de l'animation Lilloise en demandant au préfet de réduire la distance limite d'installation d'un débit de boissons à proximité d'une école ou d'une église. Les 150 mètres exigés précédemment ont été réduits à 75 mètres au nom du destin européen de Lille.*"<sup>69</sup>

On s'interroge sur la nécessité de la réhabilitation des quartiers résidentiels si c'est pour ensuite les laisser se transformer en hauts lieux de la vie nocturne ! D'ailleurs ni les P.O.S., ni le plan de sauvegarde, ni les plans d'urbanisme ne peuvent réglementer l'activité commerciale. On annonce d'autres ouvertures semblables dans le quartier. Cette nouvelle donnée au développement du Vieux-Lille ne va-t-elle pas décourager l'immobilier résidentiel ? Les P.O.S. ont été conçus pour éviter les surprises désagréables liées aux projets d'aménagement. Pourquoi ne pas trouver le moyen d'aller beaucoup plus loin dans la gestion de l'urbanisme au quotidien ?

\* Les "Services personnels" ont subi une baisse de 18,9 % entre 1981 et 1991. Le Vieux-Lille, enregistre une baisse constante et plus importante avec une perte de 40 établissements de 1975 à 1991. La perte de cette catégorie est essentiellement due à la disparition importante des blanchisseries-pressing : 71,4 % pour le secteur entre 1981 et 1991. La machine à laver le linge n'étant plus un produit de luxe, les gens lavent leur linge chez eux. La blanchisserie ou le pressing deviennent des services auxquels on n'a recours qu'occasionnellement.

Les coiffeurs sont en baisse de 10 % et les salons d'esthétique ont perdu 2 de leurs 3 magasins présents en 81 La baisse de la population peut expliquer en partie cette perte. En revanche on observe que le nombre des cordonneries s'élève de 3 à 5 ; concentrées au sud du secteur, elles offrent également des services dit "minute".

\* Les "Services à caractère commercial" enregistrent une hausse de 12,5 % entre 1981 et 1991. Cette catégorie et celle de "l'équipement de la personne" constituent les seuls groupes en augmentation au cours de cette période.

La sous-catégorie "banques-assurances", avec 37,5 % d'augmentation, constitue l'essentiel de la hausse des services à caractère commercial. Les services financiers ont augmenté leur nombre mais, parmi eux, ce sont les auxiliaires financiers qui ont connu une hausse très importante. Les assurances et leurs auxiliaires n'ont pas eu beaucoup d'évolution compte tenu de leur petite baisse. En revanche les agents immobiliers ont été multipliés dans le sud du secteur, accompagnés d'un développement des activités immobilières.

Pour le Vieux-Lille, les "services à caractère commercial" sont la seule catégorie qui, depuis 1975, connaissait une augmentation, d'abord légère entre 1975 et 1982 et puis accentuée entre 1982 et 1991 à la fois en ce qui concerne leur nombre et leur part.

<sup>69</sup> Mereau J.Y., "La tranquillité fait naufrage sur l'iceberg du Why Not", La Voix du vendredi, 18 janvier 1991.

La progression de cette catégorie prend son origine dans le changement d'image du secteur qui devient de plus en plus un lieu de prestige recherché notamment par les services à caractère financier.

## **B . La présentation et le développement des activités tertiaires**

De nouvelles activités apparaissent et créent un dynamisme dans le domaine tertiaire. Elles se multiplient dans le secteur sauvegardé du fait de la transformation de l'activité économique en général, de la proximité du centre ville de Lille, du charme du quartier ancien et des restaurations de prestige.

### **1 - Les services marchands et leurs implantations**

Les activités tertiaires les plus représentées dans le secteur sont les activités "Etude et Conseil" avec 144 cabinets<sup>70</sup> (soit 54,7 % du total des services marchands)<sup>71</sup>, le secteur "Santé" se place en deuxième position avec 55 cabinets (soit 20,9 % du total), ensuite arrivent les "services généraux et de mise à disposition" avec 50 cabinets (soit 19 %), enfin les services marchands des catégories "Action sociale" et "Enseignement" s'élevant à 7 pour chacune d'entre-elles (soit au total 5,4 % de l'ensemble des services marchands). Les banques, les services à caractère financier, les assurances et leurs auxiliaires, les agences immobilières, les services récréatifs, culturels, sportifs ont déjà été pris en compte dans la catégorie des services à caractère commercial.

\* Les activités "Etude et Conseil" comprennent des types divers : des cabinets juridiques (d'avocats, de notaires, d'huissiers...) soit 25 % du total de cette catégorie, des cabinets d'architectes, 20%, des créateurs, intermédiaires en publicité, 14,6 %, des cabinets d'études techniques, 11,8%, des cabinets d'expertise comptable et d'analyse financière, 7 %. Les autres services de cette catégorie sont des cabinets d'études économiques, d'études informatiques et de conseil en information et représentent 21,5 % du total.

65,7 % des cabinets d'étude et de conseil se sont implantés dans le secteur sauvegardé entre 1981-1991, principalement autour du noyau ancien, à la proximité du Palais de Justice et le long de la rue Royale (entre les rues Magasin et Négrier) où l'affectation tertiaire et résidentielle est évidente<sup>72</sup>.

En 1991 on constate d'abord, dans la première zone de concentration, que la rue de la Monnaie englobe plusieurs cabinets de type divers : juridique et d'expertise comptable

<sup>70</sup> Voir la carte 79: La répartition des services marchands en 1991.

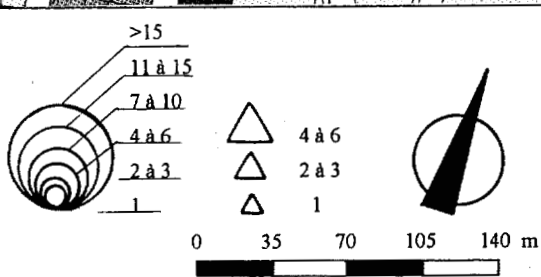
<sup>71</sup> Mis à part les services personnels et à caractère commercial, déjà pris en compte dans la structure commerciale, le total des services marchands s'élève à 263. Parmi eux, 54,7 % concernent les activités d'Etude et de Conseil.

<sup>72</sup> Voir les annexes 24 et 25 : Les services marchands créés et maintenus de 1981 à 1991.

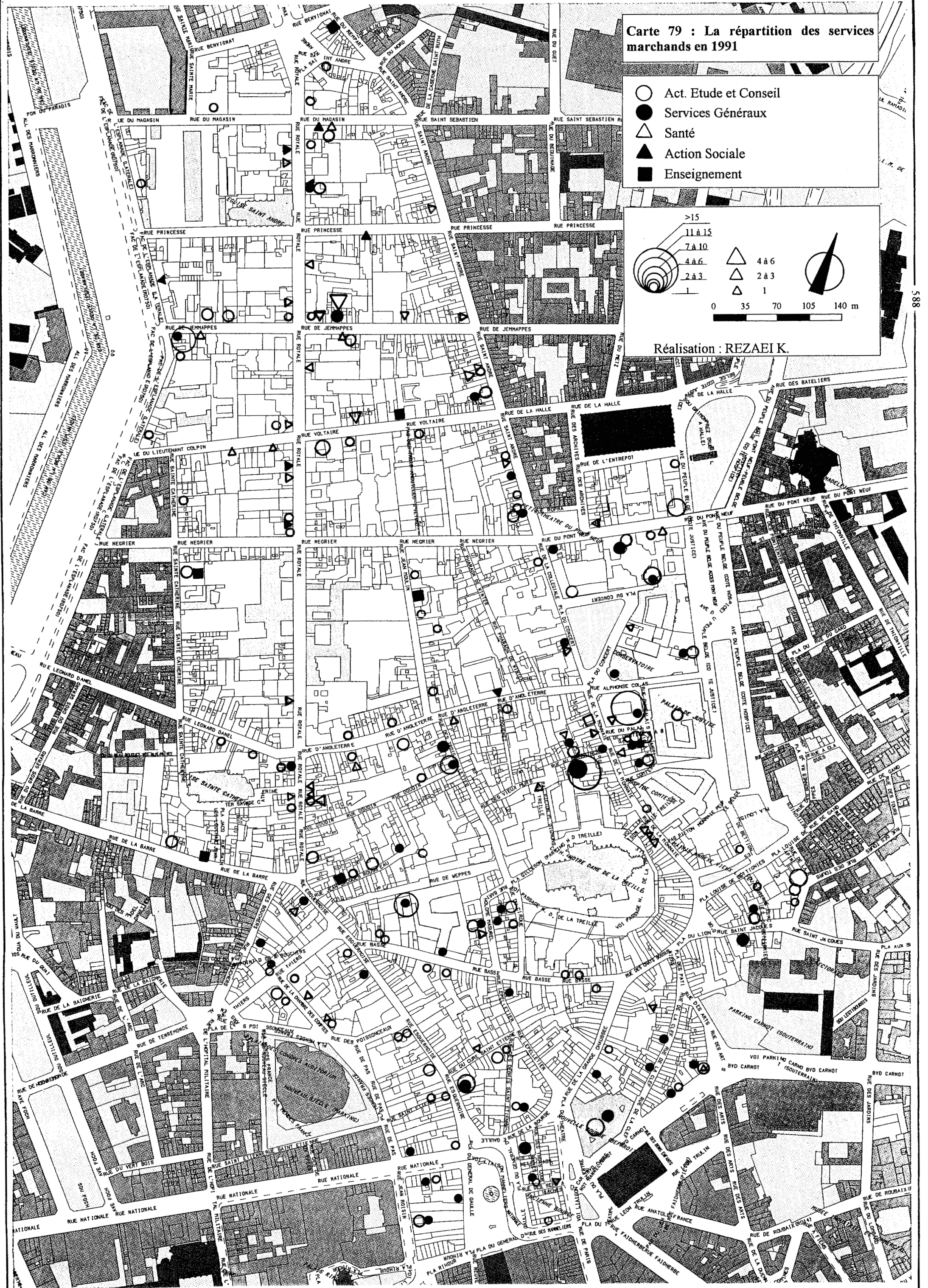


**Carte 79 : La répartition des services marchands en 1991**

- Act. Etude et Conseil
- Services Généraux
- △ Santé
- ▲ Action Sociale
- Enseignement



Réalisation : REZAEI K.



(4 cabinets), d'architecture (2), d'études techniques (4) et publicitaire (2). Au sud du noyau ancien, la rue Basse regroupe 7 cabinets juridiques et 3 agences publicitaires, immeuble n° 42 de cette rue accueille 7 avocats associés. Au nord de ce noyau, la rue d'Angleterre dispose de 4 cabinets dans le domaine de l'architecture et de la publicité.

Ensuite, on observe aux alentours du Palais de justice, que la rue du même nom concentre 5 cabinets juridiques et 3 sociétés d'expertise comptable ; l'immeuble "Lloyd Continental" aux n° 3-7 de cette rue abrite plusieurs activités juridiques, d'expertise et de conseils en information. Un peu plus au nord, la résidence du concert (Pce Concert, rue du Pont Neuf) accueille 4 cabinets juridiques et 2 services d'expertise financière.

Enfin, un autre regroupement se forme le long de la rue Royale, on y retrouve 5 sociétés d'études techniques, 4 cabinets juridiques et d'expertise et 2 agences publicitaires ; il faut aussi citer les 2 rues Esquermoise et du curé St Etienne qui comptent respectivement 6 et 4 cabinets dans le domaine de l'architecture et de la publicité.

Environ la moitié des cabinets juridiques (47,2%) s'est installée, entre 1981 et 1991, et comme nous venons de le voir, s'est concentré essentiellement au sud du noyau ancien et à l'est du secteur. La plupart de ces activités fonctionnent dans le cadre de sociétés civiles professionnels avec plusieurs associés, les exemples les plus importants se trouvent aux n°s : 42 rue Basse, 113 rue de Jemmapes et 22 place du Concert (la résidence du Concert).

Les cabinets d'architectes se localisent d'une manière plus dispersée, mais plutôt à l'est et au nord du noyau ancien. 68,9 % d'entre eux se sont installés dans le secteur entre 1981 et 1991. Au n°18 rue Jean Moulin, le cabinet de l'architecte Carlier emploie plusieurs architectes et dessinateurs.

Les services dans le domaine de la publicité se sont implantés pour la plupart dans le sud du secteur et plus particulièrement autour du noyau ancien.. Parmi eux 71,4 % se sont créés entre 1981 et 1991.

Certaines sociétés de services dans cette catégorie emploient un nombre important de salariés. Trois entreprises disposent de 10 à 19 personnes et trois autres de plus de 20 salariés : la société "DPS-conseils et actions" au n° 134 rue Royale emploie de 20 à 49 salariés, la SCPP "régime publicité" au 17 rue du Cirque accueille entre 20 et 49 personnes et la SARL "Hourra" au n° 20 rue Basse emploie de 50 à 99 salariés.

Les cabinets d'études techniques, dont 64,7% se sont installés dans le secteur entre 1981 et 1991, se regroupent essentiellement dans les rues Royale (au nombre de 5) et de la Monnaie (au nombre de 4 aux n°s : 61-63). L'immeuble n° 61-63 rue de la Monnaie, abrite un nombre important de services aux entreprises et de sièges de sociétés de commerce en gros.

Les cabinets d'expertise comptable et d'analyse financière se concentrent en majeure partie, à l'est du secteur. L'immeuble n° 43 de la rue Doudin accueille plusieurs

agents d'une société importante dans ce domaine depuis 1990. Parmi les cabinets d'expertise, 70 % se sont implantés dans le secteur entre 1981 et 1991.

\* 60 % des services du secteur "Santé" se sont créés entre 1981 et 1991. Cette catégorie est composée de 33 cabinets médicaux (soit 60 % de ces effectifs), de 12 cabinets d'auxiliaires médicaux (soit 21,8 %), de 7 cabinets dentaires (soit 12,7 %) et 3 autres services dans le même domaine. Plus de la moitié des cabinets médicaux et d'auxiliaires médicaux se sont implantés entre 1981 et 1991, c'est ainsi pour plus des deux tiers des cabinets dentaires.

Dans le secteur sauvegardé, les services dans le domaine de la santé se regroupent en grande partie dans les 3 zones suivantes : d'abord le long de la rue Royale. Elle est l'axe d'implantation privilégié des activités tertiaires et surtout de localisation préférée des services de santé.

On y compte 10 cabinets médicaux, 3 cabinets d'auxiliaires médicaux et 2 cabinets dentaires (soit 27,3 % de la catégorie santé). En d'autres termes elle concentre 30 % des cabinets médicaux, 28,6 % de dentistes, et 25 % d'auxiliaires médicaux du secteur sauvegardé. Dans la même zone, les 2 rues adjacentes de la rue Royale présentent aussi plusieurs services de santé : la rue de Jemmapes compte 5 cabinets et la rue Voltaire 2 (soit 12,7 % de la catégorie) ; l'immeuble n° 104 rue de Jemmapes accueille 2 sociétés civiles avec 6 médecins associés.

Ensuite à l'est du secteur se rassemblent 14 cabinets de type divers (soit 24,4 % de la catégorie) dont 5 sont localisés dans la rue de la Monnaie (au sud) et 5 dans la rue St André. Enfin, la rue d'Angleterre au nord du noyau ancien en dispose de 4.

\* 68 % des services de la catégorie "Services généraux et de mise à disposition" se sont installés dans le secteur entre 1981 et 1991.

Les services généraux au nombre de 39 constituent 78 % du total de la catégorie. Ils rassemblent (selon les codes APE) : les travaux à façon informatique, les services divers rendus principalement aux entreprises, les ordres et syndicats professionnels.

Les autres services de cette catégorie au nombre de 11 comprennent des activités de types divers comme les holdings et les services de location mobiliers.

\* Les deux catégories "Action sociale" et "Enseignement" arrivent ensuite. Elles ne sont pas nombreuses et chacune d'entre elles ne constitue que 2,4 % des services marchands. Plus de la moitié des activités dans le domaine de l'enseignement, mais seulement 14,3 % des actions sociales se sont créées entre 1981 et 1991.

Comme nous venons de le constater le secteur tertiaire se développe de plus en plus. En outre, cette évolution a été possible dans le secteur par l'accroissement des surfaces disponibles en bureaux ; celles-ci n'ont fait qu'augmenter depuis une quinzaine d'années.



On remarque que la rue Royale est le lieu privilégié de l'implantation de diverses activités tertiaires dont un nombre important d'entre-elles s'est installé dans les hôtels particuliers. Ces demeures abritent aussi bien des services marchands que non marchands et même les administrations publiques et les services privés d'intérêt public y ont élu domicile. Quant aux tertiaires marchands, à titre exemple nous pouvons citer le n° 42, siège du Crédit du Nord ; le n° 107 qui abrite la banque des gestion privée S.I.B. ; l'Union Générale du Nord et la Société Continent, deux sociétés d'assurance, qui ont pris place au n° 105 ; le n° 130 abrite les Conseils d'Ordres des pharmaciens et des chirurgiens-dentistes et leur syndicat professionnel respectif (depuis 1979), ainsi que deux sociétés d'assurances ; plus récemment, les opérations de restauration et de réhabilitation ont permis de créer de nombreux bureaux dans les hôtels 101 et 103 (ce dernier comptabilise 1300 m<sup>2</sup> de bureaux). Quant aux services aux entreprises, on peut citer notamment l'importante société "Texa Services" qui emploie plus de 30 salariés et qui a pris place dans l'hôtel n° 21 de la rue St-André.

Il y a donc une transformation interne dans un grand nombre d'hôtels particuliers qui ne sont plus utilisés à des fins d'habitation. L'évolution économique de ces demeures, s'explique également par les difficultés éprouvées par les propriétaires pour les entretenir. Certains hôtels, même s'ils sont encore essentiellement destinés à l'habitation, appartiennent à une société.

## 2- La prolifération des bureaux

Les nouvelles activités se développent et recherchent de plus en plus, hormis la centralité, l'image de marque de leur implantation. L'augmentation des surfaces de bureaux est aussi un indicateur de l'évolution du secteur. Les opérations de prestige de restauration du cadre ancien et de construction neuve afin d'accueillir les activités tertiaires se multiplient et transforment l'image du secteur, en même temps cette tertiarisation s'associe au phénomène de recomposition des catégories sociales présentes au sein du secteur.

Le centre ville de Lille semble être une localisation traditionnelle et privilégiée pour les entreprises du secteur tertiaire. C'est en effet un emplacement de prestige. Cependant le marché des bureaux est concurrencé par les grands boulevards, Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq où se sont développés des parcs tertiaires à tendance décentralisée.

En constante progression depuis 1975, l'activité immobilière concernant le marché des bureaux de la métropole lilloise fait de cette dernière le deuxième marché provincial, après Lyon. Une forte demande, des stocks très limités et une production en promotion ou en construction pour soi, toujours croissante, sont les caractéristiques de ce marché dynamique<sup>73</sup>.

Depuis le début des années 1980, le Vieux-Lille s'est affirmé comme une nouvelle localisation quelque peu concurrentielle de l'implantation traditionnelle.

<sup>73</sup> C.C.I. - L.R.T., 1988, "Analyse du marché des bureaux neufs sur la métropole lilloise", Lille, p. 70.



Quant au marché des bureaux neufs de Lille intra-muros, on constate une prééminence du quartier du Vieux-Lille depuis ces dernières années. En 1981 et 1982, aucune livraison de bureaux n'y était recensée. A partir de 1983, ce micro-marché devient de plus en plus actif et recherché par les promoteurs immobiliers. Les opérations de réhabilitation du patrimoine existant ont donné une image favorable à ce quartier qui tend depuis 1987 à prendre la relève du centre ville.<sup>72</sup>

A présent, le Vieux-Lille joue le rôle de substitut du centre ville ; l'on y trouve principalement des services aux entreprises et des agences commerciales.

" *Le Vieux-Lille représente 32 % des dépôts de permis de construire de bureaux dans Lille, entre 1983 et 1988. L'importance du quartier semble être surtout liée aux récents programmes de rénovation et de réhabilitation d'anciens immeubles d'habitation en immeubles de bureaux*".<sup>73</sup> C'est le cas des rues Basse, d'Angleterre, de la Monnaie dans le secteur sauvegardé et des rues de Jemmapes (Ateliers Jemmapes), Maracci et des tours dans le Vieux-Lille.

Le secteur de Lille, obtient une part dominante dans le marché des bureaux grâce au programme Euralille à partir de 1992. Le Vieux-Lille et le secteur sauvegardé n'en sont pas moins représentés puisque d'importantes opérations se sont déroulées depuis.

Dans le Vieux-Lille, elles sont surtout localisées à la proximité du secteur sur l'avenue du Peuple Belge : l'opération mixte de construction neuve, aux n° 54-58, réalisée par Cogédim qui offre 768 m<sup>2</sup> de bureaux ; l'opération de réhabilitation et de construction neuve de bureaux, au n° 44, réalisée par Cogédim qui en présente 420 m<sup>2</sup> ; l'opération mixte de construction neuve, au n° 72, réalisée par SNHR, avec 356 m<sup>2</sup> de bureaux ; à la proximité de l'avenue du Peuple Belge, la résidence "Les Terrasses du Pont-Neuf", sur les rues Pénitentes et Pont Neuf, construite par Cogédim, est également le siège de 2199 m<sup>2</sup> de bureaux.

Deux autres opérations, proches du secteur, sont à citer : l'opération mixte de construction neuve, au n° 2 rue des Tours-rue St Jacques réalisée par Cogédim qui offre 1410 m<sup>2</sup> de bureaux et celle des rues Princesse-Metz, effectuée par le Prince Promotion, présente aussi 705 m<sup>2</sup> de bureau avec 34 logements.

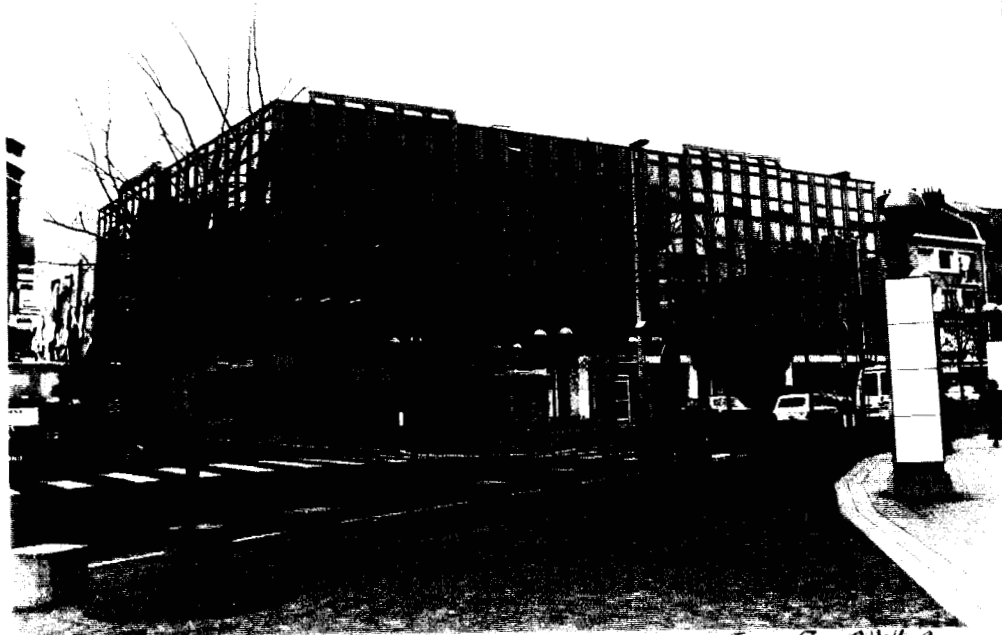
### **3- La construction et la réhabilitation des immeubles de bureaux**

Dans le secteur sauvegardé aussi, des grandes opérations de bureaux se sont développées à partir de 1992. A présent, nous allons voir d'une manière générale quelles sont les opérations importantes de bureaux déjà effectuées .

D'abord, les opérations qui ont plus de 2000 m<sup>2</sup> de bureaux: l'opération mixte de construction neuve, aux n° 28-36 Pce du Concert, réalisée par Sergic, en 1978; la construction

<sup>72</sup> Agence de développement et d'urbanisme, 1989, "Les Bureaux à Lille", Lille, p.26.

<sup>73</sup> Ibid., p.19.



En haut, photo 115 : A l'angle des rues du Pas et des Poissonceaux, construction neuve de l'immeuble de la Poste et de Bureaux posant un sérieux problème d'intégration dans le cadre ancien environnant par son volume imposant et le caractère moderne de son architecture. Au milieu, photo 116 : La rue du Palais de Justice, n°s 1 à 5, la réalisation d'un immeuble de bureaux "Lloyd Continental", entre le Palais de Justice et le tissu plus ancien de la pce. du Concert, si la silhouette générale du bâtiment est acceptable, la dimension des parties vitrées contraste violemment avec la discrétion des baies des immeubles du Vieux-Lille. En bas, photo 117 : A l'angle des rues Royale et Voltaire, la construction d'un immeuble neuf de bureaux dont la conception est plus adaptée au patrimoine du secteur. Pourtant, le rehaussement des verrières au centre de la façade empiète sur la toiture et brise l'alignement du rang. Sources : clichés personnels.

d'un immeuble de bureaux au n° 20 rue du Pas, par un promoteur privé en 1984<sup>76</sup> ; la réalisation d'un immeuble neuf de bureaux, aux n° 1 à 5 rue du Palais de Justice, effectué par Sergic<sup>77</sup> ; l'opération de construction et de réhabilitation de bureaux, aux n° 19-21 avenue du Peuple Belge, réalisée par la S.L.E. en 1994.

Ensuite les opérations qui présentent entre 1000 et 2000 m<sup>2</sup> de bureaux : l'opération mixte de réhabilitation de l'hôtel Lamissart, au 128 rue Royale, par une SCI de même nom en 1976 ; la construction d'un immeuble de bureaux, au 132 rue Royale, par La Médicale de France (Sté d'assurance) en 1982 ; la réalisation d'un immeuble neuf, au 98 rue Royale, par "Cofracibe" (société de promotion) en 1987, offre 1014 m<sup>2</sup> de bureaux<sup>78</sup> ; l'opération de réhabilitation de bureaux, au n° 42 rue Basse, par la SCI 46 rue Basse en 1992, présente 1223 m<sup>2</sup> de bureaux ; la construction d'un immeuble de bureaux et de commerces, au n° 18 rue St.Jacques, avec 1023 m<sup>2</sup> de bureaux, par Cogédim nord en 1993.

Après les opérations qui disposent entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> de bureaux : la réhabilitation d'un immeuble de bureaux, au n° 63 rue d'Angleterre, par SCI Fairway en 1990, crée 552 m<sup>2</sup> de bureaux ; l'opération de construction neuve "Brasserie de l'Angle" aux n° 36-38b rue du magasin, réalisée par Sedaf Construction (société de promotion) en 1992, avec logements et bureaux ; la réhabilitation en bureaux des n° 61-65 rue de la Monnaie en 1993, avec 587 m<sup>2</sup> de bureaux.

Enfin, les opérations de moins de 500 m<sup>2</sup> de bureaux : l'opération de réhabilitation "Carnot-Lion d'or" au n° 72-74 rue des Arts avec logements, bureaux et commerces, effectuée par la Cogédim<sup>79</sup> ; la réhabilitation de l'immeuble n° 43 rue Doudin en bureaux en 1982, par un particulier<sup>80</sup> ; l'opération mixte de construction neuve "Résidence du Concert" avec 260 m<sup>2</sup> de bureaux par la Cogédim et SLE en 1987 ; L'opération de réhabilitation et d'extension de l'hôtel particulier n° 95-97 rue Royale en bureaux par un particulier, en 1990 ; l'extension de l'immeuble n° 104 rue de Jemmapes en bureaux, par une SCI en 1989 ; l'opération de construction neuve "Hôtel du chevalier d'Anjou", au n° 2 rue Lieutenant Colpin, par la SCI SEERI-Région avec logements et bureaux (170 m<sup>2</sup>) réalisée en 1992 ; la réhabilitation à usage mixte logements et bureaux (108 m<sup>2</sup>) du n°20 rue Basse, par la société GESSI-Nord en 1992 ; l'opération de réhabilitation du n° 45 rue Basse en immeubles de bureaux, par Eurobaïl en 1995, offre 416 m<sup>2</sup> de bureaux.

A Lille, le dynamisme actuel du marché des bureaux se manifeste par le grand programme d'Euralille. Dans le but de ne pas troubler de façon trop importante le marché, le

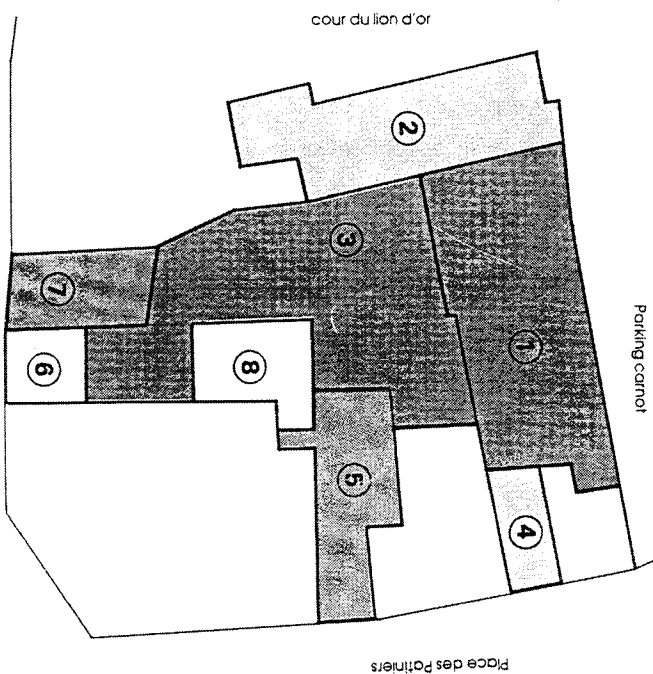
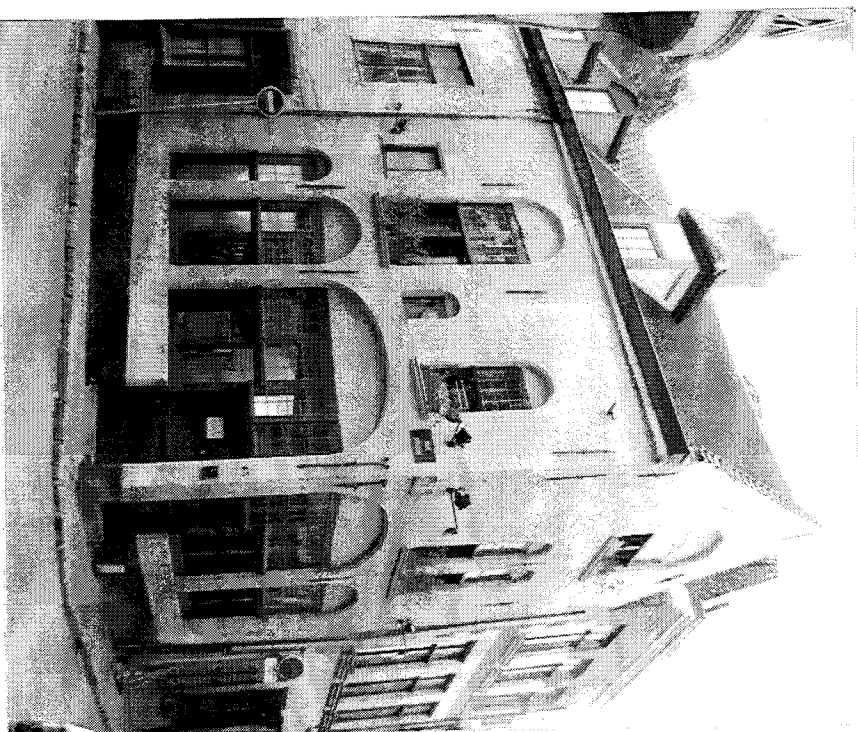
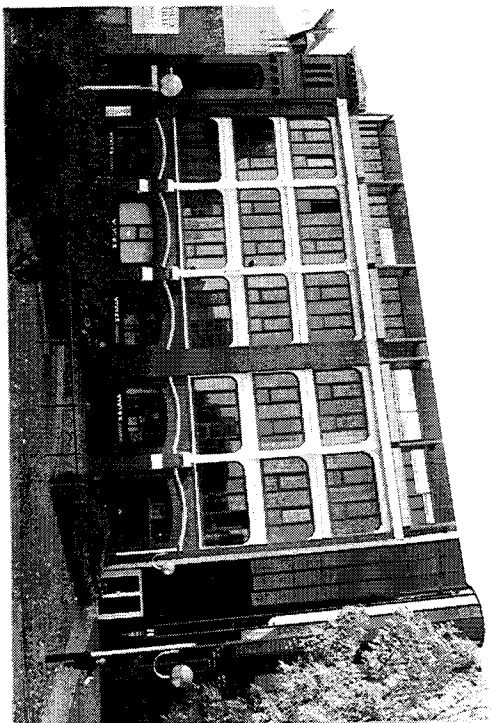
<sup>76</sup> Voir photo 115 : A l'angle des rues du Pas et des Poissonceaux, construction neuve de l'immeuble de la Poste et de bureaux.

<sup>77</sup> Voir photo 116 : La rue du Palais de Justice, n° 1 à 5, la réalisation d'un immeuble de bureaux "Lloyd Continental".

<sup>78</sup> Voir photo 117 : A l'angle des rues Royale et Voltaire, la construction d'un immeuble neuf de bureaux.

<sup>79</sup> Voir figure 34 : La situation de l'opération de réhabilitation-restauration de l'îlot "Carnot-Lion d'Or" en bureaux, commerces et logements, et photo 118 : l'opération de réhabilitation en bureaux de l'ancien entrepôt de papeterie de la rue des Arts.

<sup>80</sup> Voir photo 119 : A l'angle des rues des 3 molettes et Doudin (n°43), un exemple de restauration-réhabilitation en bureaux d'une maison "à châssis revêtus", et photo 120 : A l'angle des places Général de Gaulle et Rihour, immeuble réhabilité en bureaux et restauré avec soin dans le style "à pilastre saillant".



En haut, à gauche, photo 118 : L'opération de réhabilitation en bureaux de l'ancien entrepôt de papeterie de la rue des Arts, (dans le cadre de l'opération "Carnot-Lion d'or". *Source* : cliché personnel. Au milieu, figure 34 : La situation de l'opération de réhabilitation-restauration de l'îlot "Carnot-Lion d'or" en bureaux, commerces et logements. 1) aux n°s 72 et 74, rue des Arts (façade Carnot) un ancien entrepôt de papeterie a été réhabilité à usage de bureaux sur quatre étages et de commerces au R. de Ch. ; 2) sur la cour du Lion d'or, un ancien entrepôt de peinture a été reconverti en bureaux; 4 et 5) aux n°s 6 et 14, pce. des Palmiers, les immeubles du XVII<sup>ème</sup> ont également été restaurés en bureaux; 6 et 7), aux n°s 12 et 14, pce. du Lion d'or, de même qu'en coeur d'îlot (8), 15 appartements ont été installés. *Sources* : COGEDIM, catalogue "Carnot-Lion d'or", 1981. En bas, à gauche, photo 119 : A l'angle des rues des Trois Molettes et Doudin (n°43), un exemple de restauration-réhabilitation en bureaux d'une maison "à châssis revêtu". La polychromie réussie à base de jaune pour les briques et de rouge pour les menuiseries, caractérise cette maison du début du XVII<sup>ème</sup> siècle (H. Wibaux arch.) En bas, à droite, photo 120 : L'angle des places Général de Gaulle et Rihour, immeuble réhabilité en bureaux et restauré avec soin dans le style "à pilastre saillant". C'est un autre exemple de polychromie, les pierres peintes en jaune, les arcades de grès en noir, mais pourquoi les menuiseries en turquoise, et non en vert foncé? (P.L. Carlier arch.). *Sources* : clichés personnels.



centre des gares a opté pour un rythme de livraisons annuelles d'environ 20 000 m<sup>2</sup> de photo bureaux. A terme, c'est plusieurs centaines de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux qui sont prévus (200 000 à 300 000 m<sup>2</sup> en 15 ans de construction).

L'année 1995 marque la fin de la première étape de développement d'Euralille : on a construit 56 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 25 124 m<sup>2</sup> offerts par la Tour "WTC" (World Trade Center) et 14 600 m<sup>2</sup> par la Tour du "Crédit Lyonnais"<sup>81</sup>.

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

Le secteur sauvegardé a connu de profondes mutations dans le développement de ses activités économiques : d'une part, comme nous l'avons déjà constaté, à cause du départ des industries et la fermeture des magasins de proximité hérités de l'époque où le quartier possédait une forte population ouvrière ; d'autre part, grâce à la multiplication de nouvelles activités, de nouveaux commerces qui cherchent un décor architectural en rapport avec les goûts de leur clientèle. Le développement de ce type de commerce est favorisé par l'accroissement de certaines catégories socio-professionnelles dont les membres représentent la clientèle potentielle.

Quelles sont les qualités et les caractéristiques des activités et des commerces qui se sont implantés récemment ou qui ont disparu du secteur ? Est-ce que leur apparition s'est accompagnée de la transformation du patrimoine bâti ? Et dans ce cas, dans quelles zones ce phénomène est-il le plus répandu ? Cela correspond-il à un mouvement de regroupement de ces nouvelles activités qui s'adressent en général, à un type de clientèle particulière ? En quoi consistent ces interventions sur les façades commerciales ? S'agit-il réellement de restaurations ou de reconstitutions de façades guidées par des conceptions architecturales contemporaines ?

### **A. La spécialisation des activités économiques**

Afin de mieux connaître les activités récemment installées dans le secteur, nous avons effectué une analyse plus fine de leurs caractéristiques. Ainsi nous avons distingué les commerces de vie quotidienne, c'est-à-dire les "commerces de type traditionnel" : épicerie de quartier, quincaillerie, café, ameublement, etc...., et "les commerces de type spécialisé" : antiquité, mobilier "design", vêtement de marque, restaurant spécialisé, galerie et artisanat d'art, etc....<sup>82</sup> Ce second type s'est accru dans le secteur sauvegardé depuis à peu près vingt cinq ans.

<sup>81</sup> S.A.E.M. Euralille, 1995, "Passport pour Euralille", guide, Mons-en-Baroeul, p.20-22.

<sup>82</sup> Selon la définition de Lefebvre Bénédicte et Vervaeke Monique, 1980, "Op.Cit.", p. 158.

Dans le but de comprendre les évolutions de ces activités spécialisées et traditionnelles nous avons réalisé une analyse comparative à l'aide de l'étude menée en 1978, sur les activités économiques du secteur, par Bénédicte Lefebvre et Monique Vervaeke.<sup>83</sup>

Comme nous l'avons déjà observé, celle-ci porte sur 15 îlots du secteur sauvegardé (soit plus du tiers de la surface du secteur) englobant le noyau ancien et les quatre grands îlots du nord de la rue d'Angleterre<sup>84</sup> ; une zone active qui présente des activités économiques diversifiées en même temps qu'une affectation résidentielle affirmée, où la plupart des opérations de construction, de réhabilitation-restauration ont vu le jour.

### 1 -La floraison des activités spécialisées et la régression des activités traditionnelles

Dans le secteur d'étude, ainsi défini, en 1978, les commerces spécialisés représentaient 26,5 % des activités économiques et en 1991, leur part s'élève à 33,1 %. Les commerces traditionnels, quant à eux, ont fortement diminué : en 1978 ils représentaient 23,9 % des activités économiques mais en 1991 seulement 7,8 % (Tableau 54).

Bien que le nombre total de deux types de commerces soit en baisse entre les deux dates, la part des magasins spécialisés dans le total des commerces<sup>85</sup> passe de 52,6 % en 1978 à 80,7 % en 1991 (soit une augmentation de 28,1 %) ; on constate une floraison des commerces spécialisés.

**Tableau 54** : Les activités économiques dans le secteur d'étude en 1978 et 1991

Types d'activités	1978		1991	
	Eff.	%	Eff.	%
Industries	14	4,1	11	2,8
Artisanat	35	10,2	44	11,1
Commerces Traditionnels	82	23,9	31	7,8
Commerces spécialisés	91	26,5	131	33,1
Cafés, Hôtels, restaurants	55	16	60	15,1
Services marchands	66	19,3	119	30,1
Total	343	100	396	100

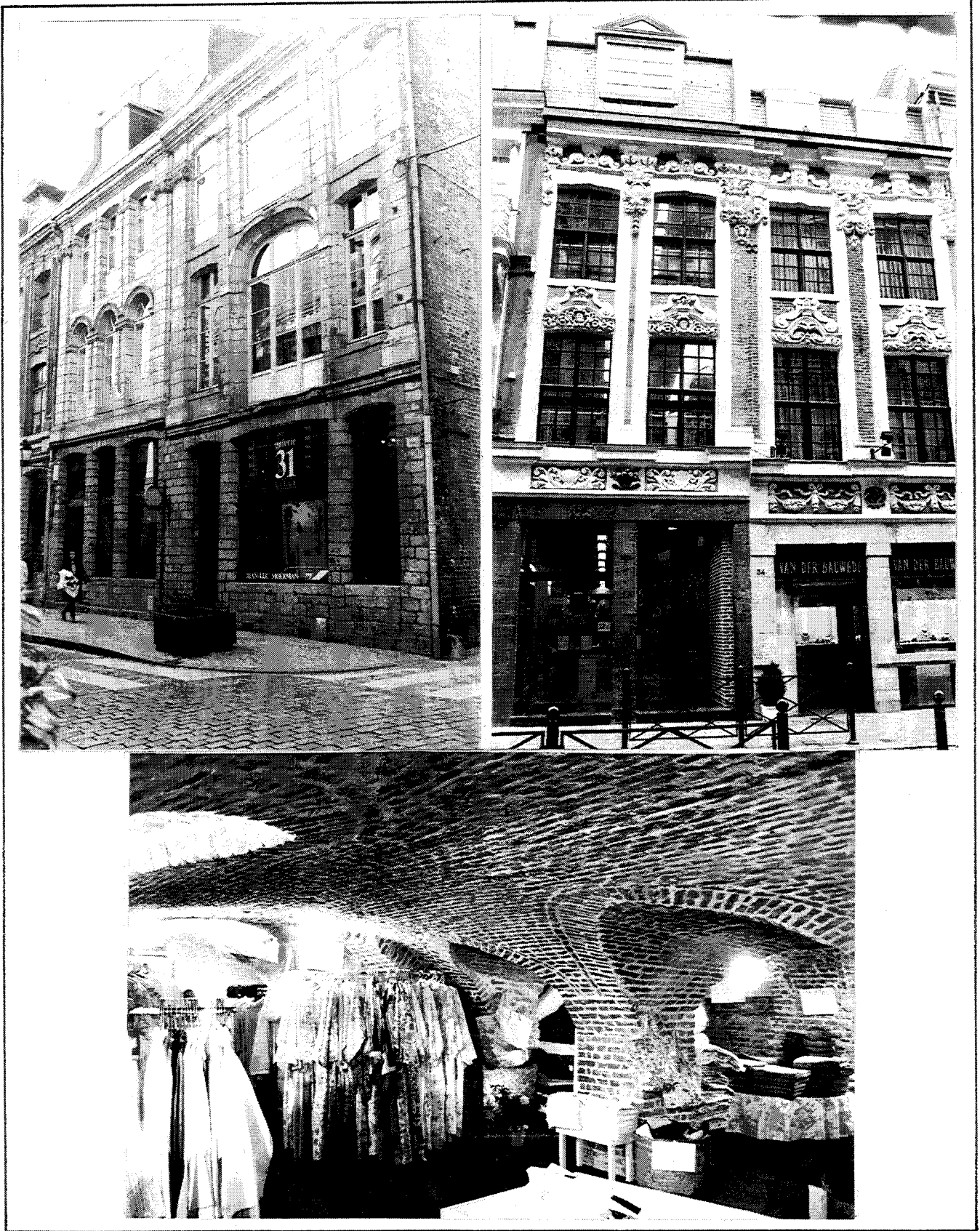
Source : CAD 1978, relevé et enquête personnels réalisés en 1991

<sup>83</sup> Dans le cadre de "Evolution de trois secteurs anciennement urbanisés de la Commune de Lille", 1980, dans la continuation de l'étude présentée en 4ème partie (présentation).

<sup>84</sup> Voir plus haut la carte 54: Le périmètre du secteur d'étude retenu par le programme CAD-1978,,4<sup>ème</sup> partie.

<sup>85</sup> Le total des commerces s'élève à 173 en 1978 et à 162 en 1991.





A gauche, photo 121 : Au n°31 rue de la Monnaie, une galerie d'art ayant restauré ses gresseries, conformément aux prescriptions du P.S.M.V., a installé de larges vitrines qui s'accordent avec l'exposition de tableaux. A droite, photo 122 : Aux n°34 et 36, rue Esquermoise, les magasins spécialisés se mettent en valeur dans le cadre restauré; cependant, ils sont contraints d'adapter leur vitrine au type des articles présentés. En bas, photo 123 : La restauration de caves du XVII<sup>ème</sup> siècle dans le but d'abriter un commerce. Les briques, une fois sablées et rejointoyées, ont permis la mise en valeur des voûtes. Sources : clichés personnels.

Dans le secteur sauvegardé, ce type de commerce présente 29,8 %<sup>86</sup> des activités économiques et constitue 77,5 % du total des commerces en 1991<sup>87</sup>.

Le renouveau des activités commerciales se spécialisant est couplé avec un mouvement de revalorisation du patrimoine architectural. En effet les boutiques se sont efforcées de mettre en valeur leur cadre bâti et ont ainsi différencié leur espace de vente<sup>88</sup>. Comme par exemple les n° : 27-31 de la rue Lepelletier qui ont été reconstruits dans le style Lillois des XVII et XVIII<sup>ème</sup> siècles. Un commerce de vêtements griffés a été installé au rez-de-chaussée ainsi qu'un magasin d'articles de luxe et de beauté. Au-dessus ont été aménagés des logements donnant sur une cour intérieure pavée.

### 1.1- L'essor des activités commerciales spécialisées

L'armature commerciale du secteur se distingue de celle des autres quartiers par son caractère "spécialisé". Dans le secteur d'étude en 1991 un magasin sur cinq vend des vêtements griffés alors que ce type de commerce ne représentait que 4 unités en 1978 (Tableau 55). Le nombre des galeries d'art et d'artistes ainsi que celui des librairies spécialisées a été doublé entre les deux dates. Dans le secteur tout entier, la part des librairies spécialisées s'élève à 77,8% de celles qui se sont implantées entre 1981 et 1991, profitant de l'ambiance du secteur. Les commerces de produits artisanaux comme les autres types de commerces spécialisés du secteur d'étude ont profité respectivement d'une hausse de 60% et 78,6% au cours de cette période. Les antiquaires constituent plus de 20% des commerces spécialisés du secteur d'étude en 1991, pourtant ce groupe comme celui du mobilier de luxe a perdu 2 magasins, cela fait partie de la baisse généralisée des équipements de la maison dans le secteur sauvegardé. Ce phénomène touche aussi les commerces de musique (instruments et disques). La baisse plus importante des magasins d'alimentation diététique s'explique également par la forte diminution des commerces alimentaires.

A travers ces résultats, on observe une concentration importante des commerces spécialisés destinés à la fois à l'agrément, à la distraction ainsi qu'à l'équipement du foyer.

Quant à la totalité du secteur sauvegardé, la part des magasins spécialisés du secteur alimentaire s'élève à 39,5 %.

Parmi ces commerces, certains jouissent d'une grande réputation. Par exemple, la boulangerie-pâtisserie de la maison "Meert", n° 25-27 rue Esquermoise, connue pour la qualité de ses produits vendus et les services proposés, ainsi que pour le décor et la devanture

<sup>86</sup> Voir plus loin tableau 60 : Les activités économiques dans le secteur sauvegardé en 1991.

<sup>87</sup> Voir plus loin, tableau 59 : Les activités créées et maintenues de 1981 à 1991 dans le secteur sauvegardé.

<sup>88</sup> Voir photo 121 : Au n°31, rue de la Monnaie, une galerie d'art ayant restauré ses grassettes conformément aux prescriptions du PSMV; photo 122 : Aux n° 34 et 36, rue Esquermoise, les magasins spécialisés se mettent en valeur dans un cadre restauré; et photo 123 : La restauration de caves du XVIIème dans le but d'abriter un commerce.





En haut, photo 124 : Aux n<sup>os</sup> 25 et 27, rue Esquermoise, la réussite de la devanture et de la ferronnerie pittoresque participe à la renommée de la maison "Meert", spécialisée dans la pâtisserie. Au milieu : photo 125 : Aux n<sup>os</sup> 23 et 25, rue des Chats Bossus, la galerie Nord-Antiquités dotée d'une façade "à bandeau de pierre", constituait l'un des meilleurs exemples de restauration commerciale avant l'incendie de 1994. En bas, photo 126 : La restauration-réhabilitation menée à l'intérieur de la même galerie. Les poutres et les briques ont été laissées apparentes; les séparations transparentes entre les magasins n'ont pas modifié l'organisation antérieure de l'espace. Sources : clichés personnels.

**Tableau 55** : Le commerce "spécialisé" dans le secteur d'étude en 1978 et 1991

Commerce spécialisé	Habits griffés	Mobilier Luxe	Antiquités	Galerie	Musique	Littérature	Produits d'Artisanat	Diététique	Autres	Total
1978	4	13	31	5	8	6	5	5	14	91
1991	28	11	29	11	5	12	8	2	25	131

Source : CAD 1978 et relevé personnel réalisé en 1991

de style traditionnel<sup>89</sup> ; la boucherie-charcuterie "Au Chapon d'or", n° 7 de la même rue ; l'épicerie de "Comptoir Victoria", n° 41 rue de la Monnaie, renommée pour la finesse de ses produits (foie gras, alcools de marque...) ; enfin, le magasin "Nord Régime", n°11 rue de la Clef, spécialisé en alimentation diététique.

En ce qui concerne l'équipement de la maison, 90,7 % des commerces spécialisés le constituent. Dans cette catégorie, les antiquaires, les galeries et les ateliers d'art présentent un caractère assez particulier à travers l'image qu'ils diffusent pour le quartier et la clientèle qu'ils peuvent attirer. Leur nombre est très important, de l'ordre de 56 points soit 43,4 % du total, dans leur catégorie. Il s'agit de 9 galeries d'art, 8 ateliers d'artistes et 39 antiquaires dont 11 étaient installés dans l'immeuble du Nord-Antiquités, 23 rue des chats Bossus, avant qu'il ne prenne feu en 1994. Ce dernier présentait un des plus beaux, sinon le meilleur, exemple de restauration commerciale du secteur sauvegardé<sup>90</sup>.

L'implantation des galeries d'art est plus récente<sup>91</sup> mais les ateliers d'artistes comme ceux d'artisans se sont installés depuis assez longtemps dans le secteur. En fait, ils ont souvent été attirés par le parc de logement ancien, abordable en termes de loyer, où ils disposaient d'espace suffisant pour installer leurs ateliers.

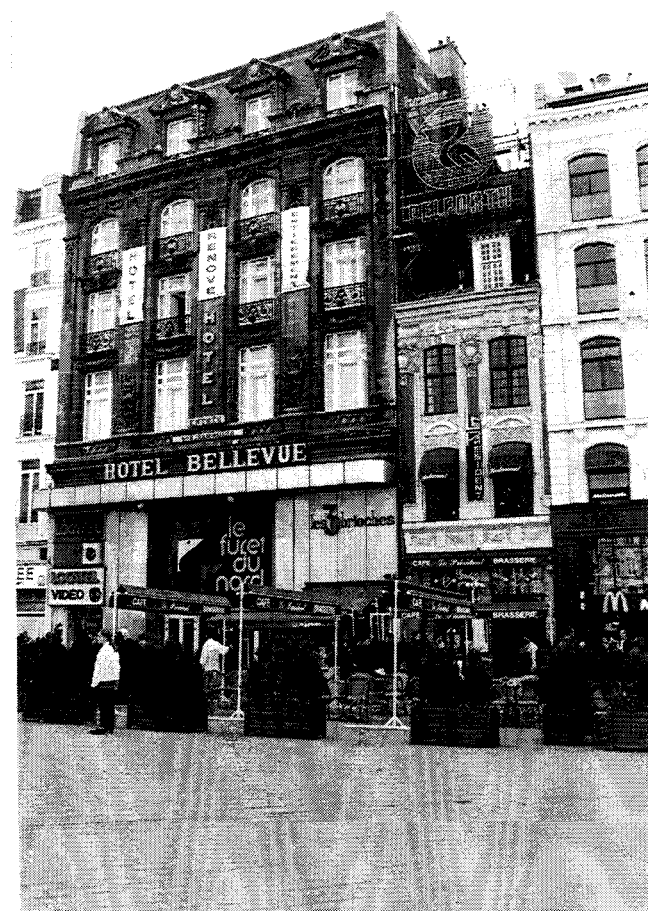
Ces boutiques apportent au quartier un cachet certain. elles attribuent une image de marque et appellent à la flânerie. Ces magasins sont apparemment destinés à une clientèle d'amateurs d'art, d'intellectuels ou tout du moins de personnes assez aisées ; ce qui accentue d'autant l'originalité du secteur sauvegardé face à l'hypercentre. Il est nécessaire pour le quartier de se particulariser et de se positionner en tant que complément de l'activité commerciale traditionnelle constituant ainsi un affinage du centre par rapport aux grandes surfaces d'Euralille et de la périphérie.

Si l'on s'intéresse maintenant aux commerces d'équipement de la personne, nous constatons qu'ils comprennent 21,6 % de magasins spécialisés : prêt-à-porter de luxe, vêtements de marques. Ce type de commerce est caractérisé par des boutiques haut de gamme

<sup>89</sup> Voir photo 124 : Aux n° 25 et 27, rue Esquermoise, la réussite de la devanture et de la ferronnerie pittoresques participe à la renommée de la maison "Meert".

<sup>90</sup> Voir photo 125 : Aux n° 23 et 25, rue des Chats Bossus, la galerie Nord-Antiquités dotée d'une façade "à bandeau de pierre", et photo 126 : La restauration-réhabilitation menée à l'intérieur de la même galerie.

<sup>91</sup> Voir photo 121 : Une galerie d'art ayant restauré ses gresseries (au n°31, rue de la Monnaie).



En haut, photo 127 : Le magasin Lacoste, rue Grande Chaussée, avec l'enseigne représentative de sa marque. Pourtant, la transformation des gresseries et les vitrines jusqu'au sol ne sont pas conformes au Plan de Sauvegarde. En bas, photo 128 : Le Furet du Nord de la Grand'Place (1992), magasin emblématique de la métropole, dont la réputation dépasse le cadre régional, propose tout type d'ouvrages et de services spécialisés dans la librairie. A droite, photo 129 : A l'intersection des places du Lion d'or et Louise de Bettignies, la magasin "Morgan's parfum", parfumerie spécialisée à façade colorée. Cette maison peinte par l'architecte Alexandre dans des tons vivaces, jugés par certains trop "baigneurs", fut précédemment l'objet d'un traitement plus nuancé. Sources : clichés personnels.

avec des enseignes telles que Chanel, Hermès, la maison Rodier ou Lacoste<sup>92</sup>.

La spécialisation ne se réfère pas toujours et uniquement au luxe, elle est aussi le fait des commerces de vêtements d'occasion de type "troc", comme celui des deux magasins de la rue des Arts dont un est installé depuis 1994, ou celui des commerces de vêtements plus anciens type "fripes", par exemple "Money street" rue de la Monnaie qui présente la mode des années cinquante et le magasin de la rue du curé St-Etienne créé il y a 2-3 ans.

L'accroissement du nombre de boutiques spécialisées dans la mode semble s'apparenter à un débordement commercial de l'hypercentre, principalement dans les rues piétonnes qui se réorientent dans une activité commerciale tournée vers la consommation de masse avec l'apparition d'enseignes telles que Camaïeu, Pimkie, Célio, Batta... qui offrent des produits à la portée de toutes les bourses.

48,9 % des commerces en équipement culture, loisirs et sports se sont spécialisés dans des domaines particuliers, notamment dans les rues de la Monnaie, de la Clef et Esquermoise où l'on trouve diverses sortes de librairies spécialisées.

N'oublions pas non plus le Furet du Nord qui se trouve dans l'hypercentre sur la place de Gaulle, magasin dont l'importance est capitale et dont le succès est régional, spécialisé en tous genres de livres et qui a semble-t-il, causé le départ de quelques petites librairies de proximité<sup>93</sup>. Le Furet du Nord, une des plus grandes et prestigieuses librairies de France, accueille en 1988 près de 10 000 visiteurs chaque jour sur ses 4 000 m<sup>2</sup> de surface. La vente directe constituait alors 85% de son chiffre d'affaires; 500 000 volumes, 150 000 titres y étaient stockés<sup>94</sup>. La majorité de sa clientèle vient d'une zone de 100 kms autour de Lille (Belgique comprise) et 20% des clients réguliers, eux, proviennent de l'agglomération lilloise. Quant aux magasins de sport, le "Chantier Naval du Nord", installé depuis 1972, jouit d'une grande réputation pour la qualité des équipements nautiques et des bateaux de plaisance, tout comme les "Billards Toulets", situés boulevard Carnot, qui lui, s'est spécialisé dans les jeux de société.

La part des commerces spécialisés dans la catégorie entretien de la personne s'élève à 37.5 %. Parmi eux, la parfumerie "Soleil d'Or", 64, place de Gaulle, spécialisée en produits de beauté de marque et de haut de gamme, ainsi que la boutique "Morgan's parfum", 34, place du Lion d'or, dont la réputation est fondée sur les produits naturels et à base de plantes ; d'ailleurs, la façade de l'immeuble, originale et colorée, est un point de repère urbain<sup>95</sup>.

Enfin, 87,5 % de la catégorie "Autres non Alimentaires" est constituée de commerces spécialisés.

<sup>92</sup> Voir photo 127 : Le magasin Lacoste, rue Grande Chaussée, avec l'enseigne représentative de sa marque.

<sup>93</sup> Voir photo 128 : Le Furet du Nord, Grand'Place (1992), magasin emblématique de la métropole.

<sup>94</sup> C.C.I. – L.R.T., 1988, "Op. Cit.", Tome I, Lille, p. 61.

<sup>95</sup> Voir photo 129 : A l'intersection des places du Lion d'Or et Louise de Bettignies, le magasin "Morgan's parfum", parfumerie spécialisée à façade colorée.

## 1.2- L'accroissement des activités artisanales spécialisées

En ce qui concerne le domaine artisanal, le même phénomène de différenciation joue. Récemment ce sont surtout des artisans d'art qui se sont installés dans le secteur.

Dans le secteur d'étude, parmi tous les types d'industries présents en 1978, seules subsistent les activités liées à l'industrie du livre comme l'imprimerie ou encore l'édition ainsi que deux industries dans le domaine du bâtiment et de l'habillement.

Tandis que le taux des industries diminue, celui des entreprises artisanales augmente grâce à une série de métiers à caractère "artistique" comme la restauration de fauteuils, l'encadrement de tableaux, la décoration, la fabrication des instruments de musique, la poterie...

Les artisanats traditionnels, au nombre de 25 en 1978 dans le secteur d'étude, sont constitués des boulangers-pâtisseries (32 %), des menuisiers, des artisans de bâtiment et des autres artisans (40 %). Ces derniers regroupent des tailleurs, tapissiers, miroitiers, bouchers.... Les artisans traditionnels ont perdu 44 % de leur effectif entre 1978 et 1991 au profit des artisanats d'art qui ont triplé leur nombre au cours de cette période pour arriver à 68,2 % des activités artisanales du secteur d'étude en 1991 (Tableau 56).

Tableau 56 : L'artisanat dans le secteur d'étude en 1978 et 1991

Type d'artisanat	1978	1991
Boulangerie-pâtisserie	8	4
Menuiserie	3	-
Bâtiment	4	2
Autre tradition.	10	8
Artisanat d'art	10	30
Total	35	44

Source : CAD 1978 et relevé personnel en 1991

L'augmentation du nombre des artisans par rapport à notre premier comptage, effectué dans le 2<sup>ème</sup> chapitre de la 1<sup>ère</sup> partie de notre travail, en vue d'étudier la structure artisanale du secteur sauvegardé, est due aux artisans-commerçants (comme boulangier-pâtisseries, boucher, bijoutier... et quelques spécialisés en restauration et en encadrement de tableau...) qui ont été classés avec les activités commerciales.

Quant à la totalité du secteur sauvegardé, l'arrivée des artisans spécialisés a compensé la baisse du nombre des artisans traditionnels. 71,4 % des artisans installés entre 1981 et 1991 qui ont continué leur activité jusqu'en 1991 sont de type spécialisé. C'est également le cas de 66,7 % des artisans présents en 1981 qui ont maintenu leur activité jusqu'en 1991. Cette année là, le nombre des activités artisanales à caractère spécialisé s'élève

à 69,8 % du total des activités artisanales<sup>96</sup>.

Dans le secteur, 7 artisans pratiquent des métiers qui s'attachent à l'industrie de l'ameublement : encadrement, restauration de meubles et de tableaux anciens, tapisserie, décoration, dorure... Et presque tous les établissements artisanaux qui travaillent dans l'ameublement sont de type spécialisé.

De même, deux tiers des artisans de la catégorie "Habillement" se sont spécialisés. Dans le secteur du bâtiment, dont tous les artisans sont de type traditionnel, ont compte toutefois un artisan spécialisé dans la fabrication et la restauration de vitraux, installé au n° 8 de la rue de la Collégiale.

Les artisans appartenant aux catégories "céramique et verre" et "Instrument de musique" ont tous un caractère spécialisé. La première en céramique d'art, vitrerie artistique et marbrerie, la dernière concerne quant à elle des fabricants d'instruments de musiques et des luthiers qui se concentrent dans la rue St Jacques au sud-est du secteur. Cette dernière accueille 7 artisans spécialisés : 3 fabricants d'instruments de musique et 4 métiers de restauration, tapisserie dorure.

La rue de la Monnaie se trouve être le lieu d'implantation privilégié des artisans spécialisés dans l'encadrement, la restauration de tableaux anciens, la céramique et la poterie d'art, la chocolaterie, la bijouterie d'art ainsi que la fabrication de fleurs séchées. La rue Basse, quant à elle, abrite quatre artisans à caractère spécialisé.

### 1.3- Le développement des cafés, hôtels, restaurants spécialisés

Les restaurants offrent aussi des prestations de qualité dans un cadre valorisant le caractère ancien de l'immeuble ; comme "l'Orange Bleue", rue Lepelletier qui a laissé les murs de briques et les poutres, apparentes.

On constate une légère augmentation du nombre des HORECA du secteur d'étude entre 1978 et 1991. Cette situation n'est pas en contradiction avec la faible baisse des HORECA du secteur sauvegardé, car cette diminution concerne les cafés, qui sont en majeure partie installés dans le sud du secteur. Sinon les restaurants et cafés-restaurants ont augmenté leur nombre entre les 2 dates.

En 1978, les HORECA "spécialisés" constituent 23,6 % des HORECA du secteur d'étude, en 1991 leur part s'élève à 51,7 %. Ils ont donc plus que doublé leur nombre entre les 2 dates. Les restaurants arabes, quant à eux, installés depuis l'arrivée d'une population d'origine maghrébine ont presque disparu. Ils ne sont plus que 2 en 1991 (Tableau 57).

Quant au secteur sauvegardé, la part des HORECA "spécialisés" est légèrement plus importante (soit 55 % du total des HORECA); de même pour les HORECA arabes (soit 5 %

---

<sup>96</sup> Voir plus loin, tableau 59 : Les activités créées et maintenues de 1981 à 1991 (et présentes en 1991) dans le secteur sauvegardé.



du total) qui attirent moins une clientèle spécifiquement arabe que de jeunes étudiants ou enseignants. Les HORECA "spécialisés" et arabes représentent 60 % du total des HORECA

**Tableau 57** : Les HORECA dans le secteur d'étude en 1978 et 1991

Type HORECA	1978	1991
Traditionnels	27	27
Arabes	15	2
Spécialisés	13	31
Total	55	60

Source : CAD 1978 et relevé personnel réalisé en 1991

**Tableau 58** : Les HORECA dans le secteur sauvegardé en 1991

Type HORECA	1991	%
Traditionnels	56	40%
Arabes	7	5%
Spécialisés	77	55%
Total	140	100

Source : relevé personnel réalisé en 1991

du secteur sauvegardé (Tableau 58). Environ un peu moins d'un restaurant sur trois est un restaurant de spécialités culinaires exotiques. Le secteur sauvegardé compte parmi ses restaurants deux des plus réputés de Lille : "A l'Huitrière", rue des chats Bossus, et "Le Flambard", rue d'Angleterre. Il est d'autre part très fourni en restaurants variés.

L'essor des activités commerciales est inséparable du processus d'amélioration du cadre bâti consistant à valoriser le lieu de vente. L'action sur l'aspect extérieur de l'immeuble se traduit soit par une mise à nu des briques et des pierres, soit par une reconstitution de la façade selon les plans anciens.

## 2- Le processus de spécialisation s'accélère fortement

C'est parmi les commerces qu'il existe le plus d'activités installées entre 1981 et 1991. 49,1 % des commerces du secteur sauvegardé se sont implantés au cours de cette période contre 66 % des artisans et 39,3 % des HORECA<sup>97</sup>.

Quant aux activités industrielles, il n'y a que 2 créations : l'entreprise de nettoyage industriel Propriex (n° 56 rue Ste Catherine) et la société Mautom (n° 22 Place Louise de Bettignies) dans le domaine de la fabrication de matériel de traitement de l'information.

Parmi les activités commerciales du secteur sauvegardé, 77,5 % sont de type "spécialisé". Environ la moitié des commerces spécialisés présents en 1991 dans le secteur s'est installée depuis 1981 contre le tiers des commerces "traditionnels". 83,5 % des commerces créés entre les deux dates, qui sont présents en 1991, sont de caractère spécialisés<sup>98</sup>.

Le phénomène de spécialisation touche aussi les artisans. 71,4% des artisans installés entre 1981 et 1991 sont des artisans spécialisés dont la majeure partie pratique des métiers à caractère artistique.

Comme nous l'avons déjà constaté, les cafés, hôtels, restaurants peuvent aussi être des établissements spécialisés, ces derniers représentent 63,6 % des HORECA implantés entre les 2 dates<sup>99</sup>. Ce sont des restaurants exotiques, grills, tarteries, cafés-théâtres,...

Les commerces spécialisés s'intéressent au secteur depuis le début des années soixante dix. Ils se développent continuellement de façon à constituer la plus grande partie des créations commerciales de ces dernières années ainsi que environ 30% des activités économiques du secteur sauvegardé en 1991 (Tableau 60).

La disparition commerciale concerne principalement les commerces traditionnels. Elle touche également ce type d'artisanat (les boulangers disparaissent tandis qu'apparaissent potiers, restaurateurs de tableaux, décorateurs...). Les restaurants, cafés traditionnels ont fait place aux HORECA spécialisés et c'est aussi le cas de certains services, par exemple des laveries-blanchisseries (utilisées par des particuliers qui ne possédaient pas de machine à laver) ont disparu, alors que des entreprises de nettoyage de bureaux se sont créés. L'exode des catégories sociales ouvrières et employés hors de ce secteur a supprimé la clientèle "de proximité" des commerces "traditionnels" et a ainsi contribué à leur disparition.

---

<sup>97</sup> Voir tableau 59 : Les activités créées et maintenues de 1981 à 1991 (et présentes en 1991) dans le secteur sauvegardé.

<sup>98</sup> Ibid.

<sup>99</sup> Ibid.



**Tableau 59 : Les activités créées et maintenues de 1981 à 1991 (et présentes en 1991) dans le secteur sauvegardé**

Création Types d'activités	nombre act.		act. créées		act. maintenues
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.
Industries	12		2		10
Artisanat tradition.	16	30,2	10	28,6	6
Artisanat spécialisé	37	69,8	25	71,4	12
Total Artisanat	53	100	35	100	18
Commerces tradition.	86	22,5	31	16,5	55
Commerces spécial.	297	77,5	157	83,5	140
Total Commerces	383	100	188	100	195
HORECA tradition.	56	40	20	36,4	36
HORECA spécialisé	84	60	35	63,6	49
Total HORECA	140	100	55	100	85
Total	588		280		308
%	100		47,6		524

Source : relevé et enquête personnels réalisés en 1991

**Tableau 60 : Les activités économiques dans le secteur sauvegardé en 1991**

Type d'act.	Industries	Artisanat	Comm. tradition.	Comm. spécialisé	HORECA	Services person.	Services à comm.	Services march. (autres)	Total
Eff.	12	53	86	297	140	30	117	263	998
%	1.2	5.3	8.6	29.8	14	3	11.7	26.4	100

Source : relevé et enquête personnels réalisés en 1991, C.C.I.-L.R.T. 1991

### **B. La reconquête commerciale du secteur sauvegardé et les actions de restauration**

Selon notre observation des activités économiques en 1991, le processus de remplacement des commerces traditionnels par les commerces spécialisés se poursuit.

En 1978, on avait constaté une certaine spécialisation des rues du secteur dans la nature des produits vendus. Dans la rue Esquermoise, par exemple, l'activité commerciale était dominée par la vente de mobilier de style contemporain auquel s'associaient, soit dans la même surface de vente, soit dans les magasins voisins, des objets à caractère décoratif ; ou dans la rue Lepelletier, s'étaient concentrés les magasins d'antiquités et les commerces

d'objets d'artisanat : poteries, tissus indiens, jouets de Pologne, objets de bois et vaisselle de Yougoslavie, etc....<sup>100</sup>

Un antiquaire s'installe plutôt dans une rue où d'autres antiquaires ou commerces de meubles sont déjà implantés (par exemple : la rue Basse) ; non pas pour le respect des principes de concurrence mais parce que la présence des autres magasins de même spécialité multiplie la fréquentation des acheteurs éventuels. En revanche une boucherie ne s'installe pas dans une rue dominée par le commerce de luxe, la charge foncière serait bien trop élevée.

Quelles sont les zones de concentration des différentes catégories de commerces spécialisés ? Le processus de regroupement de commerces spécialisés s'est-il poursuivi dans une période récente ? Quelles sont désormais les vocations des rues commerçantes du secteur ? Cette spécialisation correspond-elle à un mouvement général de restauration de façade ?

### **1- Le mouvement de concentration des commerces spécialisés**

Comme nous l'avons observé précédemment, les activités économiques à caractère spécialisé s'étaient déjà développées dans le secteur en 1978. Depuis, la zone située entre la rue Basse, la rue de la Grande Chaussée, la Grand'Place et la rue Esquermoise s'est transformée en "vitrine commerciale" pour l'ensemble de l'agglomération.

Le développement des activités commerciales n'a pas été généré par les anciens propriétaires des fonds de commerce qui ont préféré se reconvertir dans la vente d'articles spécialisés. Dans le secteur sauvegardé ce sont en général de nouveaux commerçants qui affluent.

Les commerces spécialisés se sont donc concentrés dans l'extrême sud du secteur et autour du noyau ancien. Quant aux HORECA spécialisés, leur zone de concentration privilégiée forme un arc de cercle à l'est du noyau ancien. Cet axe est constitué de la rue de la Monnaie, de la place Louise de Bettignies, de la place du Lion d'Or et de la rue des Chats Bossus, rassemblant 14 HORECA, dont 10 restaurants dans des domaines variés (crêperie, tarterie, fruits de mer, cuisine russe, ...). Environ 50 % de ces commerces se concentrent dans la rue de la Monnaie.

Les rues des Débris St-Etienne, de Pas et St-Etienne, si petites soient-elles, concentrent 9 restaurants spécialisés. La rue du Curé St-Etienne est en voie de spécialisation dans la cuisine exotique.

En revanche, plus on s'approche de l'extrême sud du secteur, moins les HORECA se spécialisent. Seulement 50 % des cafés-restaurants de la place de Gaulle présentent une originalité. Environ 25 % des HORECA des rues de la Clef et Lepelletier offrent un caractère

---

<sup>100</sup> Lefebvre B. et Vervaeke M., 1980 "Op.Cit.", p.190.

spécialisé. La place Rihour, à l'extrême sud du secteur, dynamique en restauration ne manifeste aucune particularité.

Quant à "l'équipement de la personne", on constate un phénomène d'affinage et de concentration des commerces de cette catégorie dans la zone extrême sud. Ce groupe comme celui de "l'équipement de la maison", joue un rôle de vitrine et complète la fonction touristique du secteur sauvegardé.

En dépit de leur courte distance, la rue de la Bourse et la rue Nationale (portion appartenant au secteur) situées dans l'hypercentre, comptent elles aussi nombre de magasins de vêtements et de chaussures de luxe.

Les antiquaires, eux, se sont essentiellement implantés dans l'axe bordant le sud du noyau ancien, axe formé par les rues Basse (12 magasins), des Chats Bossus (11) et place du Lion d'Or (4). Ces commerces étaient déjà en nombre important il y a vingt-cinq ans, ils ont un peu changé de localisation au profit d'une spécialisation de la rue Basse dans ce domaine.

Les ateliers et galeries d'art, quant à eux, sont éparpillés, en grande partie, autour et dans le noyau ancien et particulièrement dans les rues de la Monnaie, des Trois Molettes, Royale, d'Angleterre et Esquermoise.

Nous remarquons que la rue de la Monnaie compte quatre librairies spécialisées sur six dans le domaine de l'art et des bandes dessinées. On peut citer également la rue de la Clef pour ses librairies pour enfants et la rue Esquermoise pour ses librairies ésotériques.

Les rez-de-chaussée de la résidence du "Parvis de la Treille" loge quelques magasins de décoration riches en équipement variés pour la table et l'aménagement intérieur.

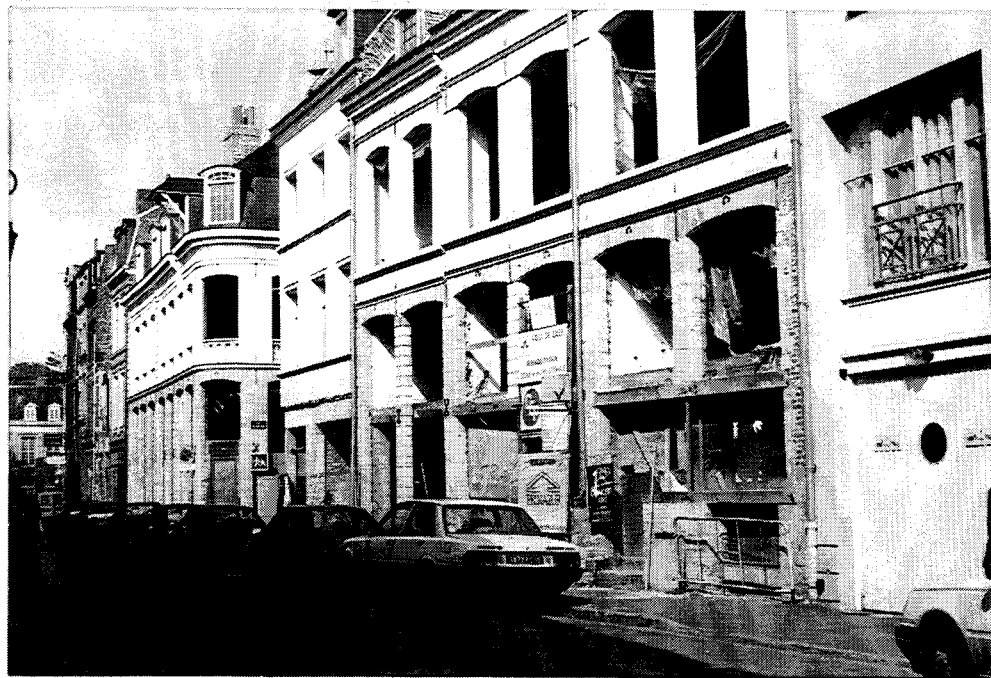
Quant aux commerces alimentaires spécialisés dans les produits haut de gamme, ils se trouvent, autour du noyau historique, non loin du centre ville.

Certaines activités du même type ont tenté, depuis 1978, de se regrouper dans une même rue. La rue Grande Chaussée, par exemple, est caractérisée par l'installation de magasins de luxe de l'équipement de la personne tels que Chanel, Hermès, Dorothé-Bis, Lacoste, Guy Laroche,... Il s'agit principalement de commerces de vêtements griffés qui appartiennent à un capital extra-régional.

La rue de la Monnaie, où se sont opérées des restaurations de style d'immeubles du XVII<sup>ème</sup> siècle, a conservé une vocation plus culturelle. Cette tendance a été accentuée par la création récente de 4 librairies spécialisées et de 2 galeries d'artistes. Des commerces d'instruments de musique y existaient en 1978, on en trouve aussi 3 en 1991. Dans cette rue, l'ouverture puis la fermeture de boutiques ensuite remplacées par d'autres établissements, sont assez fréquentes. En 1990 la disparition du magasin "la Boîte aux disques", qui était installé rue de la Monnaie depuis plus d'une quinzaine d'années, atteste des bouleversements qui affectent le secteur. Son propriétaire était l'un des premiers animateurs du mouvement de restauration des commerces dans le quartier du Vieux-Lille.



**En haut, photo 130 : L'entrée de la rue de la Clef et la première de ses boutiques liées à la musique, nouvelle vocation d'une rue auparavant délaissée. En bas, photo 131 : Les n°s 10 à 20, rue des Trois Mollettes, en cours de rénovation en 1992, témoignent de la revalorisation du tissu commercial et résidentiel dans cette rue en plein développement. Sources : clichés personnels.**



La rue Esquermoise a aussi conservé le monopole des commerces de mobilier de luxe de style contemporain. Ils concernent 11 magasins parmi les 20 commerces de l'équipement de la maison de cette rue et à peu près la moitié d'entre eux présente aussi des objets à caractère décoratifs : accessoires de table (vaisselle, argenterie), accessoires de salon (lampes, coffrets, pots de fleurs...), accessoires de chambre à coucher (literie).

Ce sont dans les rues Basse et Lepelletier qu'étaient concentrés, en 1978, les commerces d'antiquités et d'objets d'artisanat. Nous avons constaté une diminution progressive des antiquaires et des magasins d'artisanat au profit des commerces de vêtements griffés dans la rue Lepelletier en 1991. Parmi les 8 magasins d'antiquités présents en 1981, il n'en reste que 3 dix ans plus tard. En revanche, la rue Basse a conservé sa vocation dans le domaine de l'antiquité. Quant aux commerces d'objets d'artisanat, on ne compte qu'un seul magasin dans chacune de ces rues en 1991.

La rue Royale dans le secteur, comme la rue de Gand dans le Vieux-Lille, concentre un nombre important de restaurants. La rue Royale compte elle, en 1991, 12 restaurants et cafés-restaurants dont 11 sur un petit secteur au sud de la rue d'Angleterre. 9 des 11 restaurants sont de type spécialisé et parmi eux 4 sont de spécialités asiatiques, l'un d'entre eux, ouvert depuis 1989, est le seul restaurant japonais de Lille. Le restaurant-spectacle "Petrouchka", installé depuis 1975 au nord de la rue Royale, fait aussi partie des HORECA spécialisés de cette rue. De plus, la rue possède cinq débits de boissons qui ne présentent pas de produits spécialisés ; quatre d'entre eux sont installés au sud de la rue d'Angleterre.

Cette rue est également marquée par une évolution importante. En effet, on ne comptait, dans la partie sud de la rue Royale, que deux restaurants, en 1971, chiffre qui s'élève à 6 en 1981, puis à 11 en 1991, comme nous l'avons signalé précédemment. L'évolution se fait ici plutôt au profit d'une spécialisation dans le domaine de la cuisine exotique (japonaise, coréenne, italienne...).

En pleine mutation, la rue de la Clef se spécialise dans le domaine de la musique et du livre d'enfants. On y trouve en 1995, cinq magasins d'instruments de musique, ainsi que trois magasins de disques dont deux de disques d'occasion<sup>101</sup>, et un autre spécialisé en musique de danse. On y observe également dans la même année l'implantation de deux magasins de livres (et de jeux d'enfants) et deux magasins de bandes dessinées.

Pourtant cette vieille rue n'a pas très bonne mine aujourd'hui avec ses trottoirs systématiquement transformés en parking sauvage et les affiches "à vendre" qui se sont multipliées sur les vitrines de ses boutiques désertées. Heureusement des opérations de restauration d'immeubles anciens sont en cours.

*"Jadis, elle était réputée comme « la rue des Livres ». C'est rue de la Clef qu'en 1610, Christophe Beys installe sa presse[...]. Premier imprimeur à travailler de manière durable à Lille [...]. D'autres lui succéderont ici [...]. En tous cas, la rue de la Clef va changer de spécialité. Tout au long de notre siècle, elle sera réputée en ville et dans toute la*

<sup>101</sup> Voir photo 130 : L'entrée de la rue de la Clef et la première de ses boutiques liées à la musique.

*région comme la venelle des bars louches et des femmes qu'on dit alors de «Joie»... Mais cela aussi n'aura qu'un temps (la concurrence Belge). Au début de cette année, le dernier bar a fermé ses portes. Mais déjà, retour des temps, trois librairies avaient retrouvé le chemin de la rue de la Clef [...]. Des restaurations sont en cours et de nouveaux et jeunes commerçants arrivent... est-ce le début de la troisième vie de la rue de la Clef ?".<sup>102</sup>*

Le processus de spécialisation observé en 1978 s'est fortement accéléré dans une période récente. Le départ des commerces traditionnels, aussitôt remplacés par de nouvelles activités, intensifie cette tendance. Certains commerçants cèdent leur fonds de commerce, pour se réinstaller à proximité du secteur de restauration. Ces déplacements sont provoqués par une spéculation foncière et immobilière. Racheter à bas prix un fonds de commerce pour le revendre plus tard beaucoup plus cher est une pratique courante, observée également en 1978.

Malgré le développement des activités économiques de type spécialisé en 1978, certaines zones étaient caractérisées par une absence totale d'investissements du capital commercial, et notamment de commerces "spécialisés".

Dans les rues des Trois Mollettes, Doudin, J.J. Rousseau, des Vieux-Murs et au Peterynck, situées au cœur de la Zone d'Aménagement Différé, les commerces de proximité diminuaient fortement. Les façades, décrépite, masquaient des logements sans confort et il a fallu attendre les années quatre-vingt pour que soient entreprises différentes opérations de restauration et de construction neuve et que soient renforcées les affectations résidentielles et même artisanales de cette zone<sup>103</sup>.

Nous avons constaté, en 1991, que les rues des Trois Mollettes, des Vieux-Murs et au Peterynck ont profité de l'ouverture de quelques commerces, galeries d'artistes et ateliers d'artisans, à caractère spécialisé. Depuis, le développement des commerces spécialisés continue. Dans la rue des Trois Molettes, on comptait en 1991, 2 restaurants exotiques, 2 commerces spécialisés et 2 à 3 galeries d'artistes.

La rue J.J. Rousseau a remplacé ses 2 cafés avec 3 autres de type spécialisé (café-théâtre, café de jeux, bar de nuit british) et son artisan en papeterie avec un autre en chapellerie à caractère spécialisé, mais ses autres commerces étant en diminution, elle ne lui en reste qu'un seul en 1991.

Les rues Léonard Danel et Ste-Catherine, dans une autre zone, en bordure ouest du secteur sauvegardé, étant restées isolées de l'animation et modestes en activités économiques, n'ont pas développé, ni amélioré leurs équipements commerciaux et artisanaux; seulement 2 services à caractère industriel et artisanal ont vu le jour dans la rue Ste-Catherine.

Au nord de la Place du Concert, certaines rues ne font l'objet, en 1991, d'aucune spécialisation commerciale. Rue St-André, par exemple, où les commerces en régression passent de 17 en 1981 à 10 en 1991 (concerne la partie gauche, compris dans le secteur

<sup>102</sup> La Voix du dimanche 24 et du lundi 25 nov. 1991, "La troisième vie de la rue de la Clef ?".

<sup>103</sup> Voir photo 131 : Les n° 10 à 20, rue des Trois Mollettes, en cours de rénovation en 1992.

sauvegardé). Parmi ces commerces disparus, 4 concernent le secteur alimentaire. Il subsiste encore en 1991 trois épiceries, une boucherie, deux boulangeries, un magasin de vêtements, une pharmacie, un magasin de fleurs, une quincaillerie et une cordonnerie, tous de type traditionnel. Cette zone est très excentrée pour attirer les commerçants qui préfèrent se rapprocher du coeur historique de la cité.

Au nord de la place St-André, en dehors du secteur sauvegardé, une récente opération de construction de logements et d'aménagement de locaux artisanaux et commerciaux sur le site des anciens abattoirs pourrait influencer d'une façon importante le devenir du secteur et le développement de ses activités économiques.

La prolifération des commerces spécialisés dans certaines rues du secteur a bouleversé la vie sociale des habitants.

## 2- Les restaurations commerciales

Le résultat de notre observation effectuée sur l'état de façade des immeubles en 1991, a révélé que dans le secteur d'étude, 59,2 % des restaurations et ravalements de style ont été exercés sur des immeubles à usage combiné (habitation+activité) et d'activité (soit 116 immeubles sur 196) ; d'ailleurs 57 % des améliorations des façades en terme général concernent les immeubles à usage combiné et d'activité (soit 183 immeubles sur 321) dans ce secteur.<sup>104</sup>

L'implantation de nouveaux commerces s'accompagne donc de nombreuses restaurations ou de reconstructions de façades à l'ancienne. Selon les auteurs du rapport concernant l'évolution de trois secteurs anciens de la ville de Lille, les multiples opérations effectuées sur le bâti obéissent à une logique de particularisation de l'espace où l'on limite le passé en vue d'homogénéiser un lieu donné.

Cette nouvelle manière de traiter le paysage urbain se structure autour d'une série de valeurs et de concepts. Comme le souligne Alain Bourdin, la réinvention du patrimoine est le fruit de certaines représentations qu'ont les individus de leur environnement architectural<sup>105</sup>. A travers ces opérations, il y a réellement une volonté de "poser ses marques", d'affirmer un certain statut social.

L'action de réhabilitation ou de restauration est donc liée à un style de vie et à un type de consommation particulier. Les commerces du secteur, privilégiés par un cadre architectural exceptionnel, s'adressent donc à une clientèle plus aisée.

Dans le cadre des opérations de restauration-réhabilitation commerciales, certaines boutiques ont augmenté leur superficie par une occupation progressive des bâtiments sur cour, puis des logements en étages ont été transformés en entrepôts, réserves ou

<sup>104</sup> Voir tableaux 17 et 18, 4<sup>ème</sup> partie, titre 1.3 – Les différents types d'amélioration selon l'usage de l'immeuble et le type de propriétaire.

<sup>105</sup> Bourdin A., 1984, "Le patrimoine réinventé", PUF, Paris, p.12.



En haut, photo 132 : Aux n°s 25, rue Royale, la devanture moderne masque les arcs en grès, par ailleurs, elle ne s'accorde guère avec l'architecture d'origine. En bas, photo 133 : A l'angle des rues de Pas et S' Etienne, une construction fantaisiste pour mettre en valeur une activité commerciale; la devanture contemporaine contraste avec les étages "à cadre de pierre" de la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle. Sources : clichés personnels.





bureaux. Elles ont parfois occupé aussi les cours qui furent alors couvertes et la totalité des rez-de-chaussée sur rue (voire sous plusieurs immeubles à la fois) en intégrant et condamnant porches d'entrée et couloirs communs, en annexant aux locaux les escaliers d'accès aux étages. Et lorsque cela ne suffisait pas, elles ont créé de nouvelles surfaces en cœur d'îlots (cela a induit l'apparition des "galeries commerciales" dans certains centres villes). Ces phénomènes ont contribué à la vacance des logements situés dans les étages, donc au dépeuplement de certaines rues commerçantes du secteur sauvegardé. Les problèmes d'accessibilité, les difficultés de stationnement, les nuisances (notamment nocturnes) étaient également des facteurs qui ont encouragé cet exode.

Dans le cadre de l'aménagement de leur façade, certains commerces ont masqué des éléments d'intérêt architectural (comme les arcades en grès) sous des devantures mal conçues et contre le règlement du Plan de Sauvegarde, ou alors ils ont parfois même été remplacés par d'autres modernes, hors normes voire fantaisistes<sup>106</sup>. En effet, les devantures commerciales contribuent au paysage de la rue (au même titre que les façades, les portes d'allées ou les sols) et ont un rôle important. Cela ne signifie pas qu'on doive restituer les fermetures en bois sans vitre des boutiques du XVII<sup>ème</sup> : la création contemporaine peut être une solution meilleure qu'un pastiche dit approximatif. L'A.B.F doit exiger la qualité autant dans la conception générale que dans le détail, souvent négligé.

Ainsi, la Renaissance du Lille ancien exerce une surveillance concernant entre autres les enseignes commerciales qui doivent, conformément au règlement de P.S.M.V, s'imposer par leur qualité et non pas par leur agressivité (dimension excessive, couleur imposante, lumière envahissante), et s'intégrer elles aussi à l'architecture de la façade<sup>107</sup>. Avec le développement des pubs, restaurants, clubs de nuit, un nombre d'enseignes lumineuses ont été mises en place sans respecter le caractère architectural du quartier ancien. En outre, comme nous l'avons déjà remarqué, les affiches publicitaires sont interdites dans tout le secteur sauvegardé ; les panneaux indicateurs officiels doivent être d'un modèle aussi discret que possible et leur nombre doit être réduit au minimum<sup>108</sup>.

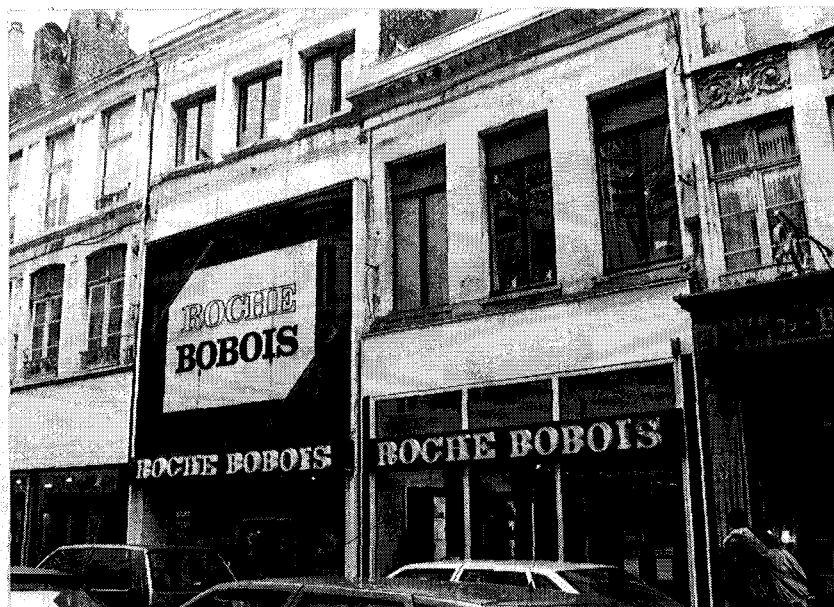
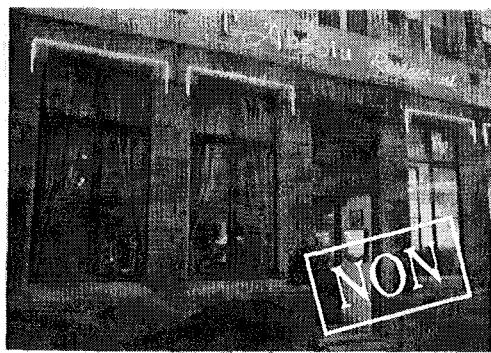
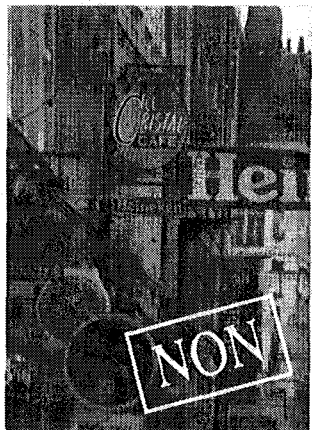
On remarque parfois dans le secteur, une différence notable entre la façade du rez-de-chaussée commerciale et celle du reste de l'immeuble. La plupart des propriétaires commerçants n'habitent pas les étages et se désintéressent de leur état ; de plus, les propriétaires préfèrent les baux commerciaux qui sont d'un meilleur profit et imposent moins de dépenses d'entretien que les baux d'habitation.

---

<sup>106</sup> Voir photo 132 : Au n°25, rue Royale, la devanture moderne masque les arcs en grès, et photo 133 : A l'angle des rues de Pas et St-Etienne, une construction fantaisiste pour mettre en valeur une activité commerciale.

<sup>107</sup> Voir photo 134 : Le fouillis, rue Lepelletier, et photo 135 : Les enseignes lumineuses et les tubes en néon sont à proscrire.

<sup>108</sup> Voir photo 136 : Au n°75-77, rue Esquermoise, la devanture et l'enseigne démesurées du magasin "Roche Bobois"; photo 137 : Au n°5, à l'entrée de la rue Esquermoise, le grand panneau publicitaire du magasin "Galliaerde"; et la photo 138 : A l'angle des rues Voltaire et St-André, cette publicité démesurée dénature le caractère de l'immeuble.



En haut, à gauche, photo 134 : Le fouillis, rue Lepelletier : Il ne doit être autorisé que les petites enseignes perpendiculaires aux murs; installées uniquement au rez-de-chaussée des immeubles; photo 135 : Les enseignes lumineuses et les tubes en néon sont à proscrire. Source : A.R.L.A., bull. d'Octobre 1997, p.13. En bas, photo 136 : Aux n°s 75-77, rue Esquermoise, la devanture et l'enseigne démesurées du magasin "Roche-Bobois" camouflent la façade de l'étage en contradiction avec le règlement du P.S.M.V. Celui-ci insiste sur la limitation de la première au rez-de-chaussée et la discrétion de la seconde. Au milieu, photo 137 : Au n°5, à l'entrée de la rue Esquermoise, le grand panneau publicitaire du magasin "Galliaerde" cache en partie la façade "à pilastre saillant" de la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle, pourtant bien nettoyée par la pression de l'eau. Sources : clichés personnels. A droite, photo 138 : A l'angle des rues Voltaire et St André, cette publicité démesurée dénature le caractère de l'immeuble. D'ailleurs, les arcs ont été dégagés sans qu'il y ait eu une restitution complète du rez-de-chaussée. Source : A.R.L.A., bull. d'Octobre 1991, p.2.

Ce contraste entraîne un partage du paysage urbain en deux niveaux superposés : d'abord à cause des façades commerciales restaurées qui se différencient avec l'aspect des niveaux supérieurs laissés à l'abandon<sup>109</sup> ; puis en raison de la transformation apportée et de la forme des devantures, qui ne respectent pas le caractère architectural de la façade de l'immeuble (les éléments matériels, la trame, les alignements anciens, les lignes de mitoyenneté) bien que les niveaux supérieurs gardent une certaine homogénéité architecturale<sup>110</sup> ; enfin, à cause de devantures-type qui caractérisent les nouveaux commerces associés aux franchisés, en vue d'imposer leur image de marque nationale ou régionale, et qui sont donc en opposition avec l'aspect traditionnel des étages, bien qu'ils soient restaurés.

On observe parfois que certaines devantures d'esthétique contemporaine ou décoratives empiètent les étages en raison de l'extension de l'activité commerciale, phénomène interdit par le P.S.M.V.

Le manque d'entretien des étages vis-à-vis de l'activité, comme l'aménagement mal adapté du rez-de-chaussée commercial, apportent une moins value à l'immeuble.

Pour les aménagements commerciaux qui influencent notamment le paysage urbain de la zone sud du secteur et de la périphérie du noyau ancien, quelques principes sont à définir : il s'agit premièrement d'insister sur les facteurs de cohérences pour limiter le nombre, la taille, la hauteur d'accroche des enseignes ; de promouvoir la lisibilité des enseignes symboliques, sigles et logos, afin de favoriser la compréhension immédiate. Il s'agit également de contraindre les devantures à respecter le rythme parcellaire exprimé en façade (même pour les magasins qui s'étendent sous plusieurs immeubles), à rester dans les limites du rez-de-chaussée, même si l'activité s'étend dans les étages (un rappel symbolique devrait suffire) ; elles doivent de plus, être sobres et élégantes. Au niveau de chaque immeuble, il faut insister sur la nécessité de l'intégralité des façades "de la toiture jusqu'au trottoir" par le maintien apparent, au rez-de-chaussée des éléments de structure supportant les étages, le maintien de la composition architecturale, et le maintien, hors des locaux d'activités et de leur devanture des accès aux cours et aux étages. De plus, des moyens financiers et fiscaux à caractère incitatif, tant en direction des propriétaires (pour la réhabilitation de l'habitat ancien et le ravalement de façades), que vers les commerçants (pour les faire participer à l'œuvre collective de mise en valeur), doivent être mis en œuvre.

## Conclusion du 2<sup>ème</sup> chapitre

La nouvelle image du secteur sauvegardé, ainsi que sa recomposition sociale, ont attiré de nombreux commerçants spécialisés dans le haut de gamme. Le grand charme du

---

<sup>109</sup> Voir photo 139 : Aux n° 8 à 12, rue des Chats Bossus, le contraste entre l'état du rez-de-chaussée commercial mis en valeur, et celui des étages dégradés, et la photo 140 : Aux n° 65 à 69, rue Basse, des façades délabrées aux appartements souvent abandonnés, se différenciant des devantures conservées.

<sup>110</sup> Voir photo 141 : Aux n°16-18, rue des Chats Bossus, la devanture et les vastes vitrines de type moderne.



A gauche, photo 139: Aux n°s 8 à 12, rue des Chats Bossus, le contraste entre l'état du rez-de-chaussée commercial, mis en valeur, et celui des étages dégradés. Au milieu, photo 140: Aux n°s 65 à 69 rue Basse, des façades délabrées aux appartements souvent abandonnés, se différenciant des devantures conservées. A droite, photo 141: Aux n°s 16-18, rue des Chats Bossus, la devanture et les vastes vitrines de type moderne ne respectent ni le caractère ancien ni la trame architecturale des niveaux supérieurs. Sources: clichés personnels.

Vieux-Lille leur permet de mieux se distinguer de l'ambiance du centre ville où l'on voit se multiplier des enseignes de gamme moyenne comme "Pimkie", "Promod"... des "fast-food" tels que "Mac Donald", "Quick"... des discounts de moyenne surface comme C&A ou même de bas de gamme comme "Tati".

Dans le secteur, les magasins implantés récemment sont essentiellement des commerces spécialisés. En 1978, Lefebvre et Vervaeke, caractérisaient cette évolution comme un phénomène de restructuration de l'armature commerciale. Il est question également d'affinage des centres villes et des quartiers anciens.

En revanche, les commerces de proximité ne sont guère repris après la retraite de leurs propriétaires. De nombreux commerces installés depuis plus de 20 ans ont disparu du quartier, suivant d'abord le départ de la population ouvrière (le déclin des commerces d'alimentation en témoigne largement) et ensuite le changement des modes de consommation.

Certains commerces (mercerie, droguerie...) ne parviennent plus à s'adapter à la demande et sont donc fortement concurrencés par les grandes surfaces périphériques.

Seule la rue St-André semble avoir gardé son caractère commercial traditionnel cependant dans une moindre mesure.

Ces mutations ont produit une baisse de l'animation dans certaines rues. D'ailleurs, une partie de la nouvelle population du secteur est constituée des personnes de passage qui ne s'attachent pas au quartier. Des nouveaux clients sont attirés avant tout par la spécificité des commerces ; il s'agit en effet d'une animation "importée" dans le cadre d'un retour vers les centres villes, ou bien une sorte de tourisme urbain.

Rappelons que ce dernier est un tourisme de court séjour, parfois même de passage, donc difficile à observer. Il comprend, en général, le tourisme d'affaire contre environ 30% du tourisme d'agrément, dans les grandes villes. Quant au Vieux-Lyon, la part de chacun s'élève en moyen à 50%<sup>111</sup>.

Les "touristes urbains" apprécient plus particulièrement la qualité des sites et des paysages, le patrimoine ancien restauré, la qualité urbaine et d'animation des quartiers, les événements ou manifestations organisés dans la ville.

Ce type de tourisme s'appuie sur un dispositif d'accueil indispensable : potentiel hôtelier, restaurants, salles de conférence et d'exposition, accessibilité externe et interne.

Dans ce domaine, le Vieux-Lyon est exemplaire notamment grâce au site historique remarquable et revalorisé, à la valeur patrimoniale exceptionnelle, au site touristique reconnu et déjà très fréquenté. Selon un rapport de recherche de l'Université Lyon II de 1990, le produit touristique lyonnais semble surtout s'appuyer sur la découverte gastronomique et la promenade culturelle dans les quartiers historiques.

En ce qui concerne le secteur sauvegardé de Lille, le commerce spécialisé, implanté dans l'atmosphère particulier du centre ancien reconstitué, a favorisé le tourisme

---

<sup>111</sup> Chiffres extraits de l'étude "Diagnostic et Orientation - Vieux-Lyon", réalisée par l'agence d'urbanisme de Lyon, décembre 1996, p. 7.



urbain. Ainsi, le rapport "habitat-commerce", qui existait originellement dans l'organisation urbaine du secteur, s'est éclaté et a entraîné des bouleversements sociaux, touchant la population du quartier qui se trouve être la première pénalisée : la clientèle habituelle de ce type de commerces vient en effet de l'extérieur, de l'agglomération lilloise ou même parfois des pays frontaliers.

Le tourisme urbain a également été encouragé par la vocation culturelle et artistique du secteur qui sert même la ville et l'agglomération. De nombreux commerces à caractère culturel se sont développés (librairies, galeries d'art, antiquaires, magasins d'instruments de musiques, luthiers, artisanat d'art) aux côtés des équipements publics spécifiques qui animent le quartier et servent à toute la région comme le Conservatoire National de la Région ou l'Hospice Comtesse. Celle-ci présente un ensemble exceptionnel de bâtiments du XV au XVIIIème siècle : Salle des malades du XVème siècle, Chapelle attenante du XVIIème siècle (à la voûte impressionnante), pavillon classique du XVIIIème siècle dans la cour d'honneur. Au sein du bâtiment de l'ancienne communauté, l'on peut découvrir un décor intérieur du XVIIème siècle comportant des meubles, des céramiques, des tableaux et des tapisseries ainsi qu'une cuisine dont une partie des murs est couverte de carreaux de faïence de Lille et de Delft. L'Hospice Comtesse est aussi un espace culturel vivant qui reçoit des expositions chaque année. Les bâtiments donnant sur la seconde cour sont consacrés à des expositions temporaires et à la présentation d'instruments de musique anciens. On peut déduire que, dans le quartier, culture et tourisme vont de pair.

Ce tourisme prospère grâce à la qualité du patrimoine historique, urbain et architectural et valorisé et même adapté au dynamisme des besoins d'achats. Le nombre des visites guidées organisées par l'Office du Tourisme et l'association "Renaissance du Lille Ancien" en témoigne.

La situation du secteur, proche du centre ville, favorise aussi l'attrait et l'accès des touristes.

Afin de voir se développer la vocation touristique du secteur nous pourrions souhaiter l'épanouissement croissant d'activités d'art, de culture et de loisir. Dans ce but, des cafés-théâtre, des spectacles variés, des manifestations musicales, pourraient être envisagées, comme des concerts de musique profane ou sacrée interprétés dans le chœur de la Cathédrale, ou des concerts populaires organisés dans les futurs jardins de la Treille.

Par ce biais, le secteur séduira davantage les hommes d'affaire du quartier moderne Euralille.

L'implantation d'établissements nocturnes (bars et boîtes de nuit) bruyants et polluants détériorent la vie du quartier et provoquent également un trafic parasite dense. *"Si l'on souhaite que le Vieux-Lille devienne un décor de carton pâte pour touristes en mal de Disneyland, il faut laisser fleurir cette vie nocturne, les habitants partiront, les logements se videront et on tuera à petit feu toute la vérité d'un quartier historique".<sup>112</sup>*

<sup>112</sup> Winter E., oct 1991, "Les riverains témoignent", in Bull. A.R.L.A., Lille, p. 24.

Toutefois, nous remarquons que ce genre d'activités ludiques nocturnes est effective dans le quartier et attire un tourisme non canalisé constitué essentiellement de jeunes lillois, et surtout des environs, qui y trouvent l'animation qui ne leur est pas, ou peu, offerte dans les communes alentours.

Le manque de certains types d'activités de jeu et de loisir s'est fait ressentir dans le secteur comme dans le centre ville. Afin d'y remédier, il est prévu, dans ce dernier, d'installer un centre important à l'emplacement du cinéma Gaumont, qui accueillerait de nombreuses activités de loisirs et de culture ; établissements qui seraient même ouverts le dimanche. Par contre, dans le secteur sauvegardé, où le cadre urbain ancien ne permet pas l'implantation d'équipements de grande taille, nous pourrions proposer la réalisation d'équipements plus diversifiés, localisés dans des immeubles de moindre envergure (essentiellement dans le nord du secteur), se valorisant l'un l'autre et reliés entre eux par des cheminements où la circulation des piétons serait favorisée. Le patrimoine architectural aurait ainsi des chances d'être réhabilité et mis en valeur afin de satisfaire les exigences des lieux de divertissement, de culture et de jeu, ce qui entraînerait la création d'un pôle d'attraction.

### **Conclusion de la 5<sup>ème</sup> partie**

La substitution des anciennes industries par l'habitat collectif favorise une reconquête sociale du secteur et participe, de manière significative, au développement de nouvelles activités économiques plus spécialisées. La rénovation, comme la réhabilitation, n'exclut pas une nouvelle consommation de l'espace ; seule l'apparence architecturale est, dans certains cas, sauvegardée.

Si le patrimoine du XIX<sup>ème</sup> siècle a fait l'objet d'une attention particulière lors de la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur, les usines ont cependant souvent été démolies pour laisser la place à de nouvelles constructions.

Ces opérations en faveur des logements collectifs, tout en transformant le paysage urbain, ont contribué à l'augmentation de la population (observée lors du dernier recensement), et à modifier l'occupation sociale du secteur. L'aménagement de nombreux logements de même que la création de surfaces commerciales ont attiré des populations surtout aisées et ont entraîné le départ de certaines couches sociales à revenus modestes. Aux bâtiments, qui abritaient des activités économiques traditionnelles, se sont substitués essentiellement des immeubles à caractère résidentiel, confirmant ainsi la mutation fonctionnelle des différents espaces urbains.

Les activités de production ont fui le secteur sauvegardé au profit d'activités de service. Aujourd'hui les activités tertiaires sont fortement présentes dans le secteur, c'est ce qui contribue également à en améliorer l'image de marque.

Un phénomène de prolifération de commerces spécialisés et d'artisanat d'art est également apparu dans la zone sud du secteur.

La vocation commerciale d'une rue participe à l'image du patrimoine. Si la reconnaissance de celui-ci et sa mise en valeur passent par des commerces reconnus à

l'échelle de la ville (par exemple les vitrines de la rue de la Monnaie), il n'en reste pas moins qu'ils doivent être utilisés à l'échelle du quartier. De toute évidence, au delà de quelques rues touristiques et de la vitrine commerciale reconnue du vieux Lille, un grand potentiel commercial ignoré mériterait d'être dynamisé et exploité. Dans ce but, il faut conduire les flux de circulation selon une hiérarchisation claire des voies et des espaces, considérer les pratiques piétonnes des lieux, supprimer les espaces résiduels servant au stationnement "sauvage" des automobiles, prendre en compte les possibilités de parcours variés et riches (ruelles, passages traversant les îlots...).

Par son patrimoine historique revalorisé et ses commerces spécialisés (particulièrement dans les domaines de l'art, de la culture et de la restauration), par rapport au quartier Euralille, le secteur sauvegardé se distingue. Pourtant, afin d'être toujours plus attractif, c'est à lui de renforcer son image de prestige.

La réalisation du programme Euralille a complété et renforcé l'activité du centre traditionnel. Le nouveau centre de Lille se trouve donc plus étendu, plus dense et plus varié. S'y mêlent architecture flamande et architecture moderne, commerces, bureaux, services variés et équipements de loisirs. Le nouveau centre commercial a permis d'accentuer l'aspect attractif du centre ville et d'accroître sa zone de chalandise en captant notamment une clientèle belge. Il a enfin réduit l'évasion d'une partie de la clientèle lilloise vers la périphérie en entrant en concurrence avec les pôles commerciaux périphériques ou encore Auchan V2 situé à Villeneuve d'Ascq (ville nouvelle de la proche banlieue lilloise). Ce phénomène est dû en grande partie à son hypermarché "Carrefour". Grâce à ce dernier, le centre ville lillois a retrouvé une offre alimentaire importante qui faisait gravement défaut. Ainsi, deux pôles structurent le centre lillois : le triangle des gares et l'hypercentre. Ces derniers sont également des facteurs positifs pour la fréquentation du centre historique.

Bien qu'Euralille ait compensé le manque en surfaces alimentaires, l'une de ses ambitions, à savoir favoriser l'implantation de commerces originaux et complémentaires de ceux des rues piétonnes, n'a toutefois pas été concrétisée. La répétition des mêmes enseignes pourrait vider la rue Neuve et la rue de Béthune de leurs commerces et de leur clientèle. L'uniformité des vitrines enlève aux locaux leur spécificité. Face à cette situation, le secteur sauvegardé confirmerait davantage son originalité grâce aux nombreux commerces spécialisés localisés dans un cadre historique restauré valorisant.

Malgré le dynamisme créé par Euralille, un problème d'intégration se pose sur le plan architectural et urbain car ce cadre moderne rompt un peu brutalement avec le paysage du centre ville. Face à cette modernité, le patrimoine ancien se particularise fortement à son avantage.

Afin d'affirmer de plus en plus son identité et son positionnement, le centre historique pourrait toutefois mettre en valeur son secteur alimentaire de haut de gamme. Dans un premier temps, les magasins spécialisés en alimentation fine des rues Esquermoise et Lepelletier pourraient être développés. Dans le but de pallier le besoin de commerces alimentaires de proximité, l'implantation d'un supermarché populaire serait profitable au quartier.



## Conclusion Générale

Le paysage des rues, des monuments, des espaces habités et des espaces publics du secteur sauvegardé de la ville de Lille ne laisse pas les visiteurs indifférents. Parcourir la vieille ville en découvrant l'histoire de Lille fait la joie de ces touristes, qu'ils soient lillois ou qu'ils viennent d'ailleurs. L'ambiance et le charme particulier du Vieux-Lille cachent pourtant des mutations profondes, autant sur le patrimoine bâti que dans la composition et l'organisation socio-économique du secteur sauvegardé. Les particularités et les difficultés propres de ce dernier, mises en évidence au cours de cette étude, invitent à penser que chaque secteur sauvegardé possède ses propres spécificités, qui permettent de le distinguer des autres. Il paraît cependant intéressant, au terme de cette recherche approfondie sur le secteur sauvegardé, d'élargir la réflexion à partir des tendances mises en évidence pour ce dernier, afin de déterminer s'il existe des points communs ou des différences entre les évolutions récentes des différents secteurs sauvegardés de France.

Pour ce faire, on procédera de la façon suivante. Il sera dans un premier temps utile de rappeler les aspects (politiques, sociaux, économiques,...) essentiels de notre secteur ainsi que le bilan des mutations entraînées par les actions et les opérations menées, notamment au cours des années 1980. C'est sur cette base que sera ensuite présentée une comparaison entre le secteur sauvegardé de Lille et celui de Lyon. Ces deux villes métropolitaines, centres de deux grandes agglomérations, ont toutes deux une vocation européenne (renforcée par le développement des moyens de communication), tertiaire et universitaire. Elles ont de plus des secteurs sauvegardés qui ont été créés au cours des années 1960 et qui s'inscrivent tous deux dans la première génération des P.S.M.V.. Avec les années 1970 commencent par ailleurs dans ces secteurs des actions de restauration-réhabilitation du patrimoine ancien, qui s'accroissent au cours des années 1980, et plus particulièrement suite à l'apparition des Associations Foncières Urbaines Libres. Au delà de l'amélioration des logements et du ravalement des façades, c'est désormais l'ensemble du patrimoine urbain qui semble concerné (remise en valeur des équipements, réaménagement d'espaces publics). L'évolution des secteurs sauvegardés de Lille et de Lyon résulte d'un long processus engagé depuis plus de 25 ans. C'est d'ailleurs durant cette période que la rénovation urbaine et la conservation des immeubles anciens ont alterné dans les quartiers anciens de ces deux villes.

Des études récentes et approfondies ont de plus été menées pour le Vieux-Lyon. Leur accès nous a été facilité grâce à la coopération de l'association Renaissance du Vieux-Lyon et de l'agence d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon, coopération que nous

n'avons pu obtenir à un tel degré auprès des autres secteurs sauvegardés<sup>1</sup>. Nous tenterons donc de mettre en évidence les particularités des secteurs sauvegardés de Lille et de Lyon en présentant leurs caractéristiques et en examinant leurs évolutions récentes, tant physiques que sociales ou économiques. Cette comparaison sera enfin étendue à tous les secteurs sauvegardés de France qui ont fait l'objet d'une enquête en 1992<sup>2</sup>, dont le principal objectif était d'établir un bilan général de la politique des secteurs sauvegardés. Cette enquête nous fournira les éléments nécessaires en vue de comparer les différentes mutations de ces secteurs.

Le secteur sauvegardé de Lille est un enjeu majeur pour la métropole lilloise. Portant les traces des diverses périodes historiques qu'il a traversées, il est aujourd'hui pour la ville l'unique témoin de son passé. C'est à sa valeur historique et architecturale que le secteur sauvegardé doit sa spécificité. Face à la dégradation du Vieux-Lille qui a notamment été induite par la période de désindustrialisation, il était urgent de sauvegarder ce que la ville comptait de plus prestigieux : les marques de son passé. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, élaboré par Jean-Claude Bernard, a offert un cadre juridique aux quartiers historiques de Lille, les distinguant ainsi du reste de la Ville. Le P.S.M.V., en proposant la transformation du cadre bâti par restauration, réhabilitation ou démolition, n'a pas toujours pu maîtriser les conséquences socio-économiques de ces actions. Dans le secteur sauvegardé de Lille, les deux objectifs de la loi Malraux, la restauration du patrimoine et le maintien sur place des populations d'origine, se sont en effet avérés inconciliables. Notre recherche a montré qu'à la suite des modifications au cadre bâti, les caractéristiques de la population et des activités économiques ont été amenées à changer. Tout commence en fait avec quelques opérations de restauration de prestige, suivies par une revalorisation du parc de logements du quartier, action de longue haleine répondant à la politique de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine qui visait la conservation du cadre bâti et la préservation des habitants. Ce fait, qui ne touche pas la totalité du secteur sauvegardé, a ensuite été suivi de mutations démographiques, sociales puis économiques importantes qui ont été confirmées au cours de cette thèse. Nous avons ainsi mis en évidence que la revalorisation du cadre physique, le maintien des populations originaires et des activités économiques traditionnelles étaient contradictoires.

Les stratégies immobilières et patrimoniales des nouveaux propriétaires ont transformé l'offre et les caractéristiques des logements et provoqué une recomposition sociale du secteur. En d'autres termes, les réhabilitations ont contribué à l'amélioration du confort et

---

<sup>1</sup> L'essentiel des statistiques sur lesquelles nous nous appuyons est extrait d'études réalisées par l'agence d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon en 1996, en vue de proposer un plan de développement et d'aménagement pour le Vieux-Lyon.

<sup>2</sup> Cette enquête a été réalisée par la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme du Ministère de l'Équipement auprès de toutes les villes disposant d'un secteur sauvegardé, auxquelles elle a adressé un questionnaire portant sur les caractéristiques de leur secteur et leurs évolutions. 55 villes sur 78 y ont répondu, soit 70 %. Les statistiques obtenues nous ont permis de dégager certaines tendances intéressantes.

ont attiré des populations aisées, essentiellement composées de célibataires, de jeunes ménages, de jeunes actifs et de cadres supérieurs. Pour cette population, vivre dans le secteur permet de profiter des avantages de la centralité et le cadre historique restauré constitue également un signe de distinction. On assiste dès lors à un embourgeoisement du quartier, en partie conséquence de la spéculation immobilière. Parallèlement, les couches modestes et les familles nombreuses, souvent confondues, ont été exclues du secteur, alors que la loi Malraux considère que le volet social ne doit pas être séparé du volet architectural qui l'accompagne et le suscite. Ainsi, par la revalorisation du patrimoine, on a mis en évidence certains traits architecturaux et on a visé une certaine harmonie formelle, participant de la sorte à la reconquête sélective du secteur par les classes aisées et allant de ce fait à l'encontre de l'hétérogénéité sociale qui caractérisait auparavant le quartier ancien.

A cette nouvelle population correspondent évidemment des besoins nouveaux, que les divers commerces et services doivent satisfaire. Là aussi, les mutations se sont accélérées au cours de la période 1982-1990 : à la présence des activités économiques traditionnelles succède une croissance des commerces et artisans spécialisés, un accroissement des activités d'art et de culture, un développement des bureaux haut de gamme et des activités tertiaires, d'autant que les politiques des collectivités locales favorisent le développement des emplois tertiaires sur la commune. Dans le secteur sauvegardé de Lille, la transformation du cadre bâti n'a donc pas été sans conséquences : elle a inauguré les mutations démographiques, sociales et économiques, soulevant ainsi des difficultés nouvelles auxquelles la municipalité n'a pas vraiment pu trouver de solutions.

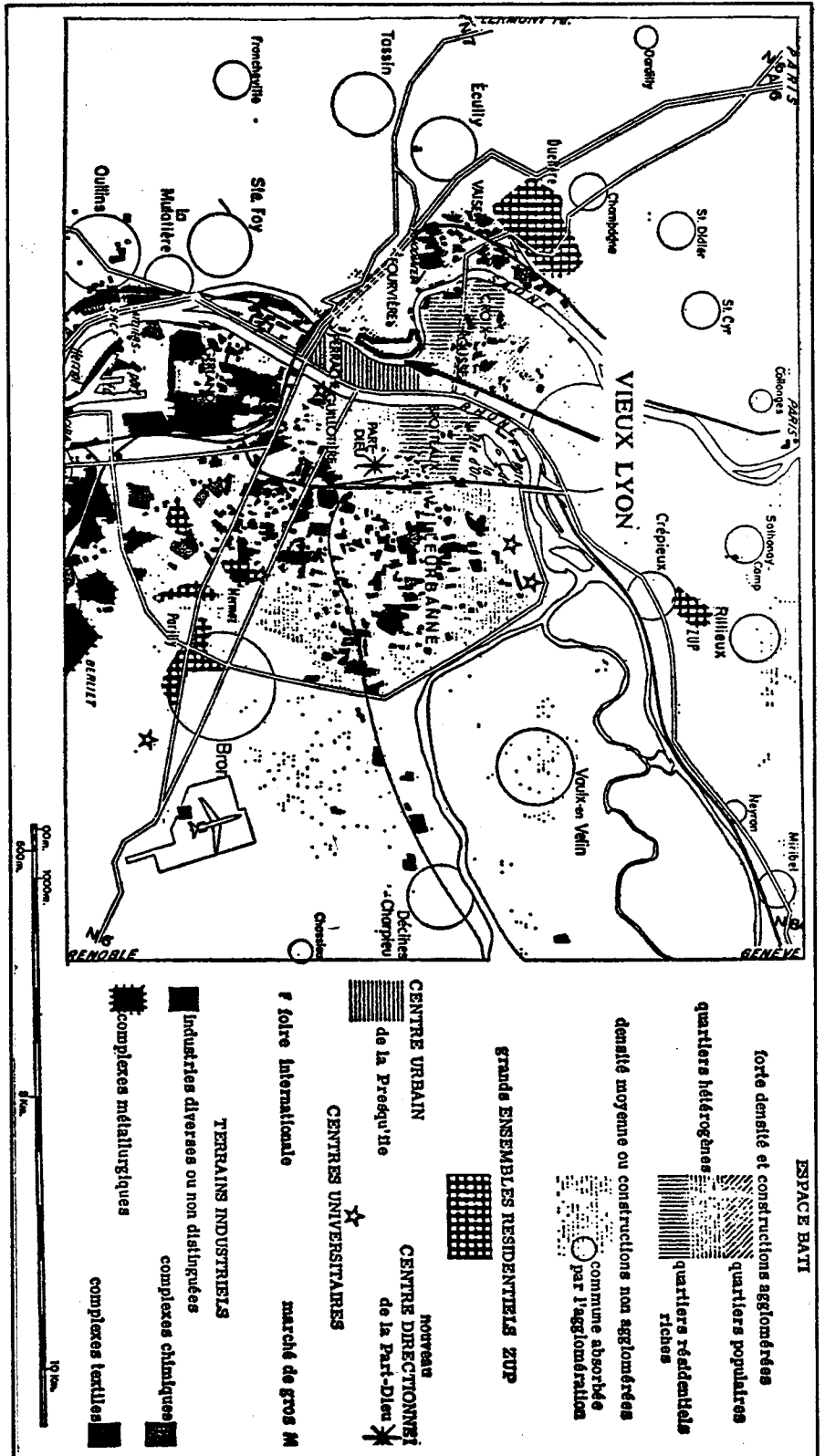
Quel est, finalement, le bilan du P.S.M.V. appliqué au quartier historique de Lille? L'examen approfondi des évolutions du secteur révèle des déséquilibres qui se manifestent non seulement du point de vue de la mise en valeur du cadre bâti entre les parties nord et sud du secteur, mais aussi au niveau fonctionnel. L'application de la loi Malraux à Lille s'est en effet soldée par la confrontation de deux types d'habitat, de deux types de commerce et de deux types de population. Dans la partie sud, proche de l'hypercentre, les logements de standing, neufs ou restaurés, occupés par les catégories aisées, sont très représentés ; dans la partie nord existent par contre toujours des habitations vétustes, spécialement aux marges et à l'extrême nord, dans lesquelles vivent les plus démunis. Toutefois, grâce à l'action volontariste d'une municipalité qui a su dépasser la seule planification urbaine en créant des logements à caractère social, on a pu loger une partie des habitants modestes, sans pourtant pouvoir satisfaire l'essentiel des besoins et empêcher ainsi le départ de la population originelle. Les efforts sont donc restés en partie vains. En effet, en raison du manque de moyens budgétaires, la ville a laissé carte blanche à des investisseurs privés qui ont procédé à des opérations de restauration et de réhabilitation, de même qu'à des constructions neuves de standing, provoquant de la sorte la spéculation et l'embourgeoisement du secteur. Ce dernier a donc été revalorisé grâce à des interventions publiques mais aussi, et surtout, privées, qui n'ont pas toujours été favorables.

La position exceptionnelle de Lille dans l'Europe du nord-ouest l'invite à mettre en valeur l'ensemble de ses richesses et en particulier son centre historique, facteur attrayant et support d'une image positive que Lille peut offrir et présenter dans l'Europe de demain. La situation de la métropole lilloise, au cœur de l'Europe, est désormais favorisée par les deux importantes opérations de cette fin de siècle : avec la réalisation d'une nouvelle gare internationale et des réseaux T.G.V. tournés vers l'Europe et la construction du tunnel sous la Manche, ce sont plusieurs millions d'Européens qui peuvent accéder à la Ville de Lille et à son centre historique.

Le secteur, en restaurant son patrimoine bâti et en mettant en valeur son paysage urbain, est donc devenu un lieu à visiter, où les touristes lillois et étrangers peuvent trouver des activités culturelles, commerciales et artisanales spécialisées et des services divers dans un site d'exception. Cette figure d'exception et de prestige, qui renforce l'image du secteur et de la ville, apparaît ainsi comme un atout, une chance de survie pour un quartier dont l'avenir aurait pu être compromis par l'édification du complexe d'Euralille. Le Vieux-Lille, pour être attractif, a dû et a effectivement trouvé ses marques propres, en assurant à la fois une complémentarité nécessaire aux autres activités de la ville. Il représente une ville soucieuse de conserver les traces de son passé, tout comme le nouveau centre d'affaires symbolise une ville résolument tournée vers l'avenir. Le Vieux-Lille n'est en aucun cas menacé par les réalisations récentes de la métropole lilloise, bien au contraire. Les nouvelles populations que les équipements modernes attirent inévitablement ne sont pas statiques, et leurs déplacements n'ont pas toujours des fins économiques. Situé face à la modernité, le quartier ancien ne peut par conséquent que bénéficier de leur arrivée. Il véhicule, pour toutes ces raisons, une image favorable de la ville, qui a tout intérêt à assurer sa pérennité.

L'étude approfondie du secteur sauvegardé de Lille amène logiquement à se poser la question de sa ressemblance avec les autres secteurs sauvegardés de la France ou de sa particularité par rapport à eux. En d'autres termes, la problématique retenue pour Lille peut-elle être proposée ou étendue pour les autres secteurs ? Cette interrogation ouvre la voie à une possible comparaison entre ces derniers. L'étude du Vieux-Lyon, premier secteur sauvegardé créé en France en 1964, nous paraît à cet égard être une solution pour savoir si l'application de la loi Malraux a provoqué les mêmes conséquences : la transformation du patrimoine bâti dans le Vieux-Lyon a-t-elle entraîné des évolutions démographiques, sociales et économiques identiques à celles repérées dans le Vieux-Lille ?

Le Vieux-Lyon jouit aujourd'hui d'une image très flatteuse, qui justifie sa demande de classement comme patrimoine mondial de l'UNESCO. Tel ne fut pourtant pas toujours le cas. Ce n'est en effet que grâce aux actions de l'association " Renaissance du Vieux-Lyon ", créée en 1946 avec pour objectif d'assurer la conservation, la connaissance et



**Carte 80 : Le Vieux-Lyon dans l'ensemble urbain.**  
*Sources :* in Lebeau R., in Régions, Villes et Aménagement, 1987, Mélanges jubilaires offerts à Beaujeu-Garnier J., extrait, p.376.

la promotion du quartier puis sa remise en valeur<sup>3</sup>, qu'il est devenu agréable d'y arpenter les rue : *"ce qui attire les visiteurs dans le Vieux-Lyon (...), c'est l'ambiance d'un quartier bon vivant, chaleureux, dans un cadre bâti de toute beauté"*<sup>4</sup>. La restauration-réhabilitation du patrimoine, comme à Lille, a fait sortir le Vieux-Lyon de l'oubli dans lequel il était tombé. Ici aussi, la transformation du cadre n'a été que la première étape ou le facteur déclenchant de mutations socio-démographiques et économiques plus profondes. *" Depuis l'explosion de la réhabilitation des immeubles, le Vieux-Lyon est devenu un quartier touristique, ludique, qui a beaucoup de succès auprès des visiteurs, mais où l'équilibre commercial est fragile "*<sup>5</sup>.

Le Vieux-Lyon s'étend sur un site exceptionnel, au pied de la colline de Fourvière, mais aussi contraignant, en bordure de Saône<sup>6</sup>, entre la Presqu'île et la colline de Croix Rousse<sup>7</sup>. Son secteur sauvegardé comprend les trois quartiers anciens de Saint-Jean, Saint-Paul et Saint-Georges<sup>8</sup>. A son apogée, au XVI<sup>ème</sup> siècle, il était considéré comme le centre religieux, politique et économique de la ville. C'est toutefois à partir du XVII<sup>ème</sup> siècle qu'il a peu à peu perdu les fonctions centrales qui le caractérisaient, celles-ci se déplaçant vers l'est, de Fourvière à la Presqu'île (qui bénéficie encore aujourd'hui de la concentration commerciale). Commence alors une période d'abandon et de paupérisation du Vieux-Lyon : *"le développement historique de Lyon s'est opéré contre le développement du Lyon historique, et a abouti finalement à la marginalisation du Vieux-Lyon"*<sup>9</sup>. Il a de ce fait subi peu de restructurations d'ensemble lourdes, excepté à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, ce qui explique qu'il soit parvenu presque intact jusqu'à nos jours. Le tissu urbain du Vieux-Lyon est en effet largement hérité du Moyen-Age ; le parcellaire et la trame des rues se sont transmis jusqu'à nous. Il n'est pas un quartier monumental ; hormis la cathédrale Saint-Jean, il ne comporte aucune construction grandiose, comme c'est d'ailleurs le cas du Vieux-Lille. Le cadre bâti y est cependant plus vieux, datant des XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles. Le Vieux-Lyon contient aussi un certain nombre d'hôtels particuliers construits au XVI<sup>ème</sup> siècle par de riches marchands ou par des officiers royaux. C'est un quartier qui possède de nombreux équipements de tous niveaux (quartier, centre, agglomération), mais qui a perdu beaucoup de ses fonctions de centralité au cours des siècles. Liés dans leur développement historique et possédant une structure urbaine semblable, notamment dans leur partie centrale, le Vieux-Lyon et la Presqu'île forment un seul ensemble urbain qui constitue aujourd'hui la partie historique

<sup>3</sup> Association Renaissance du Vieux-Lyon, "Le Vieux-Lyon : bilan et perspectives", Bulletin de liaison, 2<sup>ème</sup> trimestre 1974, Lyon, p. 6.

<sup>4</sup> Lebeau R., 1987, "Le Vieux Lyon, un exemple du rôle des quartiers historiques dans les villes contemporaines", in " Régions, villes et aménagement ", Centre de recherches et d'études sur Paris et l'Île-de-France, Paris, p. 382.

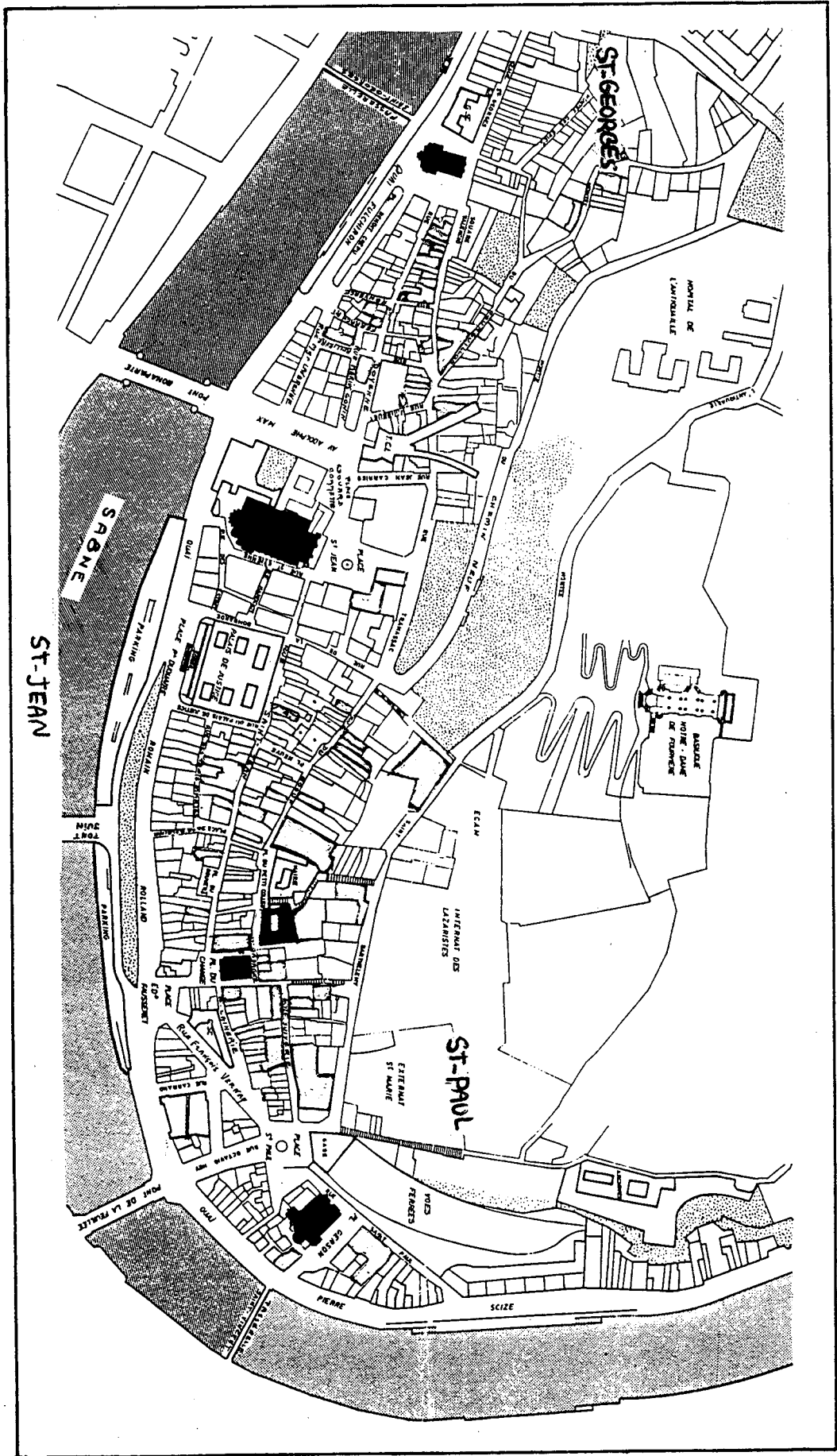
<sup>5</sup> Peyrachon C., Neyret R. et Neyret A., 1990, "L'évolution commerciale dans un secteur historique : l'exemple de la renaissance du Vieux Lyon", Actes du colloque sur le devenir commercial des centres historiques (22-23 nov. 1990), Lyon, p. 2.

<sup>6</sup> Voir annexe 26 : Plan de la cité de Lyon (XVI<sup>ème</sup> siècle).

<sup>7</sup> Voir carte 80 : Le Vieux-Lyon dans l'ensemble urbain.

<sup>8</sup> Voir carte 81 : Le secteur sauvegardé de Lyon et ses quartiers.

<sup>9</sup> Authier J.-Y., 1996, in "Vieux Lyon: diagnostics et orientations", in Agence d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon, Lyon, p. 2.



Carte 81 : Le Vieux-Lyon et ses quartiers.  
Sources : L'Association de la Renaissance du Vieux-Lyon.

du centre de la ville et de l'agglomération. Le quartier de la Part-Dieu, apparu dans les années 1970, situé à l'est de la Presqu'île, de l'autre côté du Rhône et structuré autour d'un grand centre commercial, constitue également la partie moderne et tertiaire du centre de Lyon.

C'est de la dégradation et du manque de confort qu'est née la volonté de restaurer le Vieux-Lyon, celle-ci s'étant officialisée par l'instauration du secteur sauvegardé en 1964. Comme nous l'avons déjà constaté, celui-ci englobe trois quartiers du Vieux-Lyon : Saint-Paul au nord, Saint-Jean au centre et Saint-Georges au sud (excepté sa partie sud)<sup>10</sup>.

Dans ce secteur de 24 ha (avec 500 immeubles, 5 000 logements et environ 9 000 habitants), une partie importante des 300 immeubles présentant un intérêt archéologique sont classés " monuments historiques " ou sont inscrits à l'inventaire supplémentaire. Le reste de ces immeubles est " protégé "<sup>11</sup>. Les opérations de restauration-réhabilitation s'y sont faites en deux temps. Le premier temps est celui de la municipalité qui, consciente de l'avancement des dégradations (92% des immeubles ont été construits avant 1949), " *décida alors, pour faire démarrer franchement la transformation du Vieux-Lyon, d'entreprendre une grande opération de restauration groupée, qu'elle confiera à la SEMIRELY* "<sup>12</sup> (Société d'Economie MIXte pour la REstauration du Vieux-LYon). A l'initiative de cette dernière, les autres opérations (OPAH, actions des AFUL et des offices HLM) prennent ensuite le relais, dans les années quatre-vingt<sup>13</sup>, faisant surtout du Vieux-Lyon le " *lieu d'intervention privilégié des investisseurs privés professionnels de l'immobilier* "<sup>14</sup>. Le P.S.M.V., lui, n'a été approuvé par décret qu'en 1985, avec pour principaux objectifs de protéger le patrimoine bâti, de maintenir la population existante, de préserver les espaces verts, de créer des équipements de quartier et d'améliorer le confort des logements.

On assiste, dès la création du secteur sauvegardé et jusqu'à aujourd'hui, à une vaste transformation du cadre bâti, caractérisée par une amélioration de la qualité résidentielle et une revalorisation patrimoniale (y compris les devantures des commerces), suite à l'incitation puis au contrôle effectué par l'association Renaissance du Vieux-Lyon. Les résultats des actions menées sont parfois moins probants qu'à Lille : l'inconfort a nettement diminué depuis 30 ans, mais seuls 60% des logements disposent de tout le confort en 1990 (contre 70% pour le secteur sauvegardé de Lille et un peu plus pour le Vieux-Lille), avec toutefois une nette amélioration depuis 1982, date à laquelle seulement 23% des logements avaient tout le confort<sup>15</sup>. La situation de la ville de Lyon est à cet égard plus enviable que

<sup>10</sup> Voir carte 82 : La structure du quartier sauvegardé.

<sup>11</sup> Lebeau R., 1987, "Op. Cit.", p. 382.

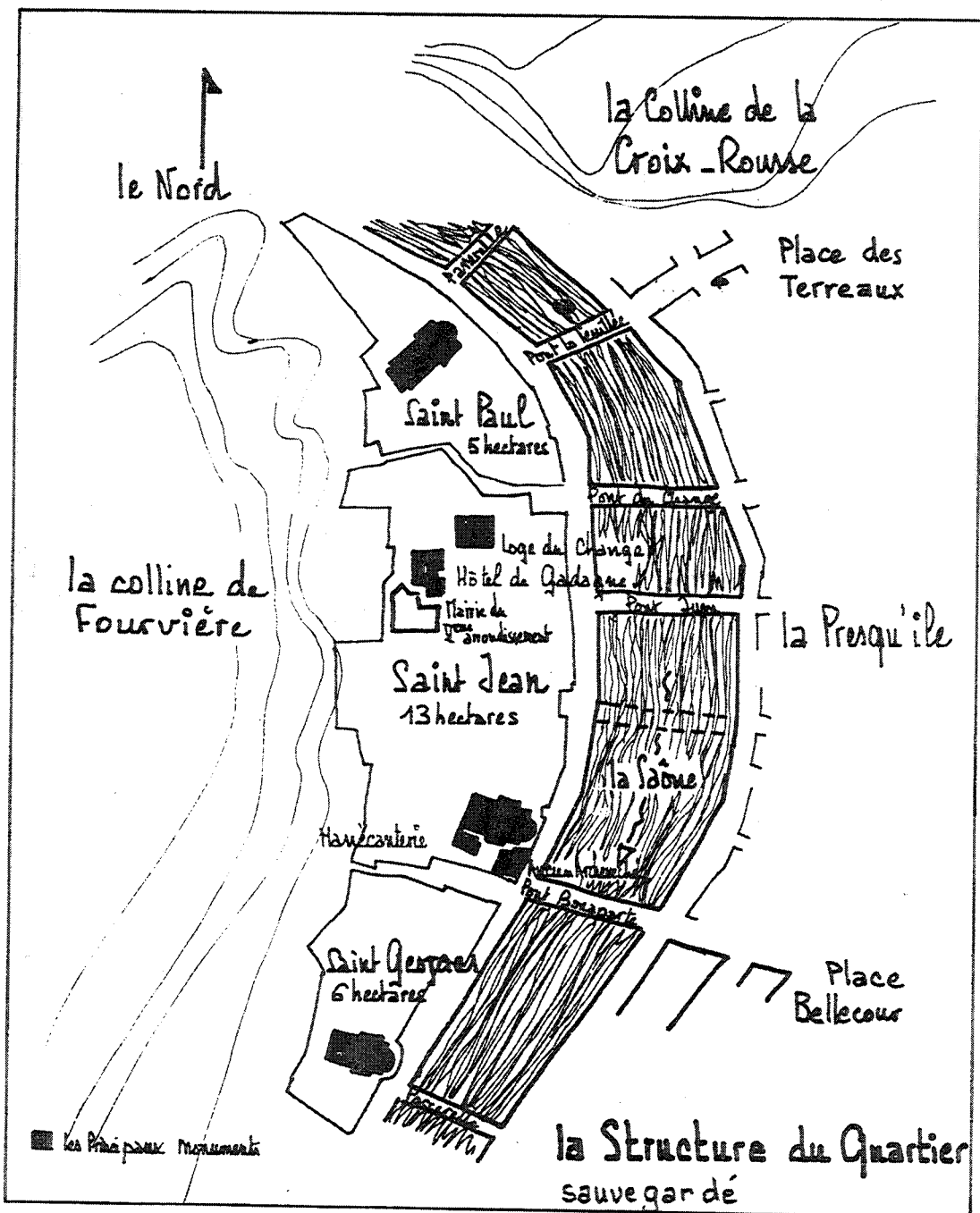
<sup>12</sup> Ibid., p. 383.

<sup>13</sup> Voir carte 83: Le Vieux-Lyon, les périmètres opérationnels.

<sup>14</sup> Vervaeke M., Lefebvre B. (et al.), 1992, " Trajectoires d'exclusion des quartiers centraux revalorisés ", CNRS, Lille, p. 70.

<sup>15</sup> L'essentiel des statistiques de l'INSEE sur lesquelles nous nous appuyons comprennent aussi les quartiers ancien Quarantaine et Pierre Scize. Elles sont extraites des études réalisées par l'agence d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon en 1996 en vue de proposer un plan de développement et d'aménagement pour le



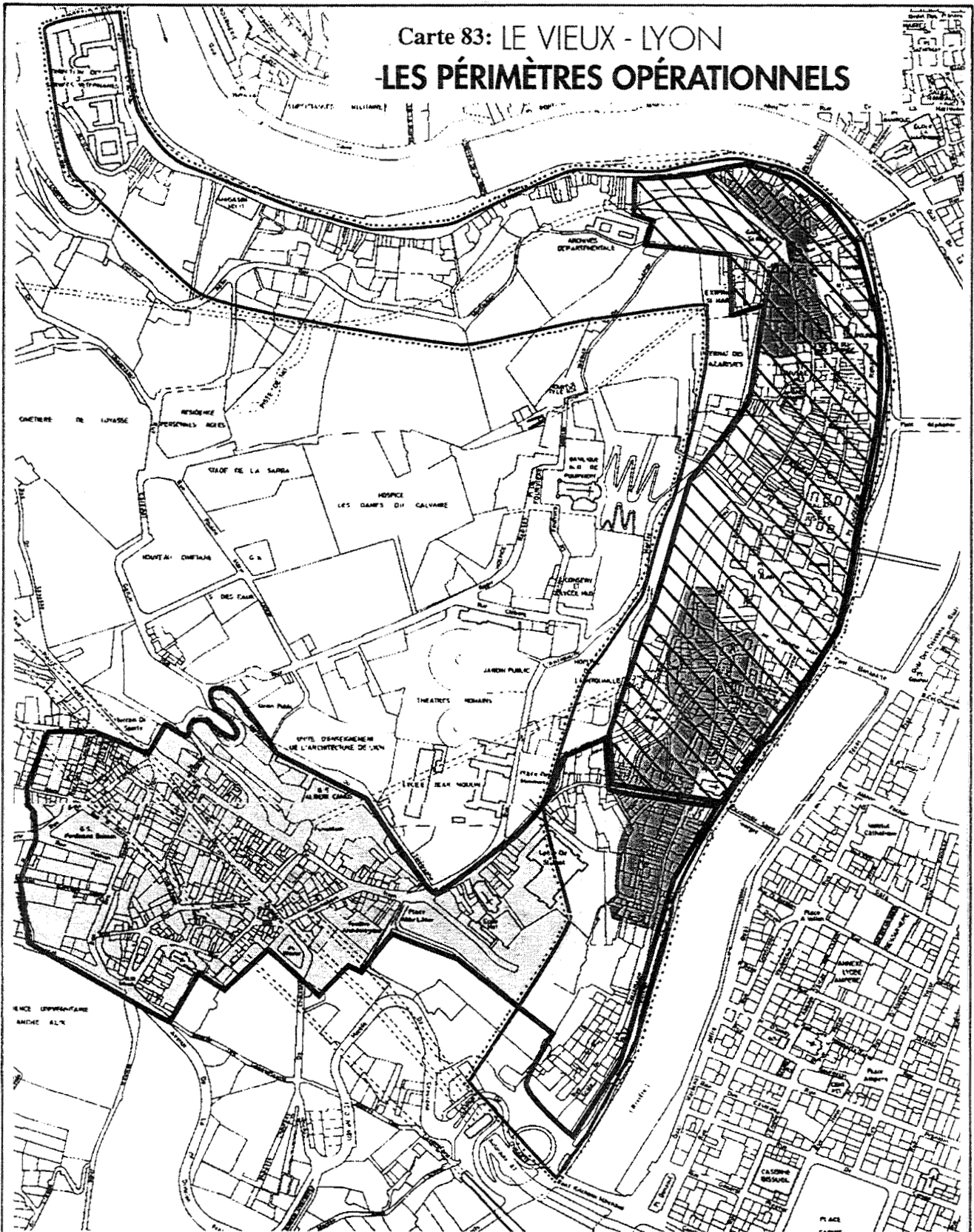


Carte 82 : La structure du secteur sauvegardé.

Source : L'Association Renaissance du Vieux-Lyon, bull. de liaison, 2<sup>ème</sup> trimestre 1974, p.2.

# Carte 83: LE VIEUX - LYON

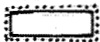
## LES PÉRIMÈTRES OPÉRATIONNELS



périmètre de sauvegarde  
et de mise en valeur du Vieux-Lyon



OPAH St Georges - St Paul



Le périmètre d'étude choisi par l'agence d'urbanisme comprend les quartiers historiques (S<sup>t</sup> Paul, S<sup>t</sup> Jean, S<sup>t</sup> George, Quarantaine et P. Scize.). *Source: L'agence d'Urbanisme du Grand Lyon, "Vieux-Lyon, Habitat.", Février 1997, p.11.*



OPAH St Just



P. R.I



AGENCE D'URBANISME  
NOVEMBRE 1996

celle du Vieux-Lyon, où des études ont montré que des îlots entiers, principalement ceux occupés par des personnes âgées et des étrangers, étaient inconfortables. Tous les quartiers du Vieux-Lyon sont ici concernés, même si c'est le quartier central de Saint-Jean qui a le plus bénéficié du programme de réhabilitation. La proportion de logements vacants est relativement élevée (12,5% en 1990 contre 19,5% dans le secteur sauvegardé de Lille et 17,3% dans le Vieux-Lille) et est restée quasiment stable par rapport à 1982<sup>16</sup>. La part importante des locaux vides, comportant autrefois des étages habités, traduit à elle seule la difficulté de trouver un logement confortable dans le Vieux-Lyon. Le bilan de ce quartier ne doit pourtant pas être noir ; de 1964 à nos jours, le confort, l'hygiène et l'agrément se sont améliorés, parallèlement au retour de la beauté disparue des immeubles. Le seul inconvénient, qui résulte de l'ancienneté du quartier (en 1990, environ 90% des logements ont été construits avant 1915, contre 62 % dans le secteur sauvegardé de Lille et 45% dans le Vieux-Lille), concerne la petitesse des logements, dont environ la moitié a moins de trois pièces en 1990 (ce taux a toutefois diminué de 11,4% par rapport à 1982). Il faut également constater que le nombre total de logements (environ 5300) et celui des résidences principales (environ 4300) sont restés quasiment stables entre 1982 et 1990, ce qui contraste avec le quartier ancien de Lille, où le nombre de logements a augmenté de façon notable (44,8% dans le secteur sauvegardé et 33,2% dans le Vieux-Lille). On observe par ailleurs en 1990 une faible représentation des propriétaires occupants (25,6%, soit un chiffre semblable à celui du secteur sauvegardé de Lille : 25,7%, mais pourtant plus important que celui du Vieux-Lille : 22,1%), bien qu'elle ait légèrement augmenté depuis 1982. Seulement 5% des logements appartiennent aux organismes HLM, soit un taux identique à celui du secteur sauvegardé de Lille, mais bien inférieur à celui du Vieux-Lille (21,8%). Les caractéristiques des logements se différencient selon les sous-quartiers : les logements inconfortables, les logements vacants et ceux occupés par leur propriétaire sont moins présents à Saint-Jean. Par contre, le nombre de logements réhabilités entre 1983 et 1993 y est plus important (416, soit 34% de l'ensemble des logements) qu'à Saint-Paul (207 logements réhabilités, soit 26,3%) et qu'à Saint-Georges (305 logements réhabilités, soit 21,6% des logements).

L'évolution socio-démographique du Vieux-Lyon traduit à elle seule le manque de confort et la répugnance persistante des Lyonnais à s'y installer : la population du Vieux-Lyon a diminué de façon constante jusqu'en 1982 (8 780 habitants)<sup>17</sup> et s'est ensuite stabilisée en 1990 (8 680 habitants). Les quartiers les plus denses sont Saint-Jean et Saint-Georges. Notons que l'évolution de la population du secteur sauvegardé de Lille et du Vieux-

---

Vieux-Lyon. La comparaison avec le secteur sauvegardé de Lille devra dans ces conditions être envisagée avec prudence. Les statistiques de l'INSEE pour 1982 sont quant à elles extraites de l'étude de René Lebeau et portent cette fois sur les trois quartiers Saint-Paul, Saint-Jean et Saint-Georges (soit un ensemble plus proche du périmètre du secteur sauvegardé de Lyon) ; elles seront à chaque fois référencées dans les notes.

<sup>16</sup> Voir annexe 27 : Les caractéristiques du parc de logements du Vieux-Lyon en 1982 et 1990.

<sup>17</sup> Voir annexe 28 : Les caractéristiques de la population du Vieux-Lyon en 1982 et 1990.

Lille entre les deux derniers recensements (respectivement 18% et 10%) est beaucoup plus importante que dans le Vieux-Lyon (- 1%). Le taux de mobilité de la population a augmenté de 13% par rapport à 1982 et est en moyenne supérieur à celui de la ville elle-même (ce phénomène est aussi développé à Lille : en 1990, dans le secteur sauvegardé de Lille, seuls 30% de la population occupaient le même logement qu'en 1982). Parallèlement, de 1975 à 1990, la composition de la population s'est trouvée modifiée. La population du Vieux-Lyon, traditionnellement vieillotte, rajeunit depuis 1975. Entre 1982 et 1990, la part des personnes de plus de 60 ans a diminué de 25 %, tandis que celle des 20 à 40 ans a augmenté d'une manière plus importante que dans la ville de Lyon, pour atteindre près de 42 % de la population totale (contre 47% dans le secteur sauvegardé de Lille et environ 45% dans le Vieux-Lille). Le taux d'actifs, relativement élevé pour ce quartier central (près de 60%), est à relier à cette proportion élevée des adultes de moins de 40 ans. L'exiguïté des logements a par ailleurs opéré une sélection " naturelle " de la population : environ la moitié des ménages du quartier sont constitués d'une seule personne (contre près de 60% dans le secteur sauvegardé de Lille et 53% dans le Vieux-Lille), auxquels il convient d'ajouter la part des ménages sans enfant (21,5% contre 24% à Lille et 25% dans le Vieux-Lille), soit au total près des trois quarts des ménages du quartier. La proportion d'étrangers a quant à elle diminué de 23% entre 1982 et 1990, pour atteindre environ 12% de la population (contre à peine 8% dans le secteur sauvegardé de Lille et 9% dans le Vieux-Lille). La revalorisation immobilière, résultat des actions publiques et privées menées, a également inauguré une recomposition de la structure socio-professionnelle de la population. Ainsi, les catégories moyennes (professions intermédiaires) et supérieures, de même que les artisans, les commerçants et les chefs d'entreprise, sont devenus sur-représentés, au détriment des ouvriers, quant à eux en nette diminution depuis 1975. On observe un renversement complet en 1982<sup>18</sup>, révélant que le Vieux-Lyon est devenu plus égalitaire socialement. Les diverses catégories socio-professionnelles représentaient chacune environ 20% de la population, mais appartenaient pour 75% au secteur tertiaire, contre 57% en 1968. Dans le Vieux-Lyon, qui comprend aussi les quartiers Quarantaine et Pierre Scize, les cadres supérieurs ont augmenté de 50% entre 1982 et 1990, tandis que les ouvriers diminuaient de 30%<sup>19</sup>. Dans le secteur sauvegardé de Lille, les cadres supérieurs ont augmenté de 145% et les ouvriers, moins nombreux qu'à Lyon, ont diminué de façon un peu plus importante : - 35,6% entre 1982 et 1990). Pour le Vieux-Lille, les chiffres sont respectivement de +124% et -37,6%. L'embourgeoisement, résultat d'un vaste déplacement des populations, tout comme à Lille, est donc patent dans le Vieux-Lyon. Aussi le processus évoqué pour Lille peut-il se retrouver à Lyon : la réhabilitation des logements a entraîné une modification des caractéristiques démographiques et sociales de la population, mutation qui a par la suite induit une transformation des fonctions économiques du secteur.

---

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Ibid.

**Tableau 61 : AFFECTATION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX DU VIEUX LYON  
COMPARAISON ANNEES 1986-1995**

CATEGORIE DE LOCAUX	ANNEE 1986 NOMBRE DE LOCAUX RECENSES				ANNEE 1995 NOMBRE DE LOCAUX RECENSES			
	Saint-Jean	Saint-Georges	Saint-Paul	Vieux Lyon	Saint-Jean	Saint-Georges	Saint-Paul	Vieux Lyon
Magasins alimentaires	14	17	10	41	8	12	7	27
Magasins de service	36	28	37	101	25	25	20	70
Magasins de vente	56	18	12	86	70	19	29	118
Artisans	10	15	7	32	5	5	5	15
Cafés-Glacières-Restaurants	60	37	42	139	71	30	42	143
Hôtels	1		4	5	4		3	7
Etablissements de nuit	23	11	21	55	21	15	25	61
Dépôts - Ateliers - Bureaux	28	54	40	122	25	40	31	96
Associations	12	9	3	24	10	12	3	25
Garages particuliers	24	35	36	95	26	42	40 + 1 collectif	108
Magasins fermés	17	28	19	64	31	47	25	103
<b>TOTAL LOCAUX RECENSES</b>	<b>281</b>	<b>252</b>	<b>231</b>	<b>764</b>	<b>296</b>	<b>247</b>	<b>230</b>	<b>773</b>

Source : Agence d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon, "Vieux-Lyon – Commerces et activités économiques", février 1997, p.16.

Dans ce cadre, l'évolution est ici similaire à celle du secteur sauvegardé de Lille. Entre 1986 et 1995, les commerces de proximité (notamment les commerces alimentaires) et l'artisanat traditionnel lié à la vie quotidienne ont considérablement diminué, tandis qu'explosaient les activités ludiques (restaurants et établissements de nuit)<sup>20</sup>, ceci étant une spécificité lyonnaise. Cafés, bars, restaurants et boîtes de nuit, en déséquilibrant l'ancienne structure commerciale, ont également engendré des désagréments pour les résidents (bruits tardifs, difficultés de circulation et de stationnement, empiétement des terrasses des cafés sur les espaces publics,...).

La fonction culturelle du Vieux-Lyon, bien qu'ancienne, est quant à elle en développement. Elle est favorisée par la présence d'un imposant faisceau d'équipements publics. " *On y trouve la cathédrale, les églises St-Paul et St-Georges, la bibliothèque municipale, les archives départementales, le conservatoire de musique, le musée historique de Lyon* " <sup>21</sup>. La volonté des associations locales, des pouvoirs publics et la présence d'un bâti restauré ont accentué cette fonction culturelle, ce qui s'est notamment manifesté par la création de lieux de réunion culturelle divers et surtout de théâtres (six existaient en 1987). Mais le développement de la fonction culturelle s'est surtout ressenti dans la part grandissante des équipements commerciaux. Depuis 1960, des commerces et des artisans d'art et de culture de types divers sont apparus, tels les bijouteries d'art, les ateliers d'encadrements de tableaux, les tapisseries, les galeries d'art, les magasins de vente et les ateliers de fabrication d'instruments de musique, les boutiques d'antiquités et de brocante, les fabriques de vitraux et de décors en verre, l'artisanat de reliure-dorure et bien sûr les librairies.

Entre 1986 et 1995, on observe donc sur l'ensemble du secteur :

- une disparition accélérée des commerces de proximité et des services quotidiens (-32%)<sup>22</sup>, notamment alimentaires, qui ne représentent plus que 22% des établissements en 1995, contre plus de 40% dans la plupart des autres quartiers. Cette diminution est liée d'une part à l'augmentation très forte du prix des fonds de commerce depuis que ce quartier est " à la mode " et, d'autre part, à la très forte progression des centres commerciaux périphériques, à la transformation progressive du peuplement de ce quartier (installation massive de jeunes ménages ou de célibataires), et donc des comportements d'achat.

- une croissance marquée des magasins de vente<sup>23</sup> liés au tourisme et au passage (+37%) et une disparition significative des artisans (-53%), essentiellement due à la hausse importante du prix des fonds de commerce.

On constate en 1986 comme en 1995 une sur-représentation des activités de restauration et des établissements de nuit (204 commerces au total, soit 46% de l'ensemble des établissements en 1995), mais leur évolution est beaucoup moins importante. Le nombre

<sup>20</sup> Voir annexe 29 : Les cafés, restaurants et établissements de nuit du Vieux-Lyon.

<sup>21</sup> Lebeau R., "Op. Cit.", p. 390.

<sup>22</sup> Voir tableau 61 : L'affectation des rez-de-chaussée commerciaux du Vieux-Lyon, comparaison années 1986-1995.

<sup>23</sup> Voir annexe 30 : La nomenclature des activités commerciales et non commerciales.

de ces commerces s'est accru de 5% au cours de la période, c'est-à-dire beaucoup plus lentement que dans les périodes précédentes. " De 81 en 1967, ils sont passés à 133 en 1974, et à 180 en 1986 ! Il s'agit de la catégorie de commerces qui s'est le plus développée depuis un quart de siècle "24. Ces catégories sont les plus représentées parmi l'ensemble des établissements.

Il est nécessaire de préciser qu'a été mis en place en 1987 un plan de circulation et de piétonnisation en vue de réglementer l'utilisation des rues du secteur sauvegardé. Ceci a eu une grande influence sur l'usage de l'espace public par les activités de restauration, avec le développement des terrasses de cafés et de restaurants. Une autre influence de la piétonnisation sur l'évolution commerciale du quartier correspond à l'augmentation du nombre de magasins de vente de vêtements, également due au rajeunissement de la population fréquentant le Vieux-Lyon depuis la restauration du quartier, ce qui a provoqué le départ des antiquaires.

- une forte augmentation du nombre des magasins fermés (+60%).

On observe de plus une tendance marquée à la banalisation de certains établissements tournés vers le tourisme dans plusieurs secteurs du quartier et dont l'activité est difficile à définir et change souvent.

Malgré les modifications importantes qui ont touché la structure commerciale entre 1986 et 1995, le nombre total des commerces est resté inchangé (seulement un commerce de moins). Leur répartition spatiale apparaît toutefois inégalitaire : le quartier Saint-Jean regroupe près de la moitié des activités commerciales (46,3%), tandis que le tertiaire prédomine dans le quartier Saint-Georges. On peut en outre noter dans le quartier Saint-Jean une prépondérance nettement plus marquée des magasins de vente, celle-ci étant bien évidemment liée au tourisme et au passage opérant dans ce secteur; une très faible implantation des commerces de proximité; et enfin une forte implantation des activités de restauration (équivalentes à la moitié de celles du quartier). On observe par ailleurs que près d'un local commercial sur cinq est fermé dans le quartier St-Georges (contre un sur dix dans St-Jean et St-Paul), ce qui résulte notamment de sa dévalorisation immobilière. Le nombre total de commerces, de même que celui des artisanats traditionnels, diminue plus nettement dans le quartier St-George que dans les autres entre 1986 et 1995.

Après avoir adapté, dans la mesure du possible, notre classement des activités commerciales du secteur sauvegardé de Lille à celui proposé par l'agence d'urbanisme pour le secteur sauvegardé de Lyon<sup>25</sup>, on constate d'abord que la part des Horeca dans le Vieux-Lyon est plus de deux fois supérieure à celle des Horeca du secteur sauvegardé de Lille (48% contre 21%). La situation est par contre inversée pour les magasins de vente puisqu'ils sont deux fois plus nombreux à Lille qu'à Lyon. De même la part des commerces et services de

<sup>24</sup> Lebeau R., "Op. Cit.", p.391.

<sup>25</sup> Sachant qu'il existe un décalage de 4 ans entre les chiffres enregistrés pour le secteur sauvegardé de Lille et pour ceux du secteur sauvegardé de Lyon.

proximité est-elle plus importante à Lille, bien que dans une moindre mesure. Cette différence est à rattacher aux activités de service car la part des magasins alimentaires est équivalente dans les deux secteurs (environ 6%). Enfin, le nombre des artisans est environ trois fois plus élevé dans le secteur sauvegardé de Lille que dans celui de Lyon. Toutefois, malgré le déséquilibre qui caractérise la structure commerciale du secteur sauvegardé de Lille, les activités y semblent mieux réparties que dans celle du Vieux-Lyon.

Notons également que peu d'études et de propositions concernent les activités économiques (en dehors des activités commerciales). Ceci ne signifie pourtant pas que leur rôle est minime dans le dynamisme et l'animation du Vieux-Lyon. Leur part reste toutefois peu importante, ce qui constitue d'ailleurs un point faible du quartier, qui devrait néanmoins être corrigé, surtout pour autoriser le positionnement du Vieux-Lyon dans l'hypercentre.

Le taux d'emplois demeure par ailleurs faible dans le Vieux-Lyon, phénomène accentué par le déplacement d'une partie des activités du Palais de Justice.

Ces évolutions s'accompagnent enfin d'une augmentation de l'évasion de la dépense commercialisable et d'une importante diminution du chiffre d'affaires entre 1986 et 1991.

Malgré tout ceci, la diversité des commerces semble être une caractéristique du secteur sauvegardé de Lyon, qui rassemble des activités susceptibles d'attirer un large public : *" commerce de jour, commerce de nuit, commerce de loisir ou du quotidien..., chacun a sa place à tenir dans un quartier qui accueille des millions de visiteurs chaque année, et où habitent et travaillent environ 10 000 personnes "*<sup>26</sup>. Sans oublier l'ambiance sociale du quartier, qui plaît aussi. Le secteur offre en fait une animation et une fréquentation que l'on ne trouve pas ailleurs. Mais en même temps, il repose de l'agitation du centre urbain, proposant ainsi un contraste très apprécié par rapport au cadre de vie du reste de la ville. Ainsi, depuis un quart de siècle, le centre urbain de la Presqu'île, à vocation tertiaire et culturelle, s'est élargi vers l'ouest et a absorbé un vieux quartier historique, jadis délaissé et déprécié, qui a de ce fait été revalorisé.

Le constat général quant à la situation et l'évolution du Vieux-Lyon est le suivant. Après trente ans de sauvegarde et de mise en valeur, la transformation du quartier est considérable. La requalification architecturale et urbaine est indéniable. *" La limite dessinée par le périmètre de sauvegarde apparaît arbitraire et trop restrictive au regard de la nécessité de prendre en compte au titre de la protection et du développement du patrimoine urbain, l'ensemble du site historique du Vieux-Lyon "*<sup>27</sup>. Le quartier est vivant, ayant plus de 9000 habitants, de nombreux visiteurs, quatre vocations de centralité, résidentielle, culturelle et touristique. Son dépeuplement est enrayé, mais sa population a pourtant été renouvelée au détriment des couches modestes, des familles et des personnes âgées. C'est de plus un site

<sup>26</sup> Peyrachon C., Neyret R. et Neyret A., "Op. Cit.", p. 10.

<sup>27</sup> Agence d'urbanisme de la communauté urbaine de Lyon, 1997, "Vieux-Lyon - Propositions pour un plan de développement et d'aménagement", Lyon, p. 7.



touristique reconnu, le plus fréquenté de Lyon<sup>28</sup>. Il constitue l'un des atouts essentiels pour l'image de la ville. Cependant, son succès touristique génère des difficultés, du fait notamment de l'importante fréquentation nocturne (provoquée par les restaurants, les pubs et les discothèques), plus particulièrement pour les habitants du quartier. Si l'on n'y prend garde, la fonction résidentielle du quartier pourrait être menacée.

Malgré ce succès, on observe des inégalités notables à l'intérieur du secteur. Saint-Jean, au centre, coeur historique et touristique, le plus valorisé (avec 2137 habitants et 1223 logements), est souvent identifié comme le seul quartier du Vieux-Lyon, au détriment des autres (Saint-Georges, Saint-Paul), mal reliés à celui-ci. Ce quartier est aussi le mieux desservi (métro) et celui qui profite le plus de la présence de grands équipements et monuments. Saint-Paul, au nord (avec 1687 habitants et 787 logements), est coupé en deux. La partie sud s'intègre à Saint-Jean, tandis que celle du nord est isolée. Bien que marqué par la présence de la gare, il souffre d'une déqualification en matière d'habitat et de commerces et subit également la nuisance nocturne. La situation de Saint-George (2843 habitants et 1411 logements) est semblable à celle de Saint-Paul. Le quartier a en effet un coeur déqualifié, est mal desservi, très bruyant et les investissements y sont plus faibles qu'à St-Jean. Tout ceci est néanmoins atténué par un fort sentiment d'appartenance au quartier et par le dynamisme associatif.

Le Vieux-Lyon, très dense, serré au pied de la colline, paraît de plus très refermé sur lui-même. Il vit relativement isolé, presque marginalisé dans un environnement urbain pourtant proche de l'hypercentre, et ses grands équipements perdent leurs fonctions de centralité l'un après l'autre.

Considérant tous ces aspects, un plan de développement et d'aménagement pour le Vieux-Lyon a été proposé par l'agence d'urbanisme de Lyon en 1997. Ce plan cherche à atteindre 4 objectifs principaux :

- repositionner le Vieux-Lyon dans l'hypercentre<sup>29</sup>. Cet objectif vise principalement à améliorer et à renforcer les liaisons avec la Presqu'île (deux passerelles supplémentaires pourraient par exemple être créées). Il cherche également à éviter l'évasion des fonctions de centralité en renforçant les équipements présents (Palais de Justice, bibliothèque, musée) et en en implantant d'autres. Il envisage de plus de requalifier les espaces majeurs du quartier (places Saint-Jean, Saint-Paul, Saint-Georges,...) ainsi que de favoriser l'implantation d'une offre commerciale de qualité et d'activités tertiaires relationnelles (services aux particuliers, professions libérales).

- favoriser la qualité de vie, au sens large, pour les habitants, c'est-à-dire améliorer le confort des logements et les équipements, revitaliser les activités commerciales et maintenir un bon équilibre de la structure commerciale, améliorer la qualité des espaces

<sup>28</sup> Voir annexe 31 : Le site historique et touristique du Vieux-Lyon.

<sup>29</sup> Voir annexe 32 : Le repositionnement des quartiers dans l'hypercentre.

publics, le stationnement, la desserte et l'accessibilité et, enfin, les liaisons et l'équilibre entre les sous-quartiers.

- promouvoir la fonction culturelle du Vieux-Lyon en valorisant le site et les quartiers historiques, de même que les activités culturelles.

- améliorer l'accueil et maîtriser le développement touristique afin d'éviter la muséification du quartier et de diffuser la fréquentation dans l'ensemble du quartier.

Pour l'avenir du Vieux-Lyon, quels que soient les objectifs et les politiques adoptés, il faudra " *concilier qualité de vie pour ses habitants et attractivité vis-à-vis des touristes et des autres visiteurs* " <sup>30</sup>.

L'examen et la comparaison du Vieux-Lille et du Vieux-Lyon laissent apparaître des ressemblances frappantes, ainsi que des différences plus ou moins importantes qui permettent de les distinguer et de retrouver le contexte historique et géographique particulier dans lequel ils ont évolué. Les difficultés rencontrées, notamment quant à la mise en oeuvre de la procédure du P.S.M.V., se retrouvent pour les deux centres, de même que les tendances principales relatives à l'évolution de la structure démographique, sociale et commerciale, sans oublier la présence des enjeux associés à leur mise en valeur et à leur bon fonctionnement. Quelques différences apparaissent toutefois lorsque l'on étudie de façon plus approfondie chaque secteur. Ainsi le secteur sauvegardé de Lille se distingue-t-il du Vieux-Lyon par un certain nombre de points :

- une étendue plus importante (environ 2,3 fois plus vaste que celui de Lyon), d'où une densité humaine plus faible qu'à Lyon (95 hab / ha contre 270), de même qu'une densité de logements moins élevée (67 logements / ha contre 142).

- une avancée de l'hypercentre dans la partie sud du secteur. Si l'hypercentre est aujourd'hui délimité par la rue Basse, la fonction commerciale de cette partie du secteur sauvegardé s'étendra à l'avenir vers le nord (jardin de la Treille, place aux Oignons). Par contre, l'existence d'espaces périphériques peu aménagés et délaissés à la proximité nord du secteur renforce l'isolement de la partie nord et crée une situation de contraste entre les deux parties. A Lyon, la présence de la Saône a rendu difficile l'intégration du quartier historique dans l'hypercentre. Les obstacles naturels (la rivière et les collines) forment un site allongé et serré, caractérisé par un tissu urbain dense et une étroitesse des rues.

- une hétérogénéité du paysage, essentiellement entre les parties nord et sud, tandis que dans le Vieux-Lyon, le tissu urbain est plus harmonieux et plus ancien (héritage du XV<sup>ème</sup> et du XVI<sup>ème</sup> siècle). Dans les deux cas, le paysage est non monumental.

- une concentration des opérations de restauration-réhabilitation et de constructions neuves dans le sud du secteur et une présence non négligeable des logements

---

<sup>30</sup> Agence d'urbanisme de la communauté urbaine de Lyon, 1997, "Propositions pour un plan de développement et d'aménagement", Lyon, p. 53.

dégradés dans le nord, alors que les opérations immobilières et les revalorisations sont mieux réparties entre les trois quartiers du Vieux-Lyon.

- une importance du niveau de confort et du taux de vacance (tous deux étant encore plus élevés dans le sud du secteur), de même qu'une abondance des logements de petite taille. La spéculation étant plus active, l'augmentation des prix fonciers et immobiliers est plus forte qu'à Lyon.

- une prépondérance plus marquée de gens seuls.

- une prolifération de commerçants et artisans dans le sud du secteur, déséquilibre qui ne se retrouve pas à un tel degré entre les trois quartiers du secteur sauvegardé de Lyon. Quant à la répartition des différentes catégories socio-professionnelles, le secteur pris dans sa globalité ne montre pas de différence sensible avec le Vieux-Lyon. Le secteur sauvegardé, comme le Vieux-Lille, est toutefois un peu plus embourgeoisé que ce dernier depuis les années 1980. Le Vieux-Lyon a donc maintenu une population étrangère plus nombreuse.

- une sur-représentation des activités commerciales, artisanales et de service dans le sud : les premières constituent 84,6% du total des commerces du secteur. On constate par contre une meilleure répartition des commerces, artisans et services entre les trois quartiers du secteur sauvegardé de Lyon (46% à St-Jean, 24% à St-Georges et 30% à St-Paul).

- une explosion des commerces d'équipement de la personne (notamment les magasins de vêtements et de chaussures de marque) et de la maison (particulièrement les magasins d'ameublement et d'antiquités). Toutefois, la part de ces deux catégories par rapport à l'ensemble des commerces reste plus faible que celle des Horeca dans le secteur sauvegardé de Lyon.

- une importance du rapport habitants-commerces, environ deux fois plus grand que celui du secteur sauvegardé de Lyon (un commerce pour 8 habitants à Lille, contre un pour 16 à Lyon), et cela bien que le secteur sauvegardé de Lille soit deux fois plus vaste que celui de Lyon.

- une présence notable et de plus en plus affirmée des bureaux (notamment dans le secteur étude et conseil). Les plus représentés sont tout d'abord les cabinets juridiques, puis médicaux, et enfin d'architecte.

- une abondance des flux touristiques, non maîtrisés, dans le sud du secteur, liée essentiellement à la prédominance des commerces d'équipement de la personne et de la maison. Ce mouvement semble par contre mieux distribué entre les trois quartiers du Vieux-Lyon, même si St-Jean attire plus de touristes. Si l'on compare les deux secteurs, le tourisme est plus développé à Lyon qu'à Lille.

- un déséquilibre très marqué entre les parties nord et sud quant à la mise en valeur de leur cadre urbain et à leur fonctionnement économique et résidentiel, tous ces facteurs étant plus dynamiques au sud. Ceci provoque une animation et une fréquentation plus significatives au sud et renforce le délaissement et l'isolement du nord, intensifiés par son

éloignement du centre ville. Cette situation menace l'avenir du nord autant que du sud et donc du secteur tout entier.

Dans le secteur sauvegardé de Lille, les évolutions tant physiques que socio-économiques se sont produites essentiellement au cours des années 1980, et à un rythme plus rapide que dans celui de Lyon (l'augmentation du nombre de logements et de la population pendant cette période en témoigne).

Dans la mesure où notre principal objectif était d'évaluer et d'examiner les effets des actions menées à la suite de l'application de la loi Malraux et de la mise en oeuvre du P.S.M.V. dans un autre quartier historique et de le comparer avec le secteur sauvegardé de Lille, il semble intéressant de pouvoir étendre notre réflexion à l'ensemble des secteurs sauvegardés de France, pour établir cette fois un bilan plus global des évolutions, en vue d'examiner les principales tendances et afin de comparer ces dernières avec celles du secteur sauvegardé de Lille.

Les analyses systématiques effectuées dans le Vieux-Lille ainsi que celles amorcées pour le Vieux-Lyon invitent à penser que des similarités peuvent exister entre certains secteurs sauvegardés et qu'ils ont pu connaître des évolutions identiques depuis la mise au point des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Certaines études portant sur un nombre limité de villes font apparaître entre elles des ressemblances frappantes. Tel est notamment le cas pour Lyon, Annecy et Chambéry<sup>31</sup>, trois centres anciens de Rhône-Alpes qui ont tous connu, à quelques différences près, des mutations identiques. L'examen des secteurs sauvegardés de Lyon et Chambéry et le quartier historique d'Annecy, qui ont tous trois bénéficié d'une réhabilitation vive, montre de nouveau l'impact des opérations immobilières sur la composition socio-démographique et la structure commerciale des quartiers anciens. Pour ces trois secteurs, les réhabilitations ont conduit, pendant la période 1975-1982, à une augmentation du nombre des propriétaires occupants et à une diminution de celui des locataires (évolutions identiques à celles du secteur sauvegardé de Lille), par une baisse du nombre de logements (comme à Lille pour la même période), par une multiplication par deux des logements confortables (même si 30% des résidences principales n'avaient pas de salle de bain), par la diminution des logements les plus petits et par une augmentation des plus grands. Ces changements ont entraîné des mutations à la fois démographiques et sociales. Avec la suppression des petits logements et la diminution de la taille moyenne des ménages, la population a fortement diminué (et à un rythme identique, d'environ 22%, pour les trois villes). Les trois secteurs ont par ailleurs connu un taux de mobilité très élevé (environ 50% de la population est arrivée après 1975). Une réappropriation des quartiers par certaines catégories démographiques et socio-professionnelles a alors eu lieu : la part des célibataires et celle des couples sans enfant ont augmenté ; celles des cadres, des professions libérales et des cadres moyens ont littéralement explosé ; en revanche, la part des ouvriers a

<sup>31</sup> Nomazy (De) M.-T., 1988, "Quelques chiffres pour définir l'évolution de trois secteurs anciens : Lyon, Annecy et Chambéry", in colloque de Toulouse, 3 et 4 mars 1988, "L'avenir de l'habitat ancien en Europe".

fortement diminué. Les personnes en âge de travailler (20 à 64 ans) ont quant à elles augmenté, tandis que la population étrangère a fortement diminué (les mêmes tendances ont été constatées à Lille). L'évolution de la structure commerciale des quartiers anciens de Lyon, Annecy et Chambéry permet également de conclure à une similarité dans la mutation des activités commerciales de ces secteurs et dans les caractéristiques nouvelles qui les définissent : chacun des trois centres anciens a connu, au cours des années 1980, une hausse d'environ 10% de l'ensemble des activités commerciales, pourtant associée à un fort déclin des magasins alimentaires de proximité. A Lyon et à Annecy, cette hausse est essentiellement à relier au développement des activités touristiques (Horeca notamment) ; à Chambéry, la croissance des diverses activités est mieux répartie. Ces constatations peuvent pour une large part être généralisées à plusieurs secteurs sauvegardés, dans lesquels les structures démographique, sociale et commerciale se sont modifiées, les premières au détriment des personnes âgées, des familles nombreuses, des étrangers et des catégories modestes, et la dernière en dépit des commerces de proximité. Le départ de ces populations est principalement lié à la hausse des prix fonciers et des loyers et à l'insuffisance des opérations HLM.

Rares sont les études qui ont proposé une évaluation des conséquences des opérations de restauration et de réhabilitation ou un examen des effets de l'application de la loi Malraux pour la totalité des villes disposant d'un secteur sauvegardé, et ceci à quelque niveau que ce soit : *"il n'existe depuis 1976 [...] aucune information complète disponible au niveau national sur les interventions de l'Etat en secteurs sauvegardés, à plus fortes raisons sur les opérations privées"*<sup>32</sup>. Une seule enquête a à notre connaissance tenté d'obtenir quelques éléments afin d'établir un bilan des conséquences des actions menées en secteurs sauvegardés. Ces éléments ont été élaborés à partir des réponses de 55 villes à un questionnaire envoyé en 1992 par la Direction de l'Architecture du Ministère de l'Equipement aux 78 villes disposant d'un tel secteur<sup>33</sup> (70% des villes ont répondu la même année). Ces éléments statistiques font apparaître que les évolutions suscitées par l'application de la loi Malraux sont contrastées et qu'elles ne peuvent dans ces conditions être l'objet d'une critique identique : *"cette vague de réhabilitations sans précédent peut être diversement appréciée selon que l'on envisage les transformations architecturales ou que l'on s'interroge sur la recomposition sociale des quartiers touchés, ou leur décomposition selon certains"*<sup>34</sup>. L'évolution de l'habitat, de la population et des commerces peut dans ces conditions s'avérer différente d'une ville à l'autre<sup>35</sup>, même si des tendances similaires se dessinent pour certaines.

<sup>32</sup> Service Technique de l'Urbanisme, 1989, "Forum des villes à secteur sauvegardé", Actes du colloque des 1-2-3 décembre 1988 à Nîmes, Ministère de l'Equipement, du Logement et des Transports, Paris, p. 25.

<sup>33</sup> Ces informations proviennent des actes du Colloque de Dijon des 23 et 24 novembre 1992, in "Les secteurs sauvegardés ont trente ans" (D.A.U.), 1994, Paris.

<sup>34</sup> Genty M., 1989, "Stratégies immobilières et mutations résidentielles dans les quartiers historiques de Bordeaux" in Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest, Toulouse, Tome 60, fasc. 1, p. 42.

<sup>35</sup> Les évolutions constatées sont relatives à la période 1982-1990 (sauf précision contraire), et les statistiques sont issues de l'enquête de la D.A.U., in "Les secteurs sauvegardés ont trente ans", "Op. Cit."

Le bilan des actions des collectivités locales, qui ont pourtant eu des effets contrastés, semble quant à lui plutôt positif. Dans la plupart des villes, on a reconnu et apprécié les avantages de la sauvegarde et de la mise en valeur du patrimoine historique. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été l'instrument privilégié des villes pour réhabiliter une partie des logements de leur secteur sauvegardé (42 villes sur 55, soit plus de 76% des villes, l'ont au moins utilisée une fois). Toutes les villes ont par ailleurs déclaré restaurer des monuments et bâtiments à caractère public, aménager les places et les rues, traiter les façades des immeubles suite à l'adoption d'une politique d'aide aux ravalements de façade effectués par les propriétaires privés (à l'exception de 7 villes ; en revanche, 7 ont offert aux commerçants des aides pour améliorer leurs vitrines et enseignes, et 11 ont proposé aux artisans et aux entreprises locales une formation aux techniques spécifiques de la restauration). 19 villes affichent par ailleurs une politique volontariste de soutien au commerce et à l'artisanat. Parmi elles, plusieurs ont mis en œuvre une politique globale de revitalisation et de développement commercial dans leur secteur sauvegardé. La ville de Nice, par exemple, a racheté systématiquement les commerces qui ont fermé dans les années 1980 et les a loués, après les avoir réhabilités, à des artisans et des artistes. Notons enfin que 41 villes (soit 74,5%) ont tenté de respecter le volet social de la loi Malraux, en réhabilitant ou en construisant des logements sociaux, y compris de grands logements, pour accueillir les familles nombreuses dans leur secteur sauvegardé. En général, il y a d'abord eu une préemption et une acquisition de l'immeuble ou du terrain par la municipalité, et ensuite une rétrocession et un versement d'une subvention d'équilibre à un organisme HLM chargé de la réalisation de l'opération. La ville de Bordeaux a constaté que ces opérations HLM produisaient peu de logements mais permettaient par contre de diversifier le parc par la création ou le maintien de grands logements. Les actions des collectivités locales ont cependant été en partie contrecarrées par les opérations privées, plus particulièrement par les réalisations des AFUL. Les investissements privés par les AFUL concernent 30 secteurs sauvegardés (soit 54,5%) ; dans 13 secteurs, les opérations de restauration immobilière sont essentiellement réalisées par des investisseurs extérieurs (promoteurs, marchands de biens,...). Les effets architecturaux des opérations réalisées par les AFUL sont jugés positifs dans la mesure où ils permettent la restauration intégrale des immeubles (des réserves sont cependant émises au sujet de quelques villes). Dans plusieurs secteurs sauvegardés, on souligne une hausse du coût du foncier et une augmentation des loyers. Seules les villes d'Albi et de Beaucaire affirment avoir maîtrisé l'augmentation du prix du foncier grâce à une ZAD, et seule Nice a imposé des loyers conventionnés aux investisseurs, permettant ainsi le maintien d'une population d'origine modeste. Dans certains secteurs sauvegardés, on constate dans les petits logements un prix de loyer au m<sup>2</sup> très largement supérieur à celui des appartements plus grands ; tel est par exemple le cas à Aix-en-Provence (63 F/m<sup>2</sup> pour les studios contre 38 F/m<sup>2</sup> pour les logements de 3 pièces). A Rennes, le prix moyen d'achat en centre ville varie de 7

500 F/m<sup>2</sup> à 8 500 F/m<sup>2</sup> et le prix moyen des logements de moins de 30 m<sup>2</sup> entre 9 900 F/m<sup>2</sup> à 11 400 F/m<sup>2</sup>.

D'autres similarités se retrouvent dans l'évolution de l'habitat. L'augmentation du nombre des résidences principales a été constatée, tout comme à Lille, et le phénomène de vacance des logements, excepté à Nice, persiste ou se développe pour 31 des villes qui ont répondu sur ce point ; on observe cependant une diminution du nombre des logements vacants dans 15 villes. L'augmentation du nombre de ces logements est parfois associée au développement du parc de logements et provient essentiellement de la division des grands appartements en studios et en 2 pièces. Cette donnée est à relier à la forte demande de logements étudiants dans les villes universitaires (Bordeaux, Aix-en-Provence, Chambéry, Poitiers). Elle est par ailleurs due aux réhabilitations effectuées dans le cadre d'AFUL, notamment à Bordeaux où 52% des logements restaurés par les AFUL en 1985 étaient des T1. Le nombre des logements traités par les AFUL tend cependant à diminuer (en 1987, ils ne représentent plus que 32% des logements restaurés), en raison à la fois de la saturation du marché et du contrôle mis en place par la commission locale du secteur sauvegardé.

Une tendance identique se dessine également quant à la mutation de la population. Cette dernière a en effet récemment cessé de décroître dans 40 des 52 villes (77%) ayant répondu aux questions relatives au peuplement des centres anciens : 23 secteurs sauvegardés ont assisté à une stabilisation de leur population et 17 autres, parmi lesquels celui de Dijon, ont même vu leur population augmenter. Un changement significatif de la composition de la population dans les quartiers réhabilités a eu lieu de façon quasi uniforme dans 15 villes : les parts des familles avec enfants et des personnes âgées ont diminué ; par contre celles des jeunes (étudiants notamment), des couples sans enfant et des catégories socio-professionnelles les plus favorisées (cadres, professions libérales) ont augmenté. Parmi les 40 villes dont la population a cru ou s'est stabilisée, excepté à Bayonne, Bar-le-Duc, Beaucaire et Nice, les populations les plus modestes (ouvriers mais aussi parfois employés et artisans) ont été décimées après des opérations importantes de réhabilitation de l'habitat : "*il faut de solides ressources pour venir (et rester) en secteur sauvegardé*"<sup>36</sup>. On peut ainsi en déduire que la recomposition de la structure sociale constitue la tendance principale.

L'évolution commerciale a elle aussi suivi une logique identique dans certains secteurs sauvegardés, même si les tendances semblent moins uniformes : 19 secteurs sur 52 (soit 36,5%) ont vu leurs commerces traditionnels de proximité (notamment alimentaires) diminuer. 18 ont quant à eux connu une augmentation des commerces spécialisés (notamment d'équipement de la personne), ce phénomène étant lié à une diminution des commerces de proximité dans 50% des cas. Pour des secteurs aussi différents que Dinan et Tours, cette évolution a été considérée comme positive car elle est significative de la force commerciale de leur ville. 18 secteurs (soit 34,6%) ont par ailleurs profité d'une augmentation des commerces et de l'artisanat liés au tourisme (restaurants, galeries, antiquaires, artisanat

---

<sup>36</sup> Genty M., "Op. Cit.", p. 43.

d'art,...). Dans 4 villes seulement, ce phénomène était associé à la disparition du commerce de proximité. Le renouveau et la mutation commerciale, dans plusieurs secteurs sauvegardés et particulièrement à Honfleur, Lyon et Bordeaux, ont été liés à la création d'espaces piétonniers ; on observe ainsi une densification excessive des commerces dans les secteurs piétonniers des villes de Tours et Strasbourg.

La Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, qui a étudié les résultats des questionnaires, a conclu son étude en disant que l'"*on ne peut certes pas réduire les quartiers anciens à une description unique*"<sup>37</sup>, conclusion traduisant une situation qui est le reflet de la diversité des actions menées dans différents secteurs sauvegardés ainsi que celui de la particularité de leurs caractéristiques. Selon cette commission, "*l'ensemble des interventions reflète la logique de la procédure employée et celle des intervenants plutôt que les besoins réels de la ville ou du patrimoine*"<sup>38</sup>. On constate donc qu'une certaine "anarchie" existe, et cela depuis que l'Etat a progressivement délaissé les actions de réhabilitation dans les centres anciens et que les collectivités locales et les investisseurs privés l'ont presque totalement remplacé, au détriment, souvent, d'une protection harmonieuse des centres anciens.

Les secteurs sauvegardés, malgré leur diversité, ont été traversés par des "*phénomènes communs dus à une histoire sociale commune, à des structures matérielles communes, aux modalités communes de leur constitution, aux conséquences de l'urbanisation récente, à l'évolution qui se dessine pour l'ensemble d'entre eux*"<sup>39</sup>. La politique qui devrait leur être appliquée doit dans ces conditions être définie en fonction de ces similarités. La politique des secteurs sauvegardés ne peut être totalement efficace si elle n'est pas nationale. Les centres anciens faisant partie intégrante des agglomérations, au sein desquelles ils assument une fonction sociale, économique et culturelle, ne peuvent être traités comme des isolats. La politique de sauvegarde doit donc être en même temps urbaine. La Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés a dénoncé de façon vigoureuse un certain nombre de dysfonctionnements de la politique de sauvegarde actuelle. Il s'agit de la dégradation du dispositif d'origine, du désengagement quasi total de l'Etat en particulier et du manque d'aides financières en général, de la non coopération des services administratifs et des acteurs de la restauration, de l'insuffisance des informations sur les besoins et sur les conséquences des opérations menées et de la faiblesse du milieu des professionnels concernés par les opérations de restauration, par ailleurs associée à un manque de formation. Ces dysfonctionnements recouvrent des domaines suffisamment différents pour que la revitalisation de la loi Malraux apparaisse comme une nécessité. La loi Malraux, malgré des résultats positifs en matière de sauvegarde et de restauration du patrimoine<sup>40</sup>, semble

<sup>37</sup> Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, 1994, in "Les secteurs sauvegardés ont trente ans" (Service Technique de l'Urbanisme - Ministère de l'Équipement), rapport, Paris, p. 151.

<sup>38</sup> Ibid., p. 153.

<sup>39</sup> Ibid., p. 151.

<sup>40</sup> Notons toutefois qu'elle est parfois accusée de favoriser la transformation des secteurs sauvegardés en musées. Aussi faut-il laisser une place à l'architecture contemporaine pour que les quartiers anciens ne deviennent pas des musées.



aujourd'hui fragilisée, notamment face aux effets pervers qu'elle a générés en matière sociale et d'équilibre fonctionnel entre les différents quartiers d'un même secteur sauvegardé. Elle est ainsi incapable de maintenir les populations présentes avant les réhabilitations dans les quartiers anciens, alors même qu'elle postulait que *"la réhabilitation de l'habitat ancien passe par la possibilité de logements pour les plus démunis"*<sup>41</sup>. Elle semble toutefois avoir plutôt bien rempli sa mission d'embellissement et de restauration des logements anciens. La lacune essentielle de la loi Malraux est en effet de ne pas avoir su associer le volet architectural et la dimension humaine, alors qu'*"un plan de sauvegarde physique n'a pas de sens s'il n'est pas pensé en termes de destinations et de destinataires"*<sup>42</sup>.

A Lille, les opérations de restauration et de réhabilitation ont essentiellement porté sur le quartier le plus proche de l'hypercentre, ce qui s'est rapidement traduit par une évolution contrastée des parties nord et sud du secteur : tandis que le sud profitait de la proximité du centre-ville, de l'implantation des activités économiques et des politiques les plus actives, la partie nord s'isolait et s'appauvrisait, tant sur le plan architectural que sur le plan économique. L'inégalité existe aussi à Lyon, même si elle n'opère pas d'une façon identique ou à un tel degré : cette fois, ce sont les deux quartiers situés aux deux extrémités du secteur sauvegardé qui sont les plus marginalisés. Les exemples de ce type semblent être relativement nombreux. A Bordeaux, le scénario est quasiment le même qu'à Lille, excepté qu'il est inversé : la partie nord a été réhabilitée et restaurée et abrite les gens aisés, tandis que la partie sud est abandonnée et dégradée<sup>43</sup>. Rien ne laisse de plus prévoir la possibilité d'un retour à une égalité plus grande entre les différents quartiers des secteurs sauvegardés ; il semble bien au contraire que *"l'inégalité se perpétue et (qu')elle s'accroît désormais à travers la dichotomie entre logement inconfortable et logement restauré"*<sup>44</sup>. Aussi est-on amené à se poser la question de la capacité de la loi Malraux à ne pas générer une inégalité entre les quartiers anciens.

Mais si cette loi a instauré une inégalité interne dans les centres anciens, elle les a aussi et malgré tout aidés à récupérer leur attractivité : *"l'attraction résidentielle des quartiers centraux de Lille, Lyon, Rennes est plus forte que la moyenne communale"*<sup>45</sup>. Deux types principaux de centres peuvent en définitive être distingués : les centres "à succès" et les centres en dépression<sup>46</sup>. Les premiers, dits "à succès", sont devenus des hypercentres commerciaux dans lesquels la fonction résidentielle et le patrimoine ont été largement menacés ou même détruits. Ces centres, où la pression foncière est très élevée, appartiennent

<sup>41</sup> Perruche C., 1992, "Secteurs sauvegardés : donner un second souffle à la loi Malraux", in *Moniteur des TPB*, Paris, n° 4645, p. 51.

<sup>42</sup> Choay F., citée par Hélène Chauveau, in "Les secteurs sauvegardés ont trente ans", compte-rendu sur le colloque de Dijon (23-24 novembre 1992), cahier n°3, 1992, COFHUAT, Paris, p. 9.

<sup>43</sup> Genty M., 1989, "Op. Cit.", pp. 27-47.

<sup>44</sup> Service Technique de l'Urbanisme - D.A.U., 1994, "Op. Cit.", p. 151.

<sup>45</sup> Darris G. et Vervaeke M., 1992, "La revalorisation des espaces centraux et les trajectoires de l'exclusion", in "Trajectoires d'exclusion des quartiers centraux revalorisés", CNRS - Conseil Régional du Nord - Pas-de-Calais, Lille, p. 147.

<sup>46</sup> Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, 1994, "Op. Cit.", p. 152.

aux agglomérations les plus grandes et les plus développées économiquement (tels les centres anciens de Bordeaux et d'Aix-en-Provence). Le deuxième groupe, majoritaire, rassemble quant à lui les centres stagnants et déclinants. Ces derniers sont de plus en plus délaissés car l'absence de "demande", et donc de restauration et de réhabilitation, accentue leur délabrement et contribue à leur désertion par les habitants, les commerces et les services qui pouvaient les rendre attractifs. Ces centres sont cette fois caractéristiques des agglomérations de petite taille et sans pression foncière. Constat alarmant : "*dans les deux cas, le déséquilibre créé par excès ou par manque menace de destruction les centres anciens*"<sup>47</sup>. Dans les centres "à succès", ce sont les ménages démunis qui sont pressés de partir, et dans les centres "en dépression", ce sont les couches moyennes qui abandonnent les quartiers anciens. L'avenir n'est donc pas assuré pour ces secteurs sauvegardés.

Ainsi semble-t-il nécessaire que les villes disposent d'une politique foncière préventive et d'aides spécifiques à l'amélioration de l'habitat ancien. Dans ce cadre, les villes doivent s'efforcer de mener des actions adéquates pour respecter les spécificités de leurs secteurs sauvegardés.

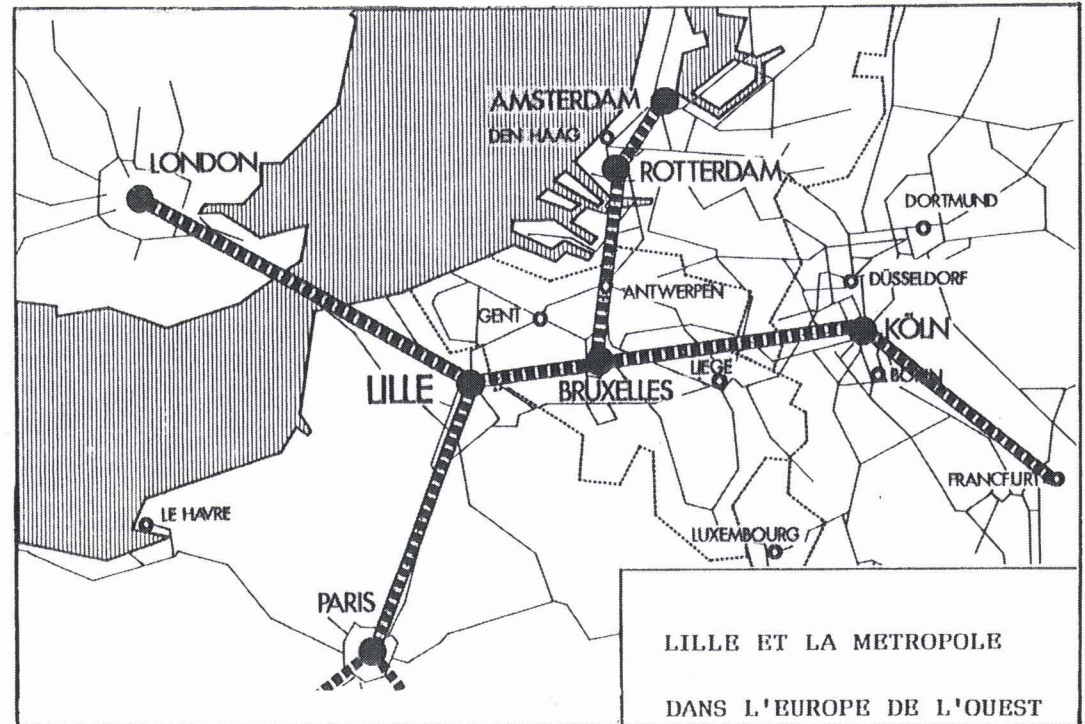
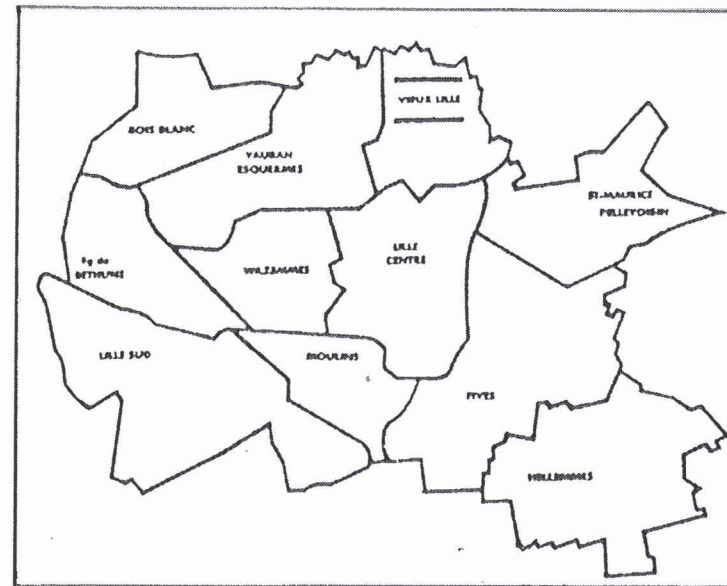
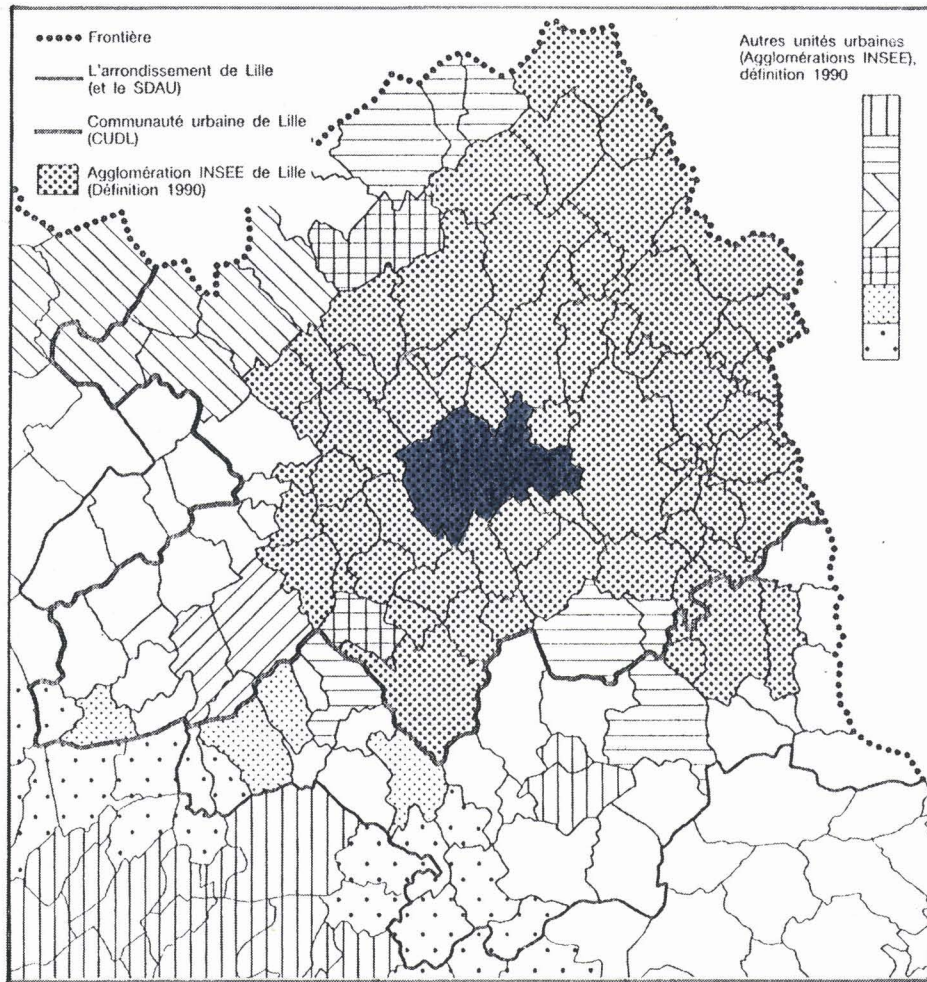
Afin d'améliorer les politiques actuelles, quelques actions paraissent essentielles : le cadre financier d'incitation à la restauration et à la réhabilitation doit être révisé ; les outils réglementaires et législatifs de protection doivent être améliorés et simplifiés ; le savoir-faire et la qualification des intervenants dans le traitement des quartiers anciens doivent être développés par la formation initiale et continue ; le contexte urbain, économique et social des centres anciens doit être pris en compte et adapté à une politique globale de la ville ; la politique du patrimoine, du logement, de l'Etat et des villes doit être incluse dans une politique globale de l'urbanisme. Pour atteindre ses objectifs, la loi Malraux doit suivre ces mouvements. Une telle politique n'est pas simple à mettre en oeuvre. Pour la concrétiser, la loi Malraux devrait être redéfinie en partie et les rôles et les attributions de chaque intervenant devraient être spécifiés.

Une politique nouvelle ne pourra de toute façon être réellement efficace que si ceux qui la définissent prennent conscience de la valeur des centres anciens dans des villes de plus en plus orientées vers l'avenir.

---

<sup>47</sup> Ibid., p. 153.

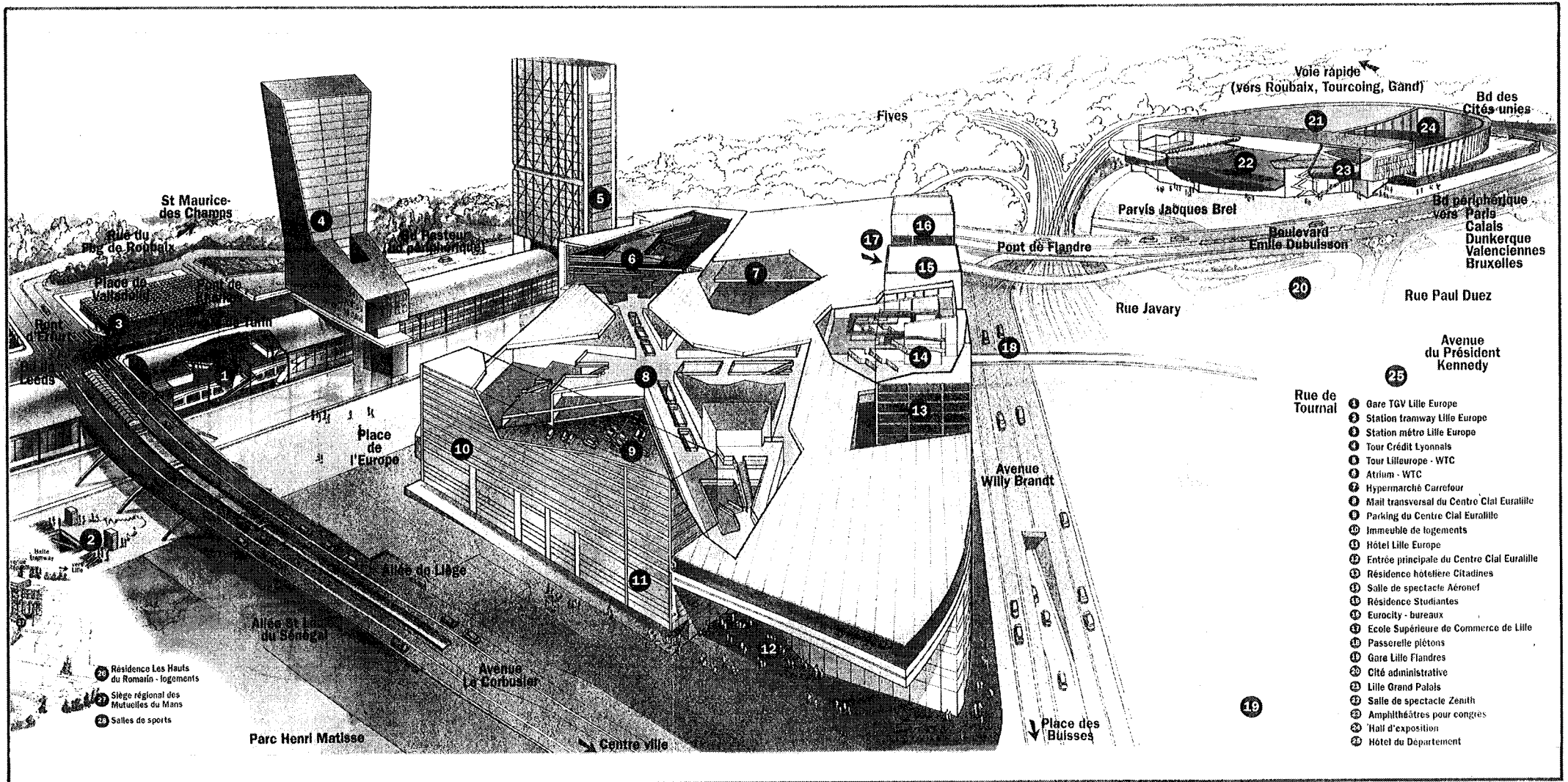
## **ANNEXES**



LILLE ET LA METROPOLE  
DANS L'EUROPE DE L'OUEST

**Annexe 1 : Lille au coeur de la C.U.D.L., de la métropole du Nord et de l'Europe du Nord-Ouest.** En 10 ans, le paysage urbain de la métropole lilloise a changé. L'arrivée du T.G.V. et la construction du centre d'affaires "Euralille" positionnent la capitale du Nord-Pas-de-Calais au rang de métropole européenne. **A gauche, carte a : la situation du Vieux-Lille dans la C.U.D.L. et dans la métropole du Nord.** Source : Bruyelle P., 1991, "La Communauté urbaine de Lille, métropole du Nord-Pas-de-Calais.", Notes et Etudes de commentaires, n°4936, p.7. **En haut, carte b : Le quartier du Vieux-Lille dans la commune de Lille.** Source : La Voix du Nord, 17 Mars 1984. **En bas, carte c : Lille dans l'Europe de l'Ouest.** Source : La Société d'Aménagement et d'Economie Mixte Euralille.





**Annexe 2 : Le centre d'affaires et d'échanges "Euralille".**  
Source : La Société d'Aménagement et d'Économie Mixte Euralille, Mars 1995, "Passport pour Euralille", Guide.

### **ANNEXE 3 : LES DIFFERENTES MANIERES DE TRAITER L'HABITAT ANCIEN**

#### **RÉHABILITATION**

*Acception traditionnelle :*

Restauration limitée consistant surtout en l'apport d'installations sanitaires indispensables. Dans la réalité, on passe insensiblement de la mise aux normes d'habilité des logements (réhabilitation) à la réfection du bâtiment (restauration).

La continuité des interventions possibles en termes de travaux conduit certains à opérer une autre distinction, en fonction des objectifs poursuivis : la réhabilitation aurait une finalité d'abord sociale, les préoccupations immobilières et patrimoniales étant secondaires, concernant un tissu urbain banal. Au contraire, la restauration aurait parmi ses objectifs premiers la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural.

#### **RÉNOVATION URBAINE**

*Acception traditionnelle :*

Opération concernant l'ensemble d'un quartier, la rénovation implique la destruction d'immeubles, la libération du sol, le remembrement des parcelles, la redistribution des utilisations du sol entre voirie, logements, équipements, et la reconstruction à neuf.

*Procédures juridiques de référence :*

Rénovation urbaine publique du décret du 31 décembre 1958 — ZAC de RU du décret du 24 septembre 1968.

#### **RESTAURATION IMMOBILIÈRE**

*Acception traditionnelle :*

Travaux effectués sur un immeuble existant, pouvant comporter des modifications parfois très importantes de l'état des lieux notamment dans la perspective de reconstitution de l'état antérieur de l'immeuble ; mais la restauration peut simplement être légère.

*Procédures juridiques de référence :*

Périmètres de restauration immobilière de la loi du 4 août 1962 (Loi MALRAUX) ; opérations groupées de restauration immobilière d'initiative privée (décret du 17 novembre 1964) ou publique (décret du 31 décembre 1958).

## AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Acception très vague et générale, qui implique simplement l'apport d'un « mieux », le passage d'un « moins » à un « plus ». Concrètement, le contenu de l'amélioration est par définition contingent, variable selon les immeubles, selon les époques, selon les mœurs.

*Référence juridique :*

Loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat: — ANAH.

## RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

*Acception traditionnelle :*

Élimination des immeubles atteints d'insalubrité.

*Référence juridique :*

Loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (loi VIVIEN).






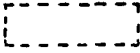



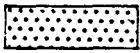




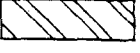

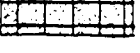
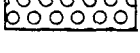
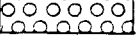
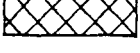

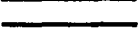







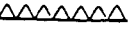
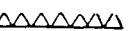

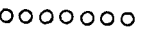
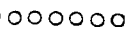
## HABITAT ANCIEN

Le profil historique du rythme quantitatif de construction et la frontière juridique instaurée par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 sont les deux raisons qui conduisent à qualifier d'anciens les logements construits avant cette date. La fixité de cette définition pourra être maintenue pendant encore de nombreuses années, tant que l'inconfort du parc d'avant 1949 continuera de le distinguer du reste des logements.

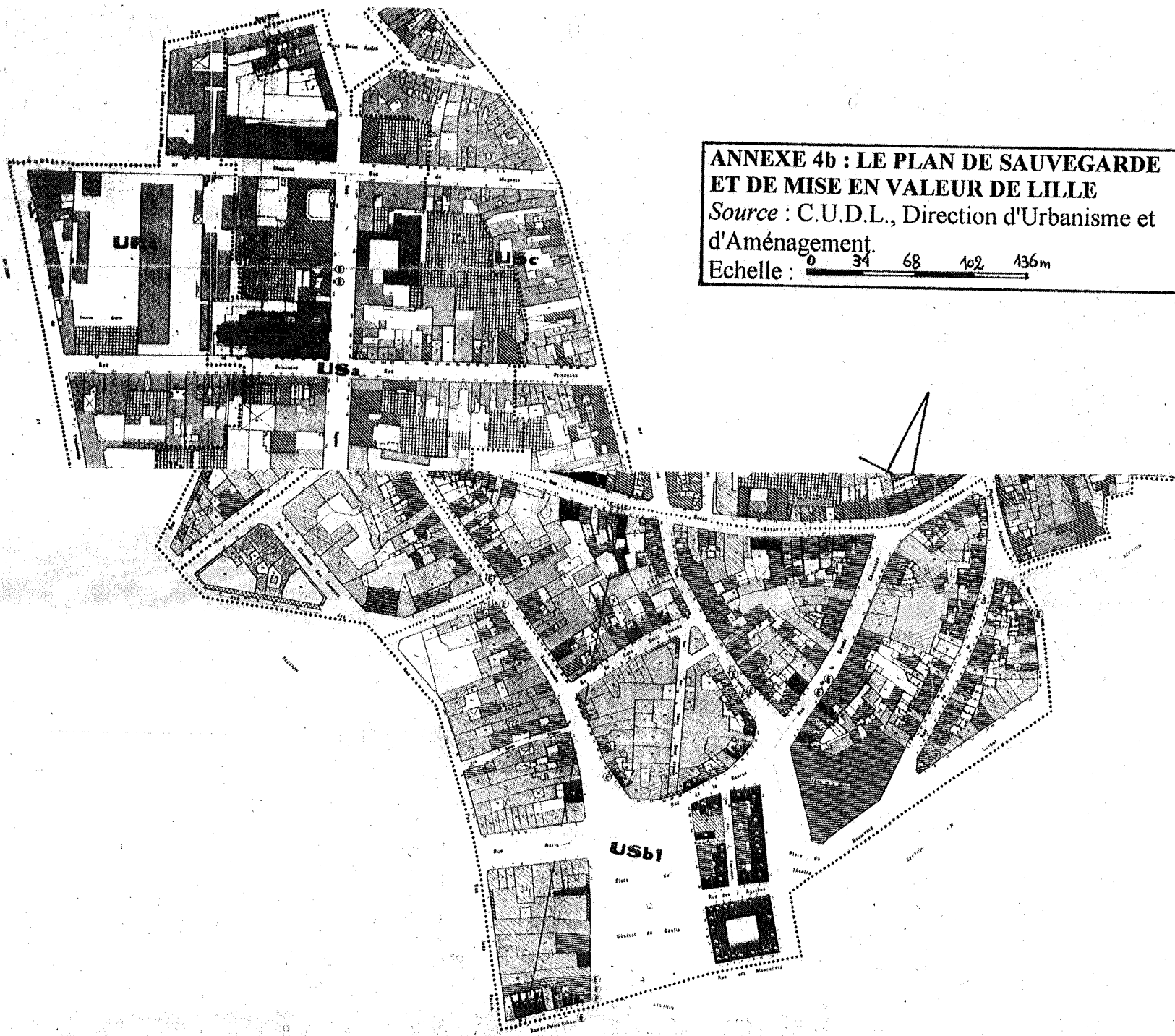
*Source :* Nora S, Eveno B., "L'amélioration de l'habitat ancien", 1976, La Documentation Française, pp.157-159.

# ANNEXE 4a : L E G E N D E

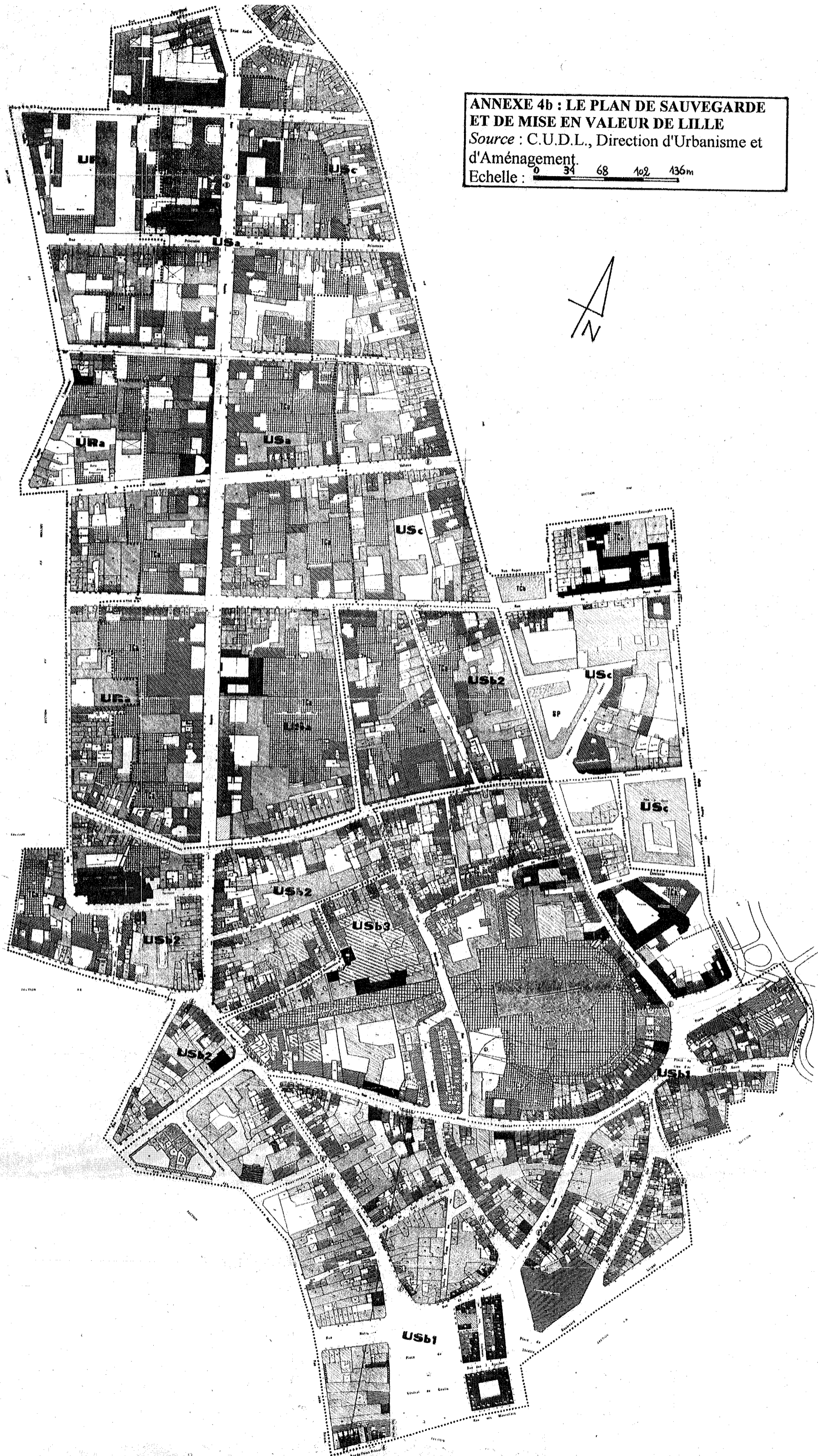
## DES PLANS DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (prescriptions réglementaires appliquées au P.S.M.V. de Lille)

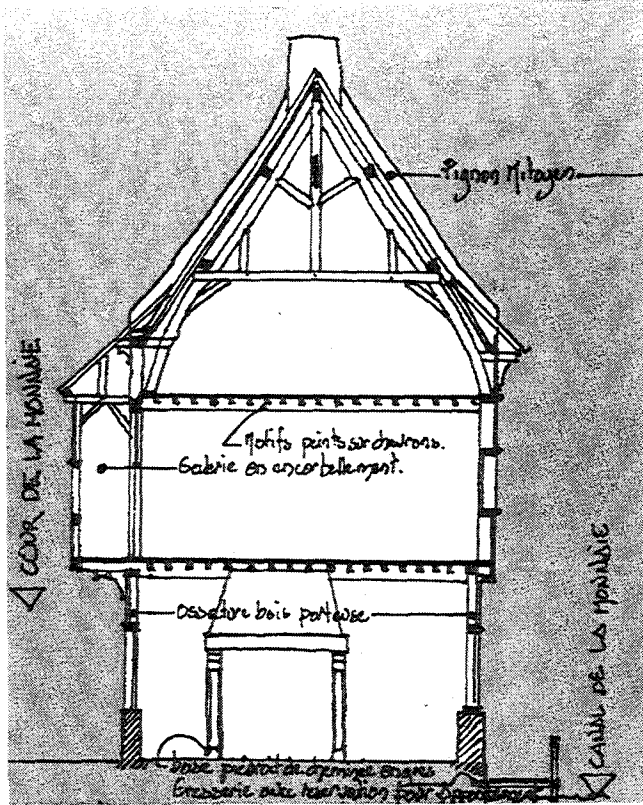
Monochrome		Polychrome
	Immeuble ..... } protégés au titre des Monuments historiques	
		Façade, fragment
	Immeuble à conserver et à restaurer .....	
	Immeuble dont la démolition est prévue à des fins de salubrité ou de mise en valeur .....	
	Immeuble non protégé pouvant être remplacé ou amélioré .....	
	Emprise de construction imposée .....	
	Secteur constructible dans les conditions prévues au règlement .....	
	Secteur soumis à une protection particulière .....	
	Espace boisé classé à conserver (classement du décret 58.1468 du 31.12.1958) .....	
	Plantation à réaliser .....	
	Emplacement réservé pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts (avec n <sup>o</sup> d'opération) .....	
	Voie nouvelle .....	
	Alignement nouveau .....	
	Périmètre de restauration délimité par arrêté ministériel du .....	
 	Prescription particulière (modification, écrêtement, etc...) .....	 
	Servitude architecturale particulière (exemple : portiques) .....	
	Passage public à conserver .....	
	Passage public à créer .....	



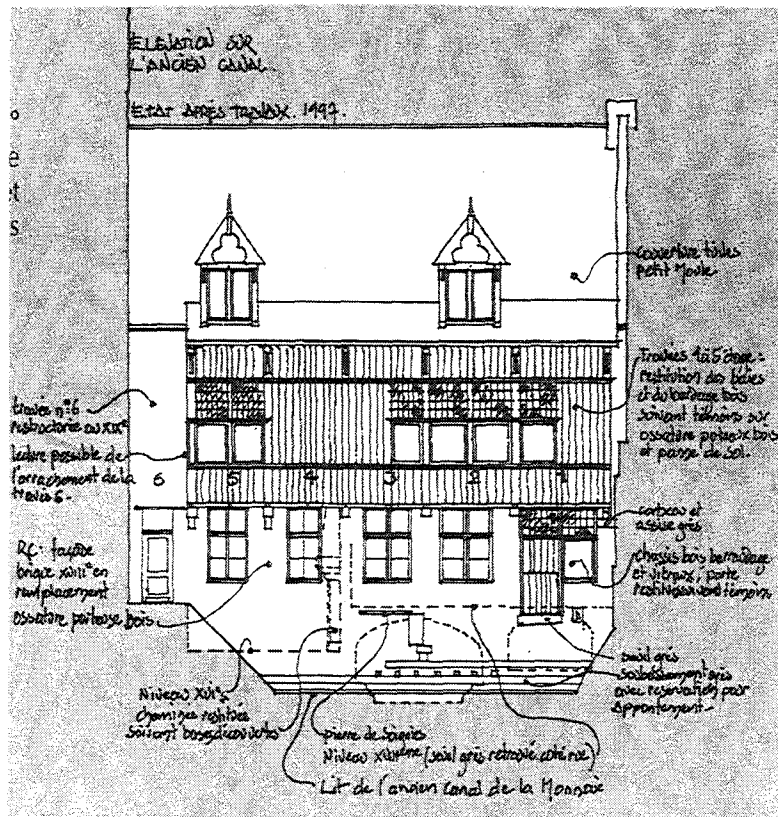


**ANNEXE 4b : LE PLAN DE SAUVEGARDE  
ET DE MISE EN VALEUR DE LILLE**  
Source : C.U.D.L., Direction d'Urbanisme et  
d'Aménagement.  
Echelle : 0 34 68 102 136m





**Annexe 5 : La Restauration de la maison "à pans de bois", au 39 rue de la Monnaie, suivant les découvertes et lectures des témoins. Cette maison qui devait disparaître avec le projet de construction de la résidence de la Centrale des Oeuvres, a enfin été inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1991 (surtout grâce à la A.R.L.A.). Sous l'Ancien Régime, elle abritait le greffe des eaux et forêts de la Flandre Wallonne. La stratégie retenue pour la restauration de celle-ci a été la suivante : 1) restitution du volume d'origine des combles, 2) traitement archéologique de la façade donnant sur l'impasse de la rue de la Monnaie, 3) Déblaiement de l'ancien canal et reconstituiton de l'étage en pans de bois, en façade arrière. Architecte : F. Bisman; Gros oeuvre-façades : Ent. Chevalier; Charpentes-menuiseries intérieures : Ent. Lemoine. En haut, figure a : L'état primitif (milieu du XVI<sup>ème</sup> siècle). En bas, figure b : L'état au cours des travaux (1997), élévation, sur l'ancien canal, donnant sur l'impasse de la rue de la Monnaie. Sources : Croquis de F. Bisman, in A.R.L.A., bull. de Mars 1997, pp 4-5 et A.R.L.A. bull. de Mars 1996, p.7.**







**Annexe 6 : Les Hôtels particuliers de la rue Royale. En haut, photo a : Un hôtel particulier du XVIII<sup>ème</sup> siècle de la rue Royale (entre cour et jardin) réhabilité en bureaux. Au milieu, photo b : Un autre hôtel particulier du XVIII<sup>ème</sup>, même rue (entre cour et jardin) réhabilité en bureaux. En bas, photo c : Un hôtel particulier du XIX<sup>ème</sup> siècle, rue Royale (donnant directement sur la rue), siège de la banque "Crédit du Nord". Sources : clichés personnels.**

**ANNEXE 7 : LEGENDE DES EQUIPEMENTS**

- A - Equipements publics
- B - Equipements privés

**EQUIPEMENTS GENERAUX**

- A1 Grands Magasins de l'Armée
- A2 Caserne Négrier
- A3 Logements P.T.T.
- A4 Sûreté Nationale - Police judiciaire
- A5 Recettes - Perception
- A6 Banque de France
- A7 Palais de Justice
- A8 Trésorerie Générale
- A9 P.T.T.
- A10 Sécurité Sociale
- A11 P.T.T.
- A12 Chambre du Commerce et de l'Industrie

**EQUIPEMENTS PRIVES**

- B1 Société de Développement Régional du Nord et du Pas de Calais
- B2 " " " "
- B3 A.S.S.
- B4 Banque SCALBERT
- B5 Sécurité Sociale, Assurance Vieillesse
- B6 Syndicat C.E.T.S.H.
- B7 B.N.P.
- B8 S.A.C.N.
- B9 Banque de Suez
- B10 Banque
- B11 Sécurité Sociale Ministère des Finances
- B12 Centre Culturel Britannique - Lloyds Bank

**EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

- A11 Ecole maternelle
- A12 " " "
- A21 Ecole primaire
- A23 " " "
- A24 Ecole de garçons
- A31 C.E.S.
- A41 Conservatoire
- A51 Centre aéré
- A52 Formation des Cadres de colonies de vacances
- B11 Mutuelle Sacerdotale des Flandres
- B12 Ecole Maternelle libre
- B21 Ecole libre
- B22 " " "
- B23 " " "

- B24 Ecole libre
- B25 Institution libre du Sacré Coeur
- B26 C.E.G.
- B27 C.E.G.
- B31 Institution libre du Sacré Coeur
- B32 Institution libre de Filles
- B33 Institution libre
- B34 C.E.G.
- B41 Ecole de Coiffure
- B43 Secours Catholique
- B44 Ecole professionnelle
- B45 Ecole de Secrétariat
- B51 A.P.E.L.

**EQUIPEMENTS SOCIAUX et SANITAIRES**

- 11 Maison de Retraite des Franciscains Missionnaires
- 12 Centre Hospitalier
- 13 Bureau de la Main d'oeuvre
- 21 Institution des Sourdes-Muettes et des Jeunes Aveugles
- 22 C.R.E.S.S.
- 23 Foyer de Jeunes Travailleurs
- 24 Foyer Jeanne d'Arc
- 25 Secours Catholique
- 26 Centrale des Oeuvres
- 27 C.R.E.S.
- 31 Hospice
- 32 Maison de Retraite
- 33 " " "
- 34 " " "
- 41 Mutuelle Sacerdotale des Flandres
- 42 Bureau de Bienfaisance
- 43 Caisse Nationale de Retraite des ouvriers du Bâtiment et des Travaux Publics
- 44 Armée du Salut
- 46 Syndicat C.E.T.S.H.
- 47 Mutualité de la Police
- 48 Bureaux de la Main d'oeuvre
- 49 Armée du Salut

**EQUIPEMENTS de LOISIRS**

- 1 PAX
- 2 Maison des Jeunes
- 3 Théâtre
- 4 Bibliothèque
- 5 Musée
- 6 Cinéma
- 7 " " "
- 8 Centre Culturel Britannique
- 9 Cinéma

**EQUIPEMENTS CULTUELS**

- 1 Eglise Saint André
- 2 Eglise Sainte-Catherine
- 3 Notre Dame de la Treille
- 4 Eglise adventiste

Source : Bernard J. Cl., "Ville de Lille, secteurs à sauvegarder", Rapport général d'étude, 1970.

## Annexe 8 : Les différentes catégories de réhabilitation et leur coût (en valeur début 1975)

### 1° La réhabilitation légère.

Elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau (y compris les canalisations, l'électricité et les peintures accompagnant ces agencements). Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation du chauffage central.

La fourchette des coûts constatés ressortit à 300 - 400 F/m<sup>2</sup> de surface habitable (3).

### 2° La réhabilitation moyenne.

Outre l'équipement sanitaire, comme au cas précédent, celle-ci s'accompagne de travaux plus complets sur les parties privatives de l'immeuble, c'est-à-dire l'intérieur du logement : réfection de l'électricité et des peintures. Le chauffage central ou électrique intérieur est ajouté, qui implique une amélioration de l'isolation (changement des croisées). En règle générale la distribution intérieure du logement et le cloisonnement ne sont pas modifiés. Sur les parties communes de l'immeuble, des travaux légers sont entrepris (peinture des cages d'escalier et ravalement de la façade, sans reprise de toiture).

Le coût ressortit avec une dispersion plus grande que dans le cas précédent, mais la moyenne se situe dans la fourchette 600 - 700 F/m<sup>2</sup>.

### 3° La réhabilitation lourde.

Elle comprend les travaux précédemment décrits. De plus une redistribution des pièces dans le logement, ou une redistribution des logements par étage, pourront être effectuées. L'intervention est surtout beaucoup plus complète sur les parties communes de l'immeuble. Non seulement le ravalement des façades mais aussi la réfection des toitures seront entrepris. Les travaux toucheront le gros œuvre, avec des reprises de maçonnerie et de charpente, de planchers quelquefois.

La variété des travaux possibles (1) explique que la dispersion des coûts constatés soit assez grande, de 700 F à 1.500 F/m<sup>2</sup>, la fourchette centrale étant de 900 à 1.100 F/m<sup>2</sup>.

### 4° La réhabilitation exceptionnelle.

Cette catégorie doit être distinguée de la précédente. Dans les cas courants de restauration lourde, l'intervention touche le gros œuvre, mais sans porter atteinte à son équilibre existant. Au contraire, dans certains cas, la réhabilitation peut aller jusqu'à reprendre la structure porteuse de l'immeuble, lorsque sa solidité est atteinte en profondeur. Dans ces immeubles en très mauvais état, les coûts augmentent dans des proportions parfois considérables. La fourchette constatée va de 1.300 à 2.500 F/m<sup>2</sup> sans qu'il soit possible d'indiquer une moyenne, chaque cas étant particulier.

Il s'agit fréquemment d'immeubles à caractère historique compris dans des secteurs sauvegardés. Le prix retenu ne comprend pas le surcoût esthétique exceptionnel relevant de certaines reconstitutions à l'identique.

Il s'agit aussi parfois tout simplement d'erreurs de choix ; les immeubles dont la réhabilitation dépasse de tels coûts ne devraient généralement pas être conservés, sauf si un intérêt spécial s'attache à leur préservation.

*Source* : Nora S, Eveno B., "L'amélioration de l'habitat ancien", 1976, La Documentation Française, p. 45-47.

(1) L'adjonction d'éléments exceptionnels de confort, comme les vide-ordures et ascenseurs majore le coût au mètre carré d'environ 200 F.

### **Annexe 9 : Les Normes Minimales d'Habitabilité (en résumé)**

- gros-œuvre étanche et en bon entretien ;
- parties communes en bon état d'entretien ;
- canalisations d'eau en bon état et suffisantes pour assurer une distribution permanente avec un débit correct (conformes aux règlements sanitaires en vigueur, si elles ne sont pas branchées sur le réseau public) ;
- logement comprenant au minimum une pièce principale , une pièce service (salle d'eau ou W.C.) et au moins un coin cuisine. Surface habitable au moins égale à 16 m<sup>2</sup>, pour une surface moyenne des pièces habitables d'au moins 9 m<sup>2</sup>. Aucune pièce inférieure à 7 m<sup>2</sup> ;
- hauteur sous plafond au moins égale à 2,30 m.
- pièces principales ayant obligatoirement une ouverture à l'air libre, ventilation suffisante dans les autres pièces ;
- cuisines et coins cuisine comprenant un évier avec syphon alimenté en eau potable chaude et froide ;
- installations de gaz et électricité suffisantes et conformes aux règlements en vigueur ;
- équipement sanitaire composé au minimum pour les logements de plus de 2 pièces principales, d'un W.C. séparé de la cuisine et de la pièce principale par un sas, d'une salle d'eau avec lavabo, baignoire ou douche, alimentée en eau chaude et froide ;
- chauffage comportant un dispositif de réglage automatique de température, sauf pour les appareils dont la conception l'interdit et comprenant, s'il n'existe pas de chauffage central : pour un logement de moins de 3 pièces principales un appareil fixe : poêle, radiateur à gaz, électrique ; pour un logement de 3 ou 4 pièces principales : 2 appareils ; pour un logement de 5 pièces principales ou plus : au moins 3 appareils.

*Source* : Centre d'Information sur l'Habitat, "Financement des travaux", mars 1986, p.11.

## Limites et tracés

La ZPPAU est l'affirmation d'une protection et d'une mise en valeur du patrimoine négociée entre la commune et l'État. La délimitation de la ZPPAU doit permettre une prise en compte effective du patrimoine existant,

qu'il y ait ou non présence d'un monument historique.

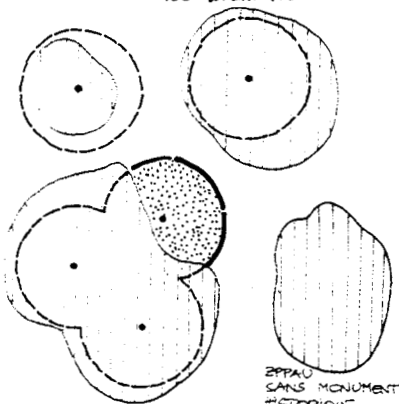
C'est une démarche d'étude et de propositions qui ne doit pas, sans raisons fortes, être un renoncement aux protections existantes.

### . CAS D'UN MONUMENT CLASSÉ OU INSCRIT

LOI 1913 : LES ABORDS



LOI 1983 : LA ZPPAU



### . CAS D'UN SITE INSCRIT

LOI 1913 :

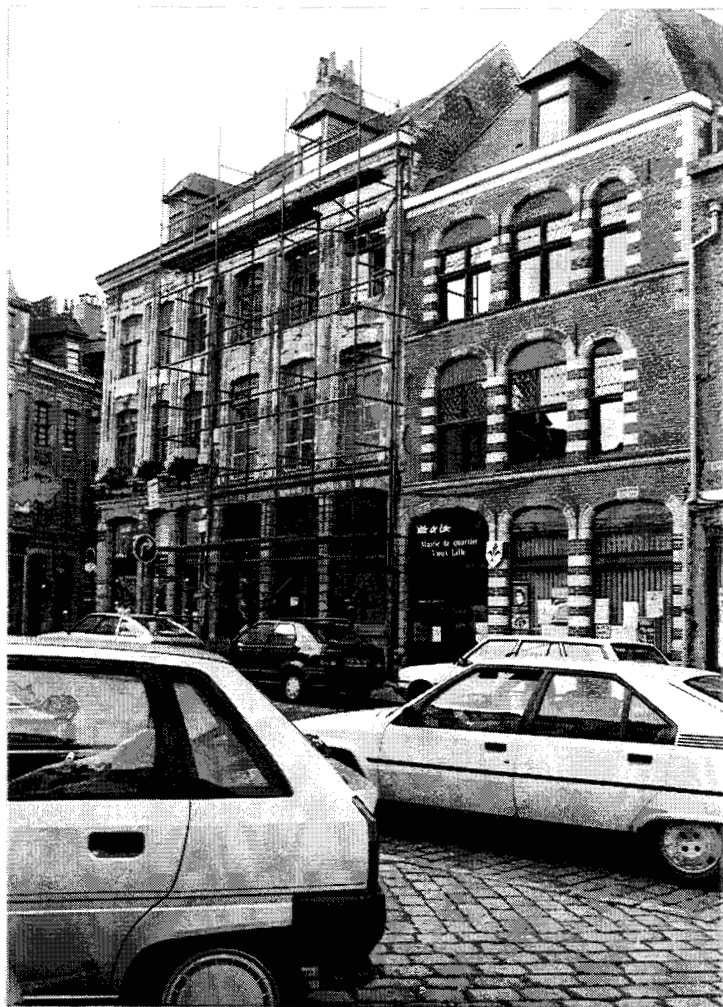


LOI 1983 :



Annexe 10 : Le périmètre d'une Z.P.P.A.U. Sources : in Revue Départements et communes, Novembre 1985, n°13, p.33. Annexe 11 : Les 81 secteurs sauvegardés en 1993. Sources : D.A.U.-S.T.U., 1994, "Les secteurs sauvegardés ont trente ans", p.159.



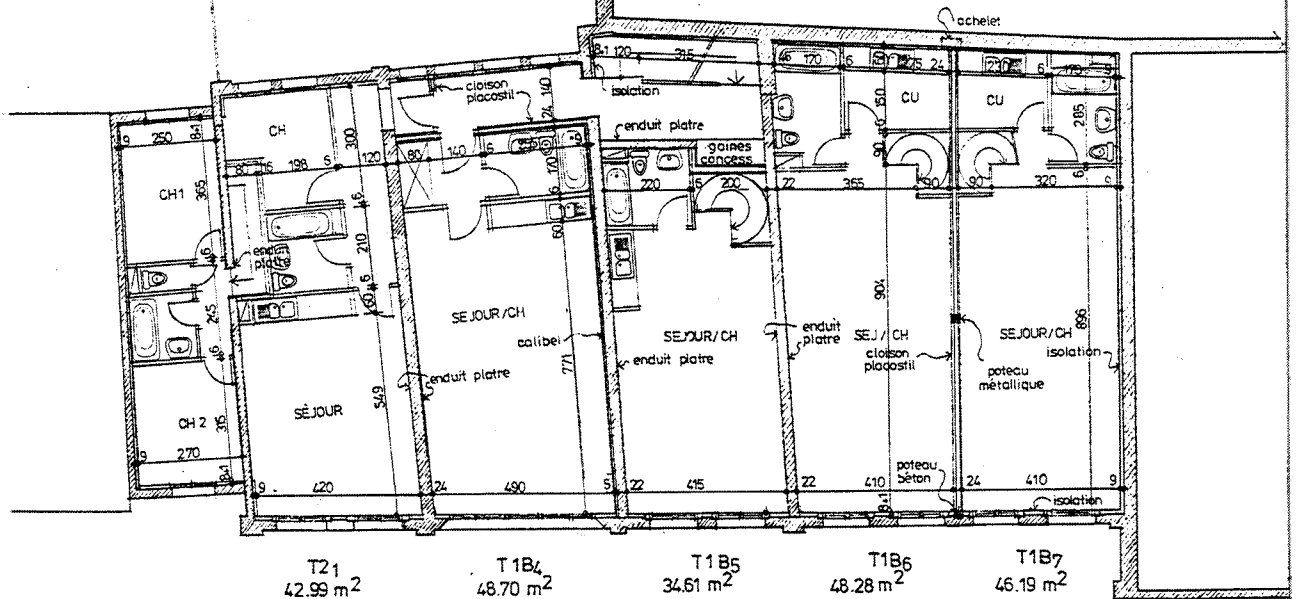


**Annexe 12 : L'opération de restauration-réhabilitation de l'îlot Comtesse.**  
**En haut, photo a :** La mairie de quartier du Vieux-Lille, au n°17, pce. L. de Bettignies, restaurée dans le style du début du XVII<sup>ème</sup> siècle "à châssis revêtu" en 1981. **En bas, photo b :** n°s 12 et 14 de la rue de la Monnaie (façades arrières), restaurés dans le même style avec 6 logements et commerces. *Sources :* clichés personnels.

COLLECTIF

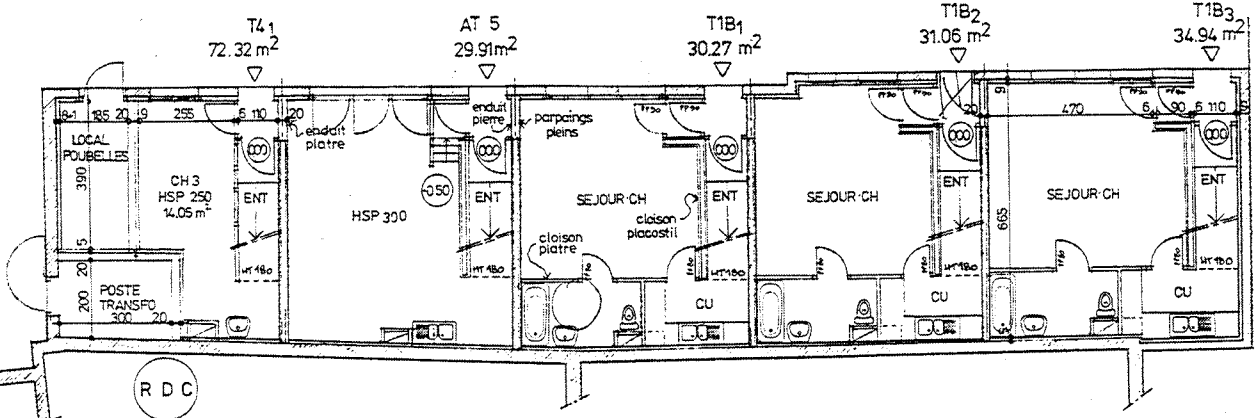
R+1

1 / 100°



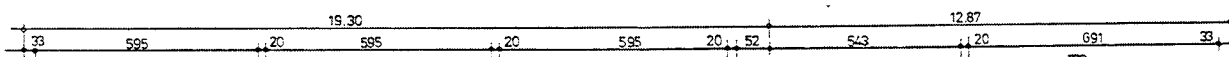
T21 42.99 m<sup>2</sup>    T1B4 48.70 m<sup>2</sup>    T1B5 34.61 m<sup>2</sup>    T1B6 48.28 m<sup>2</sup>    T1B7 46.19 m<sup>2</sup>

INDIVIDUELS T3  
ET T1 BIS  
1 / 100°

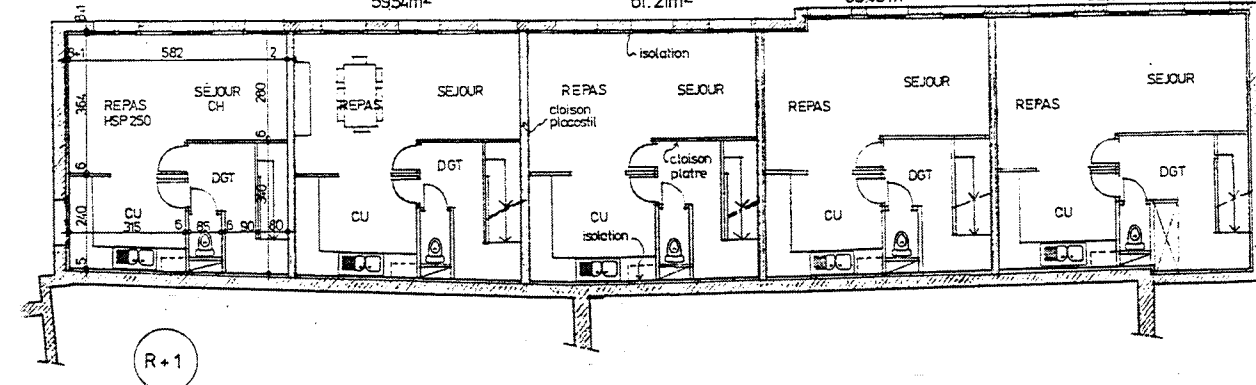


T41 72.32 m<sup>2</sup>    AT 5 29.91 m<sup>2</sup>    T1B1 30.27 m<sup>2</sup>    T1B2 31.06 m<sup>2</sup>    T1B3 34.94 m<sup>2</sup>

(RDC)

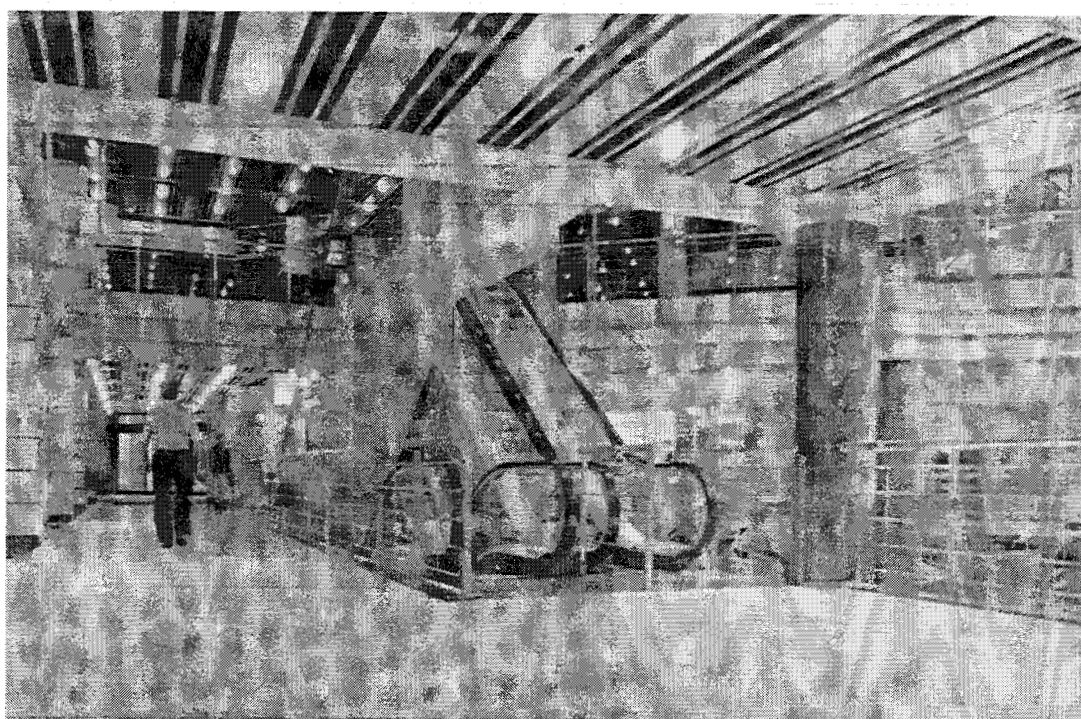


T31 59.54 m<sup>2</sup>    T32 61.21 m<sup>2</sup>    T33 59.45 m<sup>2</sup>    T34 62.35 m<sup>2</sup>



(R+1)

**Annexe 13 : Les plans des logements collectifs réhabilités et des logements individuels neufs (dans le cadre de l'opération des ateliers des Trois Mollettes). Source : SORELI, "Projet de réhabilitation des n°s 9-11 rue des Trois Mollettes", p.8 et 2.**

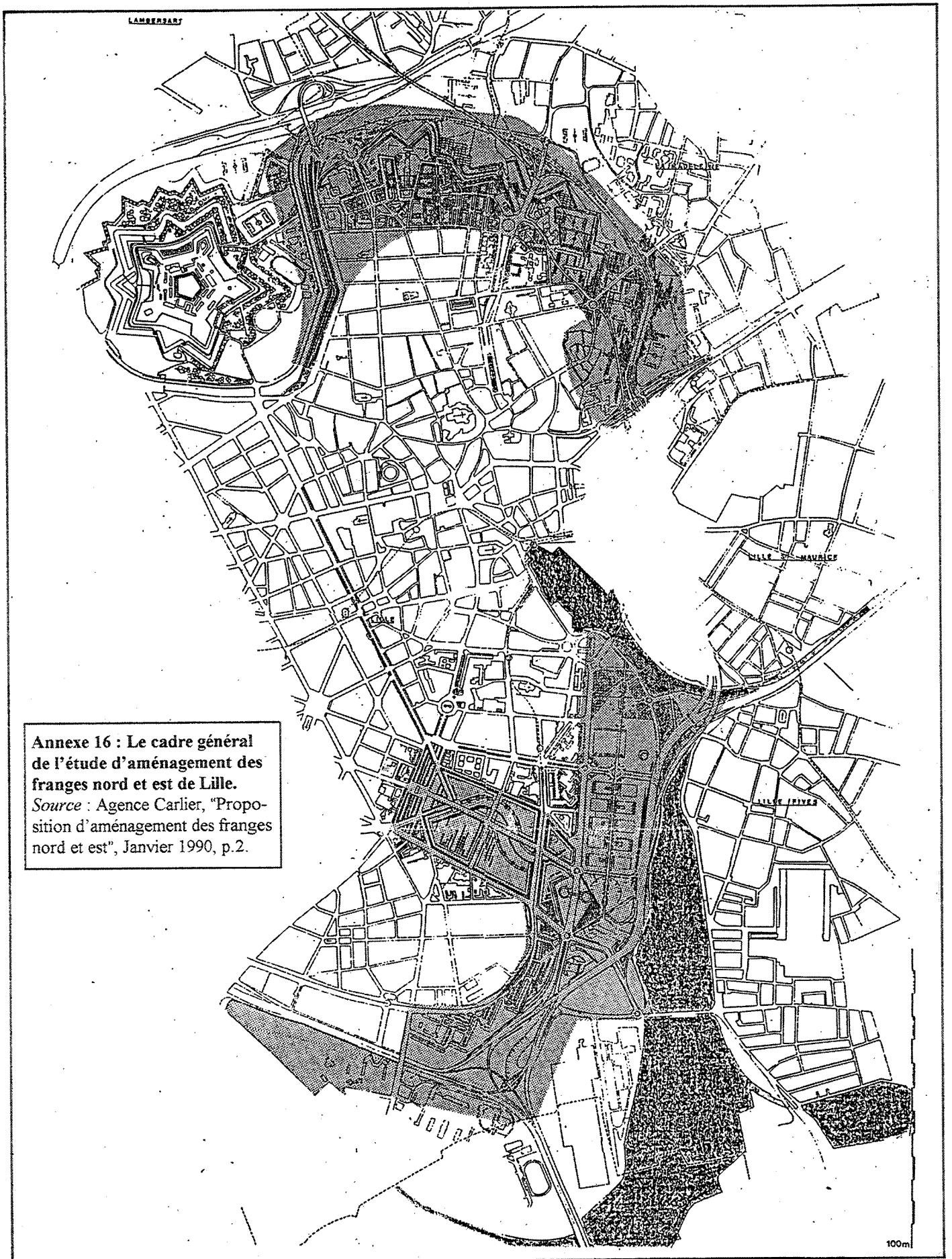


**Annexe 14 : L'opération des Galeries de l'Opéra.**  
 En haut, photo a : L'hôtel "Urbis" n°21 rue Lepelletier. *Source* : cliché personnel. En bas :  
 photo b : L'intérieur de la galerie commerciale, fermée en 1990 : l'idée d'implanter un commerce haut de gamme dans cette galerie n'était pas adaptée aux besoins de celui-ci. *Source* : La Voix du Nord, 8-9 Juillet, 1990.



**Annexe 15 : La porte de la Treille. En haut, photo a : L'hôtel de la Treille, n°7 pce. Louise de Bettignies, intègre la porte de la Treille; un passage piéton traversant le rez-de-chaussée relie la place à la cathédrale. Source : cliché personnel. En bas : photo b: La "dent creuse" au n°7, avant la construction de l'hôtel. Source : A.R.L.A., bull. de Mars 1987, p.7.**





**Annexe 17 :****Questionnaire Habitat Ancien : données cadastrales, P.S.M.V., observations de terrain**N°. identification\* : n°. voirie | n°. RIVOLI° | n°. cadastre|

\* n° désignant la parcelle

° n° désignant la rue

**Q1 : Catégories de Propriétaires**

NR	0
Prop. occupants	1
Prop. bailleurs	2
Copropriétaires	3
Eglise	4
<u>Sociétés privées</u>	
S <sup>tés</sup> immobilières	5
S <sup>tés</sup> commerciales	6
S <sup>tés</sup> industr. et artisanales	7
S <sup>tés</sup> de services	8

Organismes publics et para-publics

C.U.D.L.	9
Ville de Lille	10
OPHLM	11
Stés HLM	12
CAL-PACT	13
CHR	14
BAS	15
Etat et administrations publiques	16

**Q5 : Amélioration, Entretien**

NR	0
Construction neuve	1
Reconstruction	2
En const. – en reconst.	3
En réfection	4
Ravalement de style	5
Ravalement RdC	6
Restauration (autre)	7
Restauration RdC	8
Entretien (récent)	9
Entretien RdC	10
Entretien régulier	11
Entretien non régulier	12
Fissures (dégrad. import.)	13
Ruines	14
Démolition	15

**Q2 : Type de Propriétaires**

NR	0
Prop. occupants	1
Prop. bailleurs	2
Copropriétaires	3
Sociétés privées	4
Eglise (asso. confess.)	5
Collect. locales	6
Autres publ. et para-publ.	7

**Q4 : Indications du P.S.M.V.**

NR	0
Immeubles historiques	1
A conserver – à restaurer	2
Non protégé	3
A démolir	4
Emprise de const. imposées	5
Non bâti, espaces verts ou de stationnement	6

**Q6 : Usage de la Parcelle**

NR	0
Habitation unique	1
Habitation multiple	2
Habitat. + Activité	3
Activité	4
Habitat. + Act. vacante	5
Habitation vacante	6
Habitation vacante + Activité vacante	7
Activité vacante	8
Entrepôt, garage, autres	9
Non bâti, espace vert ou de stationnement	10

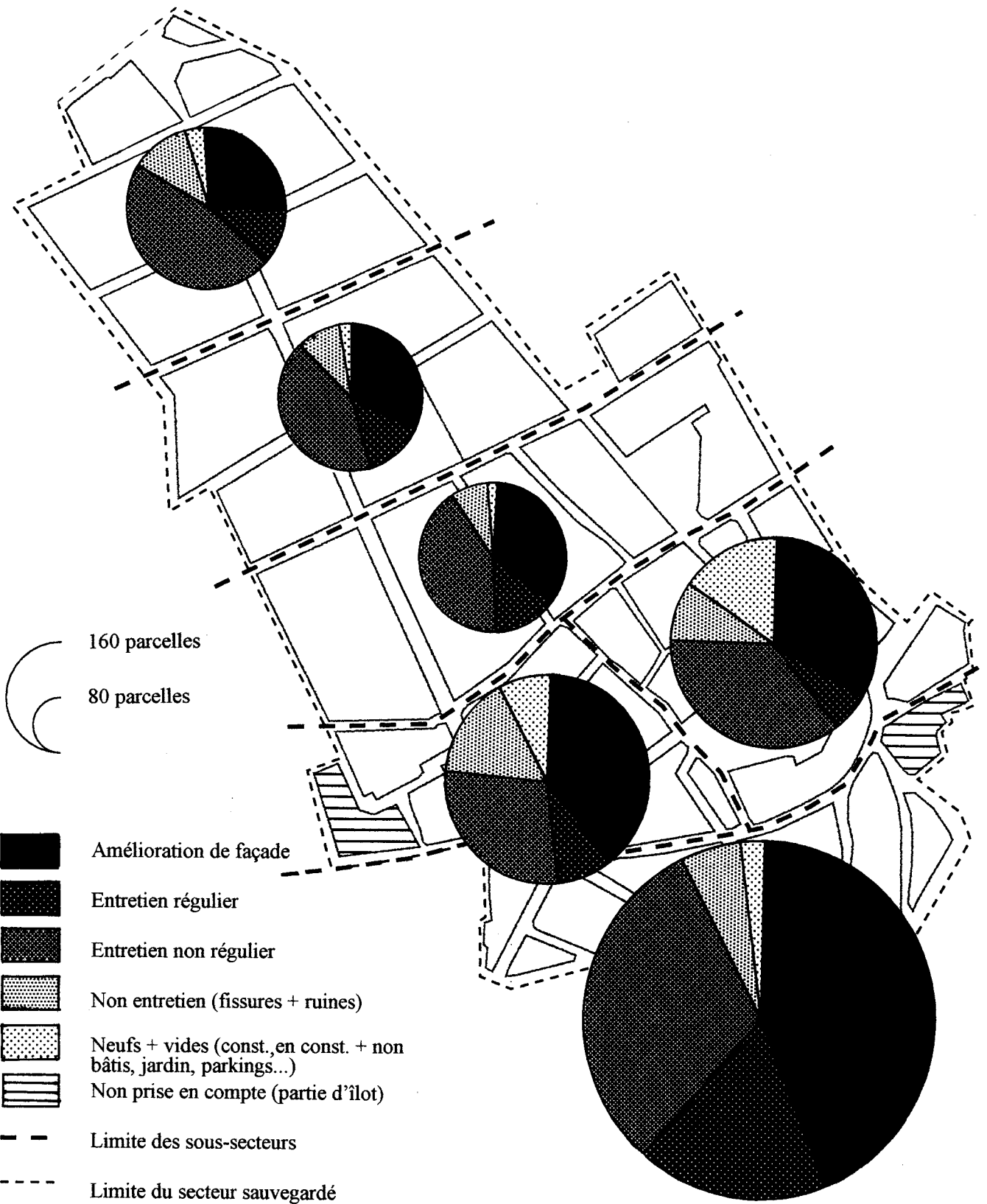
**Q3 : Année d'Acquisition**

NR	0
Avant 1972	1
1972-76	2
1977-81	3
1982-86	4
1987-91	5

**Q7 : Type d'Activités**

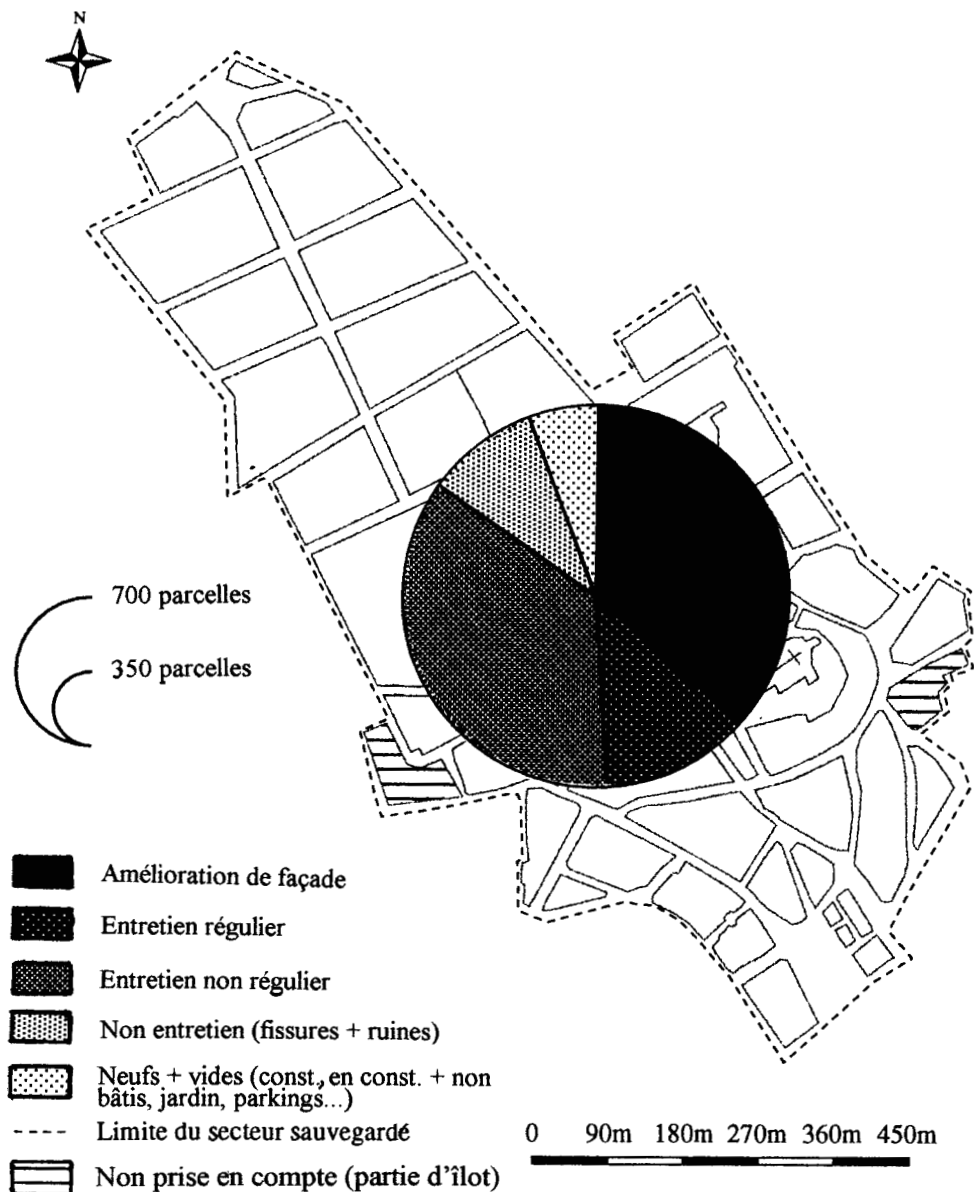
NR	0
Industrie (usine)	1
Artisanat traditionnel (atelier)	2
Artisanat spécialisé (atelier)	3
Commerce traditionnel (mag.)	4
Commerce spécialisé (mag.)	5
HORECA traditionnel	6
HORECA arabe	7
HORECA spécialisé	8
Service marchand (Bur., cab., atelier)	9
Service non marchand (Bur., équipement)	10

### Annexe 17a : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) par groupe d'îlots en 1991\*



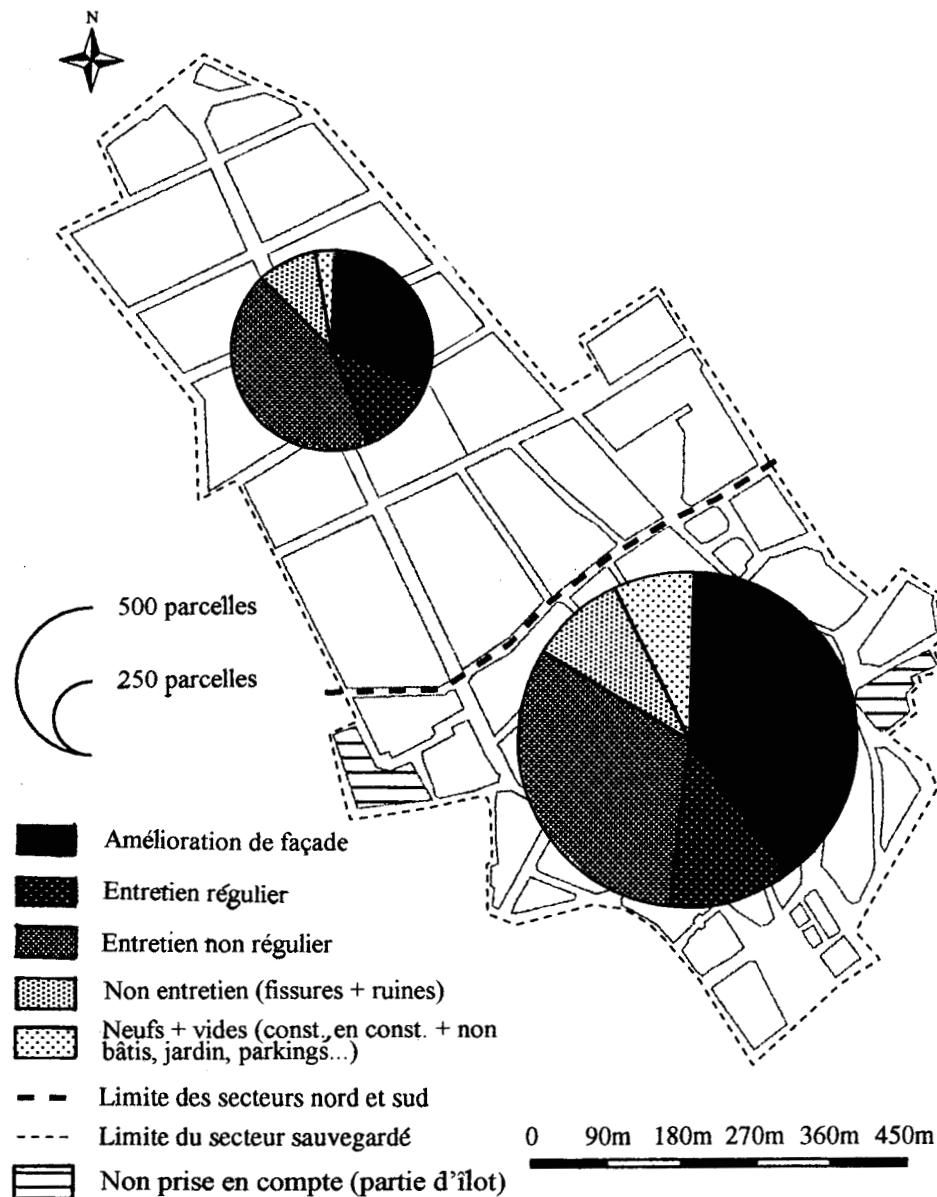
\*en % du total des parcelles de chaque groupe d'îlots  
 Source : relevé personnel réalisé en 1991  
 Traitement et réalisation personnels : REZAEI K.

**Annexe 17b : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) dans le secteur entier en 1991\***



\*en % du total des parcelles du secteur entier  
Source : relevé personnel réalisé en 1991  
Traitement et réalisation personnels : REZAEI K.

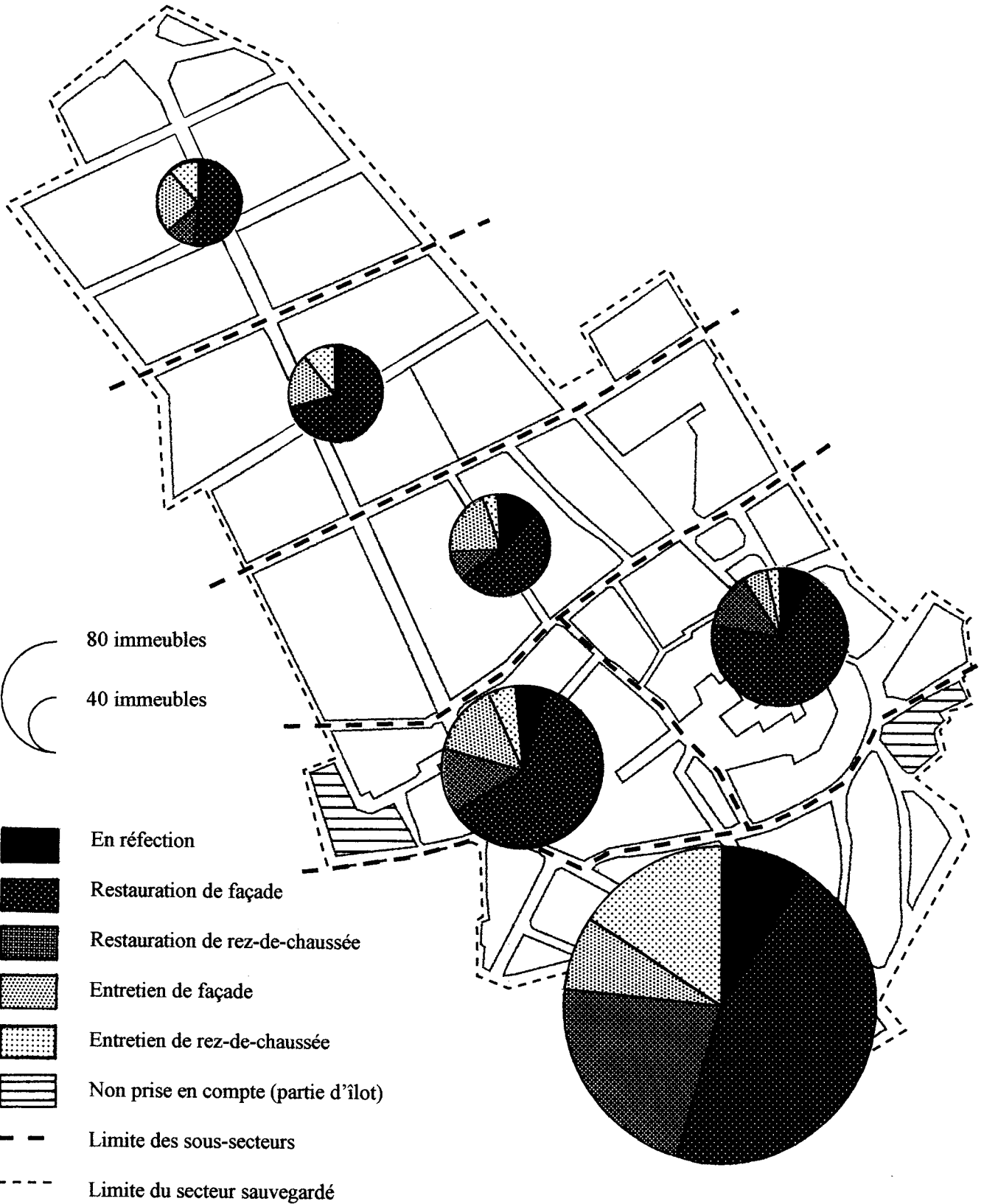
**Annexe 17c : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) dans les secteurs nord et sud en 1991\***



\*en % du total des parcelles de chaque secteur  
Source : relevé personnel réalisé en 1991  
Traitement et réalisation personnels : REZAEI K.



### Annexe 17d : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration par groupe d'îlots en 1991\*



\*en % du total des immeubles améliorés de chaque groupe d'îlots

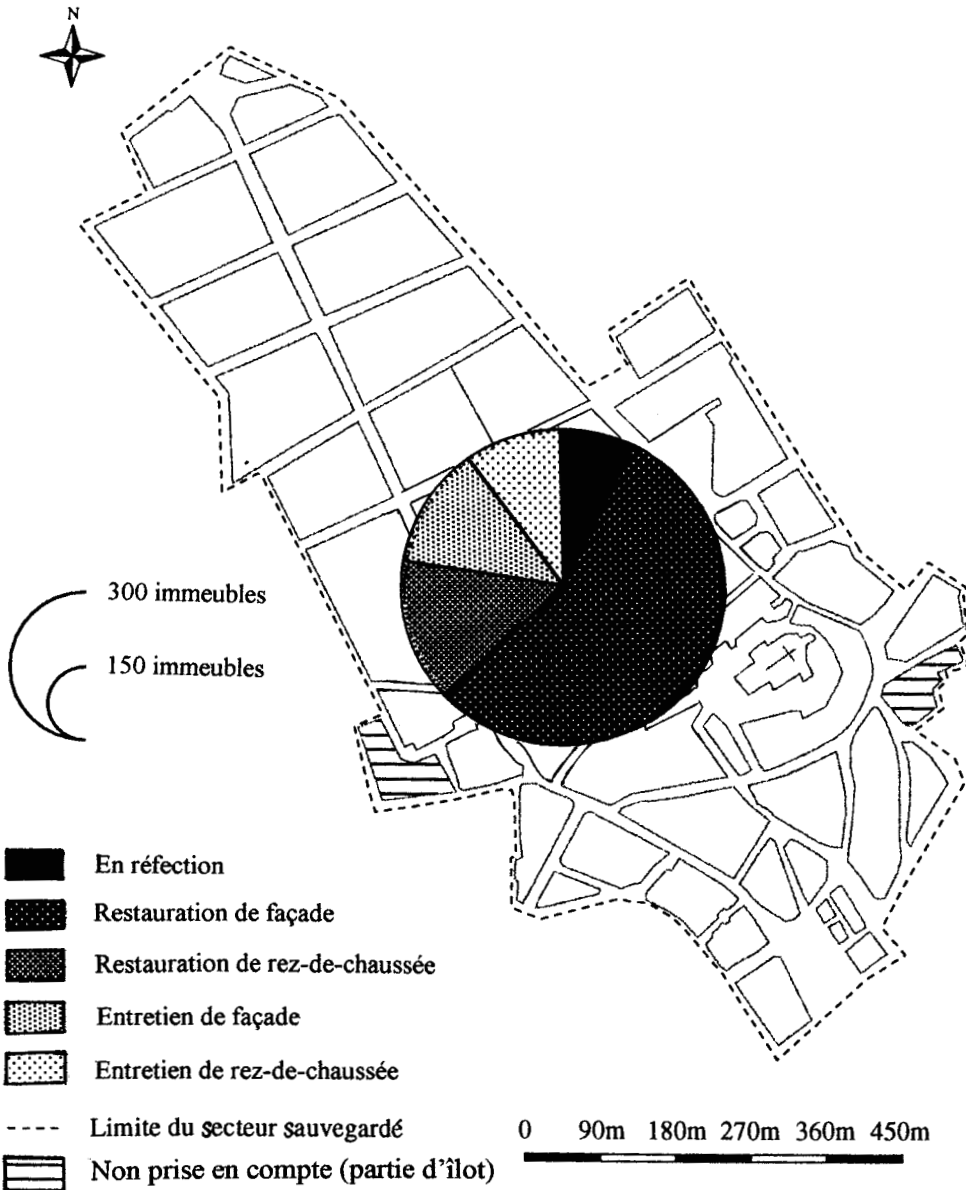
Source : relevé personnel réalisé en 1991

Traitement et réalisation personnels : REZAEI K.

0 60m 120m 180m 240m 300m

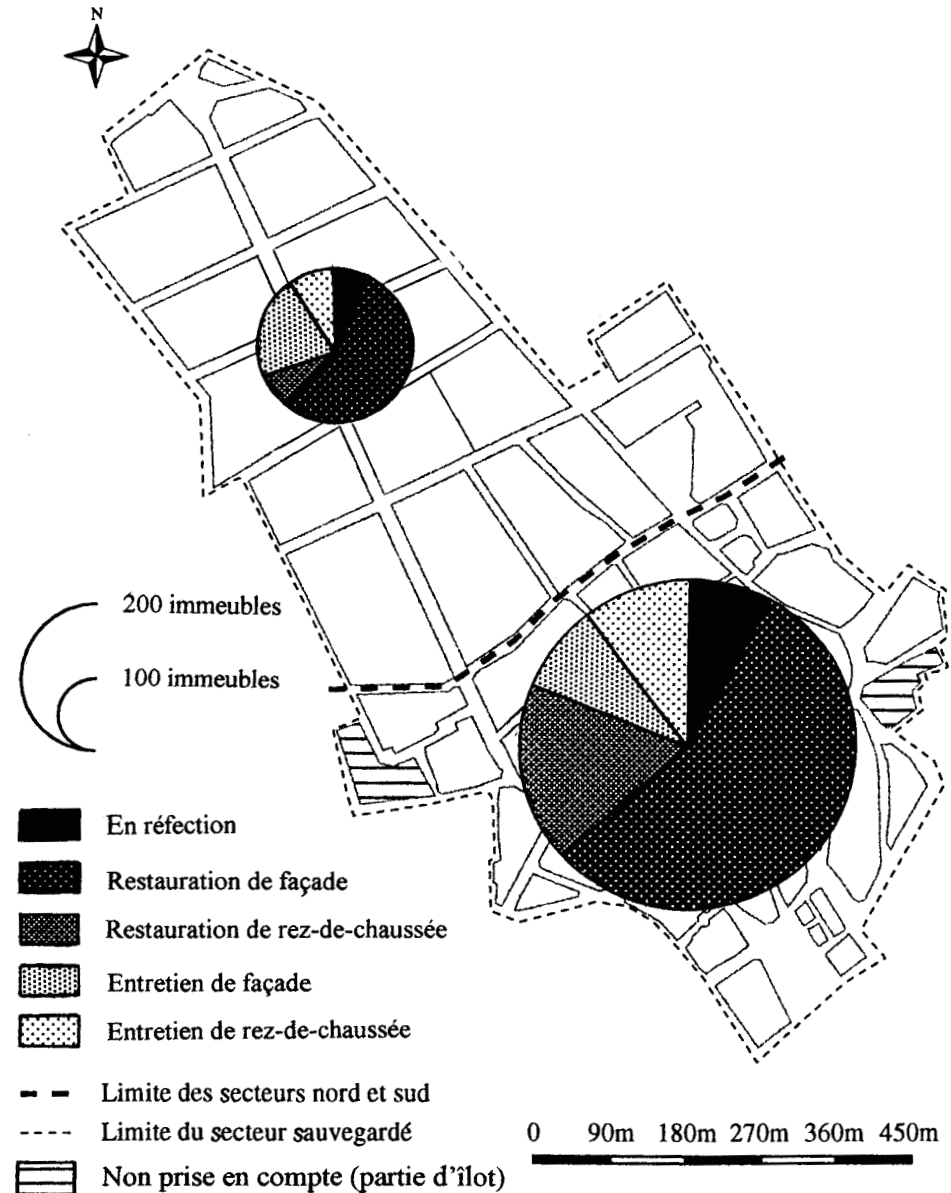


**Annexe 17e : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration dans le secteur entier en 1991\***



\*en % du total des immeubles améliorés du secteur entier  
Source : relevé personnel réalisé en 1991  
Traitement et réalisation personnels : REZAEI K.

**Annexe 17f : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration dans les secteurs nord et sud en 1991\***

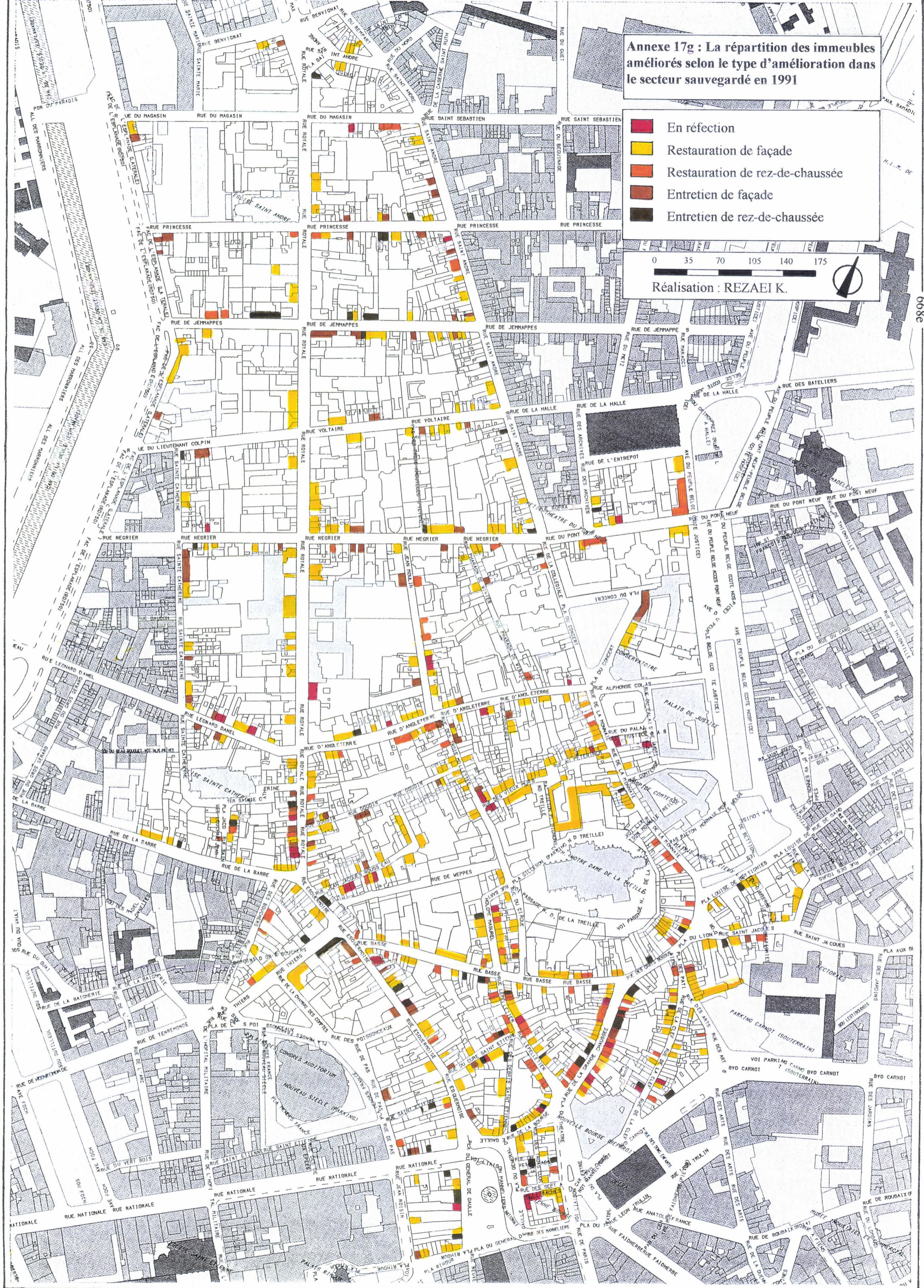
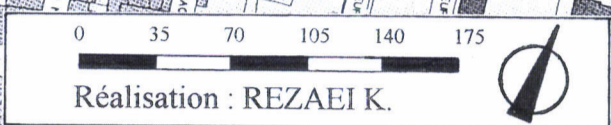


\*en % du total des immeubles améliorés de chaque secteur  
Source : relevé personnel réalisé en 1991  
Traitement et réalisation personnels : REZAEI K.



**Annexe 17g : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration dans le secteur sauvegardé en 1991**

- En réfection
- Restauration de façade
- Restauration de rez-de-chaussée
- Entretien de façade
- Entretien de rez-de-chaussée





# COMMENT EVITER L'EXPULSION EN SITUATION D'IMPAYE DE LOYER OU DE CHARGES.

On expulse encore en 1994, la Loi BESSON, votée en mars 90 refuse l'expulsion sans relogement puisqu'il constitue un droit fondamental. C'est bien. De plus, le Préfet en tant que représentant de l'Etat doit assurer le relogement des familles expulsées. C'est encore mieux ! Mais dans la réalité, on reproduit les scénarios traditionnels : le relogement des familles expulsées est très hypothétique.

Pour le locataire, il est très important d'être informé sur ses droits locatifs pour pouvoir se défendre et conserver son logement. L'APU vous apporte quelques informations pratiques pour éviter l'expulsion lorsque vous avez des retards de loyers et ou de charges.

Si vous voulez faire respecter vos droits de locataires, vous devez prendre une assurance et payer régulièrement vos loyers. En effet, un simple retard de loyer ou de charges peut entraîner l'expulsion, si le juge le décide.

## QUE FAIRE EN SITUATION DE RETARD DE LOYER(S) ?

L'idéal est de ne pas attendre que le propriétaire vous envoie l'huissier avec un commandement de payer. Car les frais d'huissier seront à votre charge ! C'est pourquoi il est préférable de prendre les devants, c'est-à-dire, de rencontrer le propriétaire pour lui expliquer les difficultés auxquelles vous êtes confrontés. Ceci afin de convenir d'un règlement à l'amiable.

Attention, ce règlement avec votre propriétaire n'a de valeur qu'avec un écrit signé par vous même et le propriétaire. Ce courrier vous protège en cas de procédure juridique.

## QUE FAIRE SI LE PROPRIETAIRE VOUS FAIT PARVENIR UN COMMANDEMENT DE PAYER PAR UN HUISSIER ?

Un commandement de payer est un "acte d'huissier" qui permet à votre propriétaire d'obtenir les sommes dues.

- Si vous n'êtes pas à votre domicile, lors du passage de l'huissier, ce dernier laissera un avis de passage. Il faut aller chercher sans tarder le commandement de payer à la Mairie de votre quartier.

Attention, vous avez 2 mois, à partir du passage de l'huissier, pour vous acquitter de votre dette ! Sans nouvelle de votre part à l'expiration de ces 2 mois, le propriétaire saisit le juge pour obtenir la résiliation de votre bail et l'expulsion.

## LES RECOURS POSSIBLES

1) Si vous contestez la somme réclamée (loyers ou charges trop élevés) vous devez faire opposition au Greffe du Tribunal d'Instance (bureau où on enregistre les demandes), Avenue du Peuple Belge à Lille.

Attention, vous avez 30 jours à partir de la délivrance du commandement pour le contester.

2) Si vous ne contestez pas la somme réclamée, mais si vous avez des difficultés financières : vous pouvez demander des délais de paiement (jusqu'à 2 ans - Art.1244 du code civil). Cette demande est à faire auprès du Greffe du Tribunal d'Instance, Avenue du Peuple Belge.

Attention, vous avez 30 jours à partir de la remise du commandement de payer pour faire appel ! Dans 90 % des situations, le Juge accorde des délais et propose une échéance pour le paiement de votre dette.

L'expulsion ne peut pas être prononcée si le locataire demande des délais dans le mois qui suit la remise du commandement de payer.

- Vous pouvez aussi saisir le Fonds de Solidarité Logement créé par la loi Besson en 90 pour accorder des aides financières aux personnes ayant des difficultés à payer leur loyer, et à celles qui veulent accéder à un logement.

Pour ce faire, vous pouvez vous rapprocher d'une assistante sociale de votre circonscription pour déposer votre demande.

**Attention, il n'y a pas d'expulsion sans jugement au Tribunal.**

## QUE FAIRE SI VOTRE PROPRIETAIRE VOUS ASSIGNE AU TRIBUNAL ?

Cette assignation est une convocation remise par un huissier. Si vous n'êtes pas chez vous lors de son passage, l'huissier déposera l'assignation à la Mairie de votre quartier. Vous devez aller la chercher sans tarder car cette convocation indique la date et l'heure de votre passage au Tribunal.

Cette assignation signifie que votre propriétaire a l'intention de vous expulser.

- Contactez au plus vite une association de locataires pour préparer au mieux votre défense au

Tribunal. Le jour J, vous pourrez demander au Juge des délais de paiement et un plan d'apurement de la dette.

Vous pouvez utiliser l'aide juridictionnelle pour vous faire assister par un avocat.

## QUE FAIRE QUAND LE TRIBUNAL ORDONNE L'EXPULSION ?

1) Vous recevez la copie du Jugement d'expulsion et le commandement d'avoir à libérer les locaux par un huissier. Ici aussi, deux solutions :

- vous faites appel du jugement devant la Cour d'Appel de Douai dans les quinze jours qui suivent la délivrance de la copie de Jugement. Cette décision mérite réflexion avec votre association et votre avocat.

- vous ne faites pas appel. Dans ce cas, deux démarches essentielles sont à faire sans tarder :

- Rechercher tout de suite un nouveau logement : vous pouvez vous adresser à la Mairie Centrale de Lille - Service Logement.

- Saisir le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Lille (Avenue du Peuple Belge) pour demander un délai (de 3 mois à 3 ans maximum Art.613 - 1 et 2 - du Code de la construction et de l'habitat).

Pour ce faire, adressez-vous au Greffe du Tribunal (Bureau où l'on enregistre les demandes). Là aussi, ne restez pas seul pour préparer votre demande.

Durant le délai accordé par le Juge, l'huissier ne peut pas vous expulser.

Lorsque les délais accordés par le Juge sont dépassés, vous pouvez être expulsé à tout moment, même en votre absence !

En effet, l'huissier accompagné d'un serrurier et du commissaire fait changer les serrures de votre porte d'entrée et bien que vos meubles soient encore à l'intérieur, vous ne pouvez plus rentrer chez vous.

## QUAND L'HUISSIER PEUT-IL VOUS EXPULSER ?

- De 6h du matin à 21h sauf les jours fériés.

- Du 15 Mars au 31 octobre.

Source : Le Canard du Vieux-Lille (journal de l'A.P.U.), Hiver 1994-1995, n°37, pp.13-15.

## Annexe 19 :

### COMMISSION «ACTIVITÉS COMMERCIALES»

Typologie des commerces selon la nature des articles vendus

\*\*\*\*\*

#### I. ALIMENTATION (1)

##### «Alimentation générale»

Alimentations générales  
Épiceries  
Crémeries  
Fruits-Légumes  
Primeurs  
Champignons  
Produits surgelés

##### «Viandes-Poissons»

Boucheries-Charcuterie  
Gibiers-Voailles  
Poissonneries  
Huitres - fruits de mer  
Charcuteries - comestibles

##### «Pain-Sucreries»

Boulangeries-Pâtisseries sans salon de consommation  
Boulangeries-Pâtisseries avec salon de consommation  
Glaciers  
Magasins de gaufres  
Sandwichs à emporter  
Confiseries  
Pâtisseries

##### «Divers»

Liqueurs-Vins  
Cafés-Thés-Biscuits  
Épices-Moutarde  
Diététique  
Spécialités étrangères - ex. : italienne, extrême orientales etc...

#### II. - ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE

##### «Vêtements»

Confection pour hommes  
Confection pour dames  
Confection pour enfants  
Articles futures mamans  
Vêtements daim, cuir

##### Vêtements sport et vêtements exotiques

Pantalons-jeans  
Tailleurs (2)  
Couturières  
Fourreurs  
Confection générale : H.D.E.  
Vêtements de travail

(1) De manière générale les commerces de produits alimentaires pour la consommation sur place sont à classer parmi les commerces de «restauration» (cf. ci-dessous), tandis que ceux pratiquant la vente à emporter prennent place ici dans la catégorie «alimentation».

(2) Lorsqu'ils vendent les tissus et possèdent une boutique

##### «Articles textiles»

Laines  
Tissus  
Merceries

##### «Linge personnel»

Chemiseries  
Bonneterie  
Gaines  
Bas  
Lingerie

##### «Chaussures»

Chaussures  
Pantoufles

##### «Accessoires»

Maroquinerie  
Parapluies  
Chapelleries - Modistes  
Ganteries  
Colifichets  
Bijouteries-Montres  
Horlogerie - bijouterie - orfèvrerie  
Voitures d'enfants  
Perruques  
Bijouteries fantaisies

#### III. - EQUIPEMENT DE LA MAISON ET DE LA PROFESSION

##### «Matériaux de construction

##### «Revêtements»

Carrelages  
Linoleums - balatums  
Moquettes - tapis  
Papiers peints

##### «Ameublements»

Meubles  
Meubles de cuisine  
Meubles de bureau  
Meubles de jardin  
Meubles pour enfants - voitures pour enfants  
Textiles d'ameublement (TA) - linges de maison  
Literies  
Plomberie, s'il y a une boutique avec vente d'articles  
Équipements sanitaires  
Appareils de chauffage  
Antiquités - Brocanteurs  
Vitreaux d'art  
Volets-Jalousies  
Salles de vente  
Ensembleurs - Décorateurs  
Cheminées

(1) lorsqu'ils vendent les tissus et possèdent une boutique

«Electricité»

Appareils électro-ménagers  
Electricité, s'il y a une boutique avec vente d'articles  
Luminaires  
Electroménager - audiovisuel

«Outils - Ustensiles»

Outillage général  
Bricolage  
Quincailleries - serrurerie, s'il y a vente de matériel et boutique  
Bougies  
Drogueries  
Miroiteries  
Cordages - Boisselleries  
Machines à écrire et de bureau  
Machines à coudre  
Machines et outillage agricole  
Machines à peser et à découper  
Fournitures magasins  
Instruments médicaux  
Articles de jardinage (ou Garden center)  
Articles de ménage  
Coutelleries  
Articles en plastique  
Articles de cave

«Décorations»

Articles de luxe  
Orfèvreries  
Horlogeries  
Faïence-Porcelaine  
Poterie-céramique  
Cadres  
Galerie d'art  
Articles souvenirs et cadeaux  
Articles religieux  
Chinoiserie  
Minéraux-Fossiles  
Vannerie  
Fleuristes  
Cuivres-étains - fers forgés  
Articles funéraires

IV. - EQUIPEMENT DE LOISIRS-SPORTS-CULTURE

«Sports»

Articles de sport  
Articles pour la pêche et la chasse  
Armes  
Articles de plage  
Articles de danse  
Tentes - matériel de camping  
Selleries, s'il y a boutique  
Fournitures marines

«Loisirs-Cultures»

Tabac (1)  
Librairies  
Journaux  
Papeteries  
Carteries  
Stylos  
Jouets  
Philatélie  
Musique  
Radio Télévision  
Chaînes haute fidélité  
Farces-articles de carnaval  
Photographie  
Vente d'animaux  
Aliments pour animaux  
Journaux - Librairie - Papeteries - Jouets - Tabacs  
Bouquinistes.

V. - ENTRETIEN DE LA PERSONNE (2)

«Santé»

Pharmacies  
Bandagistes - Vêtements médicaux  
Optique  
Appareils acoustiques  
Orthopédistes  
Herboristerie  
Produits vétérinaires

«Beauté»

Parfumeries

VI. - COMBUSTIBLES ET MATÉRIEL DE TRANSPORT

«Combustibles»

Charbons  
Bois  
Gaz liquéfié  
Gazole-fuel

«Matériel de transports»

Bateaux  
Motos-vélos  
Pneus  
Accessoires pour voitures, motos, vélos  
Vente de voitures  
Stations-Services  
Vente de caravanes

VII. - MAGASINS A RAYONS MULTIPLES

«Vente traditionnelle»

Bazar  
Grands magasins à rayons multiples  
Magasins populaires

(1) Pour la Belgique : Lorsqu'il s'agit d'un commerce spécialisé dans la vente de tabac. Quand cette activité est associée à une autre, par exemple dans les cafés-tabac ..., on classera les tabacs avec l'autre activité, «cafés» dans notre exemple.  
Pour la France : Les tabacs étant toujours associés à une autre activité, mieux vaut recensés en double compte, dans le cadre de cette rubrique «tabacs».

(2) La Commission a tenu à bien distinguer les commerces de produits pour l'entretien de la personne des établissements offrant un service destiné à l'entretien de la personne (dans le cadre de la rubrique «services commerciaux et d'entretien»)

- « Libre-services »
  - Hypermarchés
  - Supermarchés
  - Supérettes
  - Discount alimentaires
  - « Drive-ins » - boisons (Belgique)
- VIII - HORECA (Hôtels - Restaurants - Cafés)
- « Restauretons »
  - Cafés
  - Cafés-Restaurants
  - Cafétérias
  - Salons thé
  - Milk-bars
  - Restaurants
  - Snack-bars
  - Friteries
  - Glaçiers avec salon de consommation
- « Hébergements »
  - Hôtels
  - Hôtels-Restaurants
  - Pensions

IX. - SERVICES A CARACTERE COMMERCIAL (NON DENOMMES AILLEURS)

« Entretien de la personne »

- Laveries
- Teintureries-Blanchisseries
- Stoppage de vêtements
- Cordonniers
- Pompes funèbres
- Salons de coiffure (dames, hommes; enfants)
- Institut de beauté
- Pédicure
- Location de vêtements
- Toiletage animaux

« Banques-Assurances services à caractère financier »

- Banques
- Assurances
- Agents de change
- Agences immobilières
- Prêts-financements

« Loisirs »

- Agences hippiques (1)
- Agences de voyage
- Agences de location de spectacles
- Cinémas
- Théâtres
- Autres spectacles
- Clubs privés
- Jeux électroniques
- Hight-Clubs - Dancings

(1) Etablissements existant en Belgique

N.B. - Lorsque l'activité d'un établissement relève de plusieurs rubriques, ne tenir compte que de la nature dominante des articles qu'il commercialise pour le classer.

Bureau d'exposition de vente par correspondance (catalog-show-room)

« Transports »

- Auto-écoles
- Ambulances
- Taxis
- Agence de location de voitures

« Commerces »

« A caractère professionnel »

- Imprimeries
- Graveurs
- Tirage de plans
- Photo-studios
- Agences intérimaires
- Photocopies

## Annexe 20 : La structure commerciale du secteur sauvegardé par sous catégorie (1991)

Type d'activité	APE	Nb	APE	Nb	APE	Nb	APE	Nb	APE	Nb	Total	%
Alimentation générale	Indépend.	11	Dépend.	2	Coopérat.	1						
Fruits - crémeries	Fruits	1	Crémeries	3								
Viandes - poissons	Viandes	6	Poissons	0	Charcut.*	0						
Boulangeries - pâtisseries	Boulang.*	7	Pâtiss.*	5								
Autres	Boissons	4	Divers	3								
<b>Alimentation</b>											43	6,4
Ameublement - textiles	Meubles	24	Textiles	13								
Outillage - entretien	Outillage	4	Entretien	1								
Electricité	Electricité	8										
Autres (antiquité, luminaire, vaisselle...)	Autres	79										
<b>Equipelement de la maison</b>											129	19,2
Habillement	Habille.	91										
Chaussures	Chauss.	19										
Accessoires	Maroquin.	6	Bijouteries	15								
<b>Equipelement de la personne</b>											131	19,5
Culture	Culture	23										
Loisirs	Photo	13	Fleurs	8								
Sports	Sports	3										
<b>Culture - loisirs - sports</b>											47	7
Santé	Pharma.	6										
Hygiène-Beauté	Beauté	10										
<b>Entretien de la personne</b>											16	2,4
Combustibles-Transports	Combusti.	0	Carburants	0	Véhicules Autres	0	Access.	0	auto	0		
Autres	Tabac	0	Divers	16	non spéci.	0						
<b>Autres non-alimentaires</b>											16	2,4
Magasins à rayons multiples	Populaires	0	Supér. indépend.	0	Supér. dépend.	0	Gde surf. non spéc.	0	Gde surf. Semi-spéc.	1	1	0,2
Restaurants, cafés-restau.	Restau.	69	Cantines	2								
Cafés, débits de boissons	Débits	35	Cafés-tabac	11	Débits + Foyers	3	Cafés + Héberg.	2				
Hébergements	Hôtels +	9	Hôtels	4			Héberg. dévelop.	3	Héberg. légers	0		
<b>HORECA</b>											140	20,9
Services personnels	Laveries	2	Blanchiss.	0	Coiffeurs	18	Esthétique	1	Funéraires	1		
Autres	Cordonniers	5	Divers	3								
<b>Services personnels</b>											30	4,5
Organismes financiers	Organismes financiers (8901 à 8907)					20	Crédit bail immob. et mobilier			3		
Assurances	Assurances (8801 à 8805)					8						
Auxili. financ. Et d'assur.	Auxili. financières					14	Auxili. d'assurances			9		
Agences immobilières	Agences immobilières					12						
<b>Banques-Assurances</b>											66	9,9
Loisirs	Récréa.-Culturels-Sports (8601 à 8612)					11	Ag. presse	2	Ag. voyage	8	21	3,1
Réparations diverses	Electro-	0	Horlogerie	0	Auto	2	Autres	0				
Services professionnels	ménagers						Travaux à façon div.	3				
Autres	Imprimerie - Presse (5110 à 5130)*					8						
	Studios- Photos	4	Enlève. ordures	0	Nettoyage	0	Assainiss.	2	Agences Intérim.	4		
<b>Serv. à caract. Professionnel</b>											23	3,4
Transports	Auto- école	0	Taxis	0	Déménage.	2	Location- Voitures	0	Parkings	2		
Telecom. et postes	Télécom.	0	Postes	2	Recherche	0	Hors P.T.T.	0				
<b>Transports et postes</b>											6	1
Commerces	Ventes par Correspondance					1					1	0,1
<b>Serv. à caract. Commercial</b>											117	17,5
<b>Total</b>											670	100

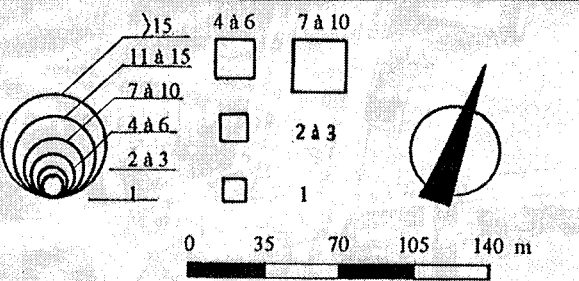
\* Nombre de salariés inférieur ou égal à 10

Sources : relevé personnel réalisé en 1991, C.C.I.-L.R.T. 1991.

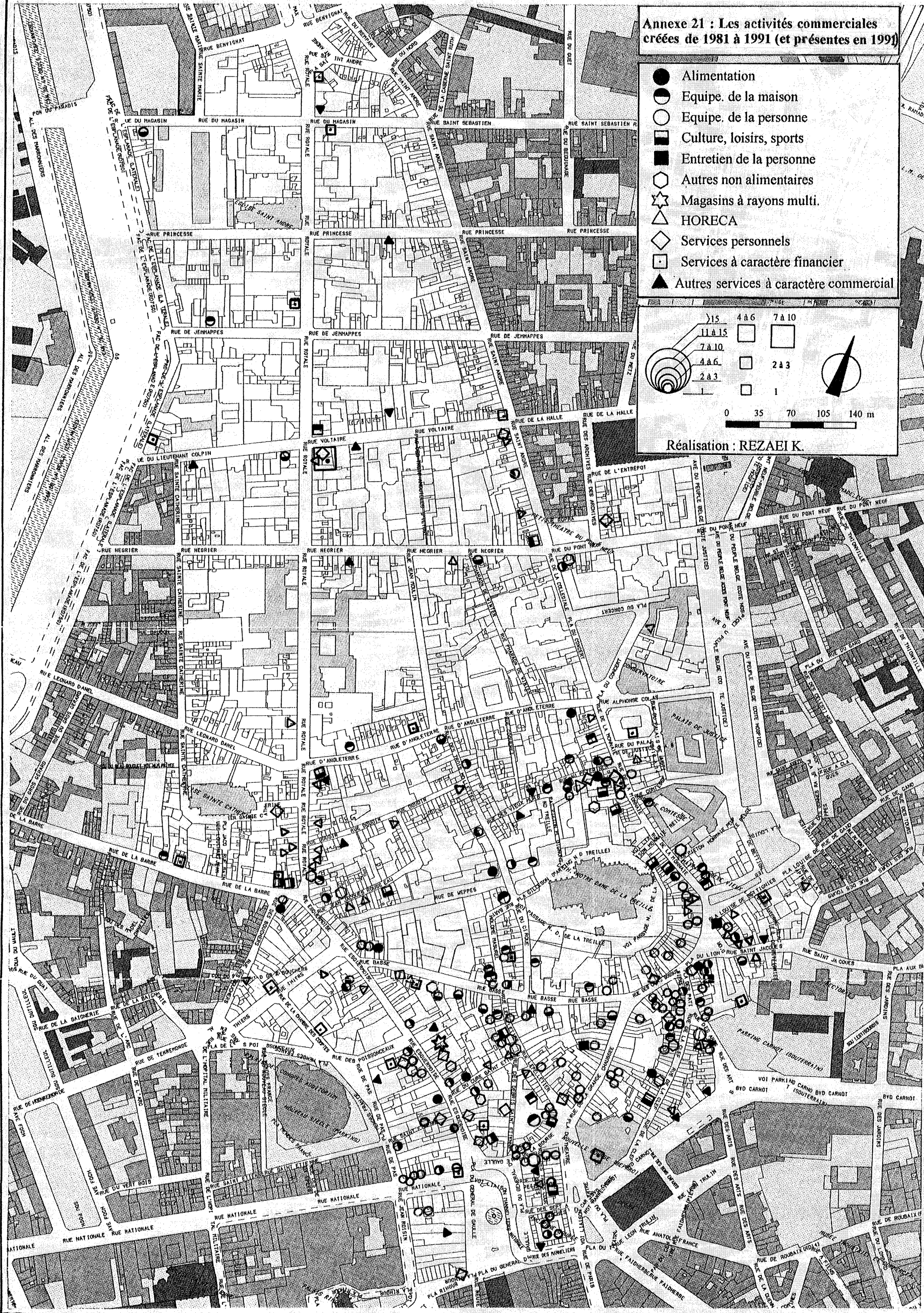


**Annexe 21 : Les activités commerciales créées de 1981 à 1991 (et présentes en 1991)**

- Alimentation
- Equip. de la maison
- Equip. de la personne
- Culture, loisirs, sports
- Entretien de la personne
- Autres non alimentaires
- ☆ Magasins à rayons multi.
- △ HORECA
- ◇ Services personnels
- Services à caractère financier
- ▲ Autres services à caractère commercial



Réalisation : REZAEI K.









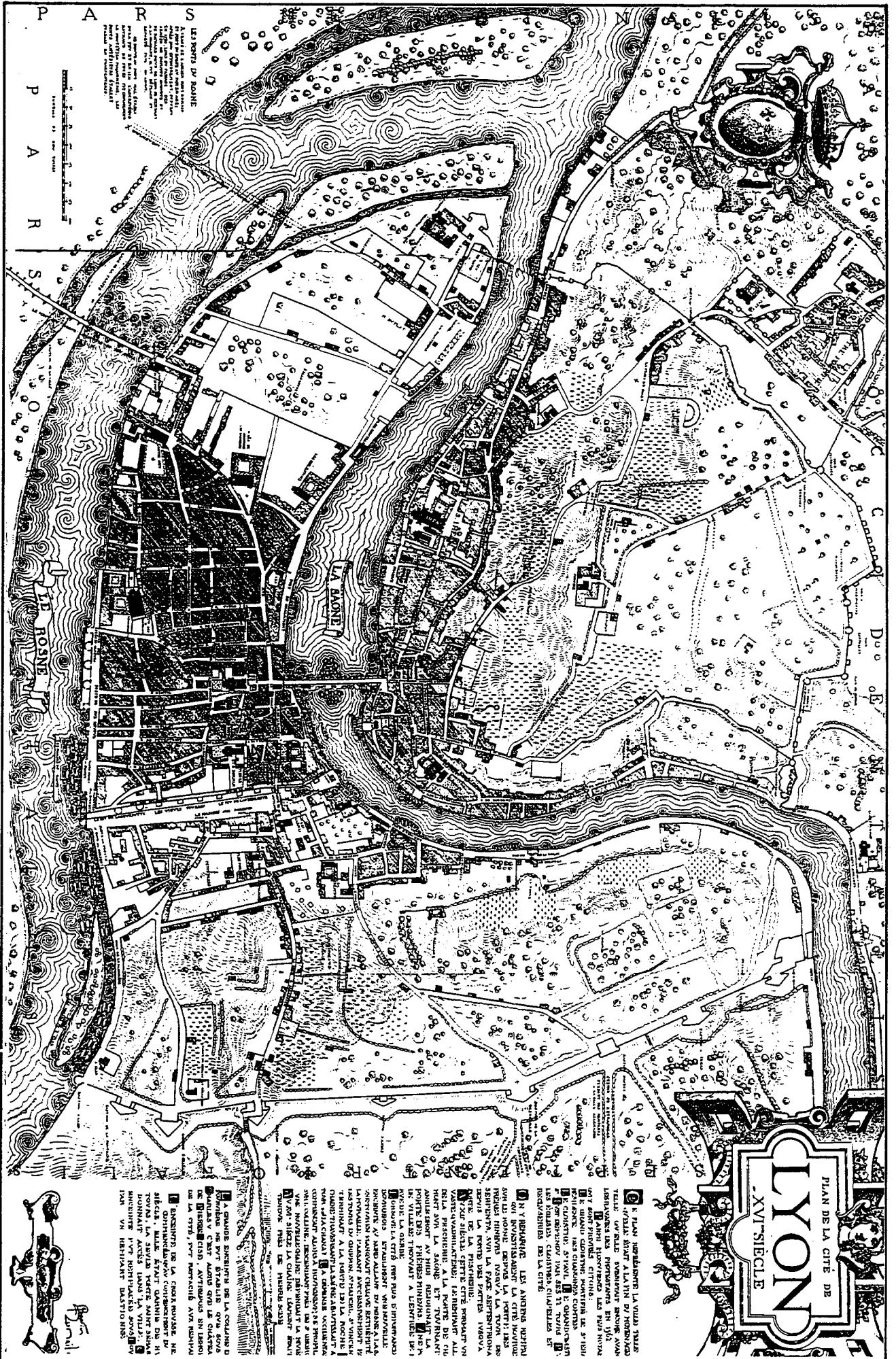












Annexe 26 : Le plan de la ville de Lyon (XVII<sup>ème</sup> siècle). Sources : in Agence d'Urbanisme du Grand Lyon, "Vieux-Lyon, diagnostic et orientations", Décembre 1996, p.16.



**Annexe 27 : Les caractéristiques du parc de Logements du Vieux-Lyon (quartier INSEE Q1\*) en 1982 et 1990**

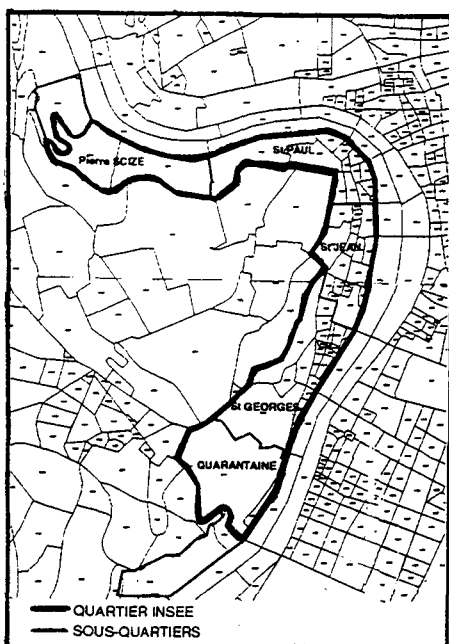
LOGEMENT	Quart. INSEE Q1*		5e ardt	Lyon	Agglo
	1982	1990	1990	1990	1990
Nombre total de logements	5 248	5 288			
Effectifs RP	4 320	4 276	19 094	190 236	450 685
<i>Evolution 90/82</i>		-1,0%	5,50%	5,36%	8,06%
Effectifs Rés. Secondaires	304	44			
Effectifs Rés. Occasionnelles		304			
Age					
Avant 1915	90,4%	89,5%	27,7%	38,0%	20,7%
de 1915 à 1948	2,2%	3,5%	3,5%	14,2%	11,5%
de 1975 à 1981	4,8%	4,9%	14,7%	6,4%	12,0%
Statut d'occupation					
Propriétaires	23,7%	25,6%	39,0%	31,0%	40,0%
<i>mini</i>		22,0%	<i>St Jean - St Paul</i>		
<i>maxi</i>		36,0%	<i>Quarantaine - St Georges S - P Scize</i>		
Locataires	66,1%	68,1%	62,0%	66,0%	58,0%
<i>mini</i>		55,0%	<i>Quarantaine - St Georges S - P Scize</i>		
<i>maxi</i>		72,0%	<i>St Jean - St Paul - St Georges N</i>		
dont HLM		5%			
Taille des logements					
Taille moyenne	2,47	2,65	3,32	2,99	3,39
Moins de 3 pièces	57,6%	51,5%	27,0%	38,4%	26,6%
1 pièce	26,0%	19,8%	9,7%	12,9%	8,5%
3 ou 4 pièces	34,4%	39,2%	55,8%	49,2%	54,6%
5 pièces et plus	8,0%	9,3%	17,2%	12,2%	23,9%
<i>Evolution 90/82 des moins de 3 pièces</i>		-11,4%			
<i>Evolution 90/82 des 3 pièces et plus</i>		13,1%			
Confort					
Tout confort (cpris chauf central)	23,1%	60,2%	84,0%	71,9%	80,2%
Manque un élt de confort (hors chauf central)	% 30% environ	15,3%	5,8%	10,3%	7,0%
effectif		656			
<i>mini</i>		12,0%	<i>St Jean</i>		
<i>maxi</i>		18,1%	<i>Quai Pierre Scize</i>		
Sans baignoire ni douche		10,3%	3,4%	7,9%	5,0%
Vacance					
effectif	11,9%	12,5%	8%	9%	7%
<i>mini</i>	624	664			
<i>maxi</i>		9,8%	<i>Quarantaine - St Paul S - St Jean</i>		
		15,5%	<i>St Georges S - Pierre Scize</i>		

\* Le quartier INSEE Q1 comprend les quartiers historiques du Vieux-Lyon (St Paul, St Jean, St George, Quarantaine et P. Scize).

Source : Les recensements de l'INSEE de Lyon, 1982-1990, Agence d'urbanisme de la Communauté urbaine de Lyon.

### Annexe 28 : Les caractéristiques de la population du Vieux-Lyon (quartier INSEE Q1\*) en 1982 et 1990

DEMOGRAPHIE	Quart. INSEE Q1*		5e ardt	Lyon	Agglo
	1982	1990	1990	1990	1990
Effectifs	8780	8 680	46 076	415 487	1 134 689
Evolution 90/82		-1%	-2,70%	0,60%	2,60%
Age					
0-19 ans	20,0%	21,1%	23,7%	21,2%	21,9%
20 - 39 ans		41,7%	35,0%	34,8%	34,2%
60 - 74 ans	13,4%	9,4%	11,8%	13,0%	11,5%
évolution		-30%			
+ de 75 ans	8,5%	6,8%	6,8%	8,6%	6,1%
évolution		-21%			
Taille des ménages	1,9	1,91	2,26	2,11	2,44
Ménages de 1 personne		50,4%	36%	42%	32%
Etrangers	15,8%	12,2%	7,1%	9,7%	10,8%
évolution		-23%			
CSP					
Artisans , Com., Ch. d'entreprise	3,2%	4,2%	2,8%	3,0%	3,1%
évolution		31%			
Cadres Supérieurs	8,2%	12,4%	10,2%	9,1%	6,9%
évolution		50%			42%
Professions intermédiaires	10,6%	13,1%	12,7%	11,3%	10,6%
évolution		22%			16%
Employés	12,8%	11,9%	13,1%	13,0%	13,1%
évolution		-8%			1%
Ouvriers	11,5%	8,1%	7,6%	9,7%	12,2%
évolution		-31%			-12%



\* Le quartier INSEE Q1 comprend les quartiers historiques du Vieux-Lyon (St Paul, St Jean, St George, Quarantaine et P. Scize).

Source : Les recensements de l'INSEE de Lyon, 1982-1990, Agence d'urbanisme de la Communauté urbaine de Lyon.

Carte à gauche : Le périmètre du quartier INSEE Q1\*.





### **Annexe 30 : Nomenclature des activités commerciales et non commerciales**

#### **1. Locaux affectés à une activité commerciale**

- Magasins alimentaires : boucherie, alimentation, charcuterie, pâtisserie, boulangerie, confiserie, vins, ....
- Magasins services : électricité, pressing, vitrier, pharmacie, coiffeur, parfumerie, tabac, garage mécanique, auto-école, photo, horlogerie, bijouterie, droguerie, agence de voyage, encadreur, banque, journaux, ....
- Magasins vente : galerie d'art, bazar, vêtements, musique, librairie, antiquités, meubles, brocante, ....
- Artisans : plombier, cordonnier, tapissier, ....
- Cafés-restaurants, salons de thé, glaciers.
- Hôtels.
- Etablissements de nuit.

#### **2. Locaux affectés à une activité non commerciale**

- Dépôts - ateliers - bureaux.
- Associations.

#### **3. Garages et locaux fermés**

- Garages particuliers.
- Magasins fermés.

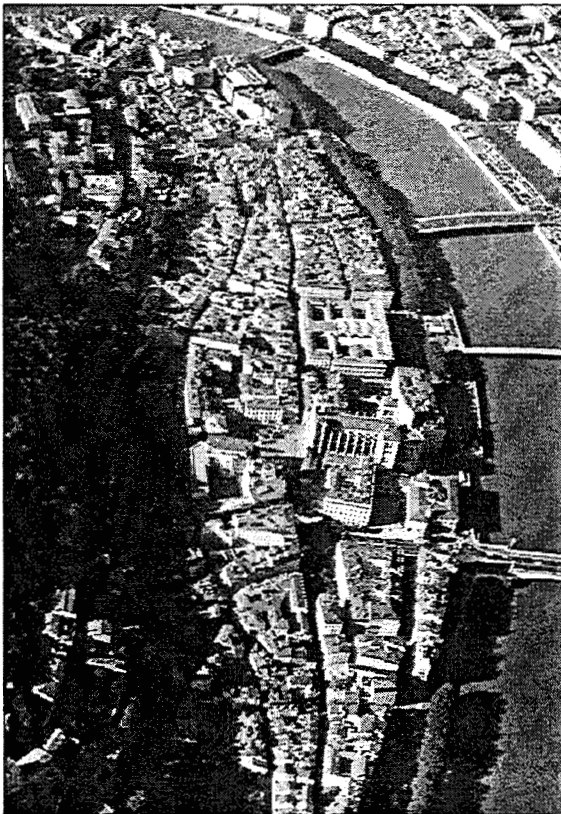
Source : Agence d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon, "Vieux-Lyon - commerces et activités économiques", février 1997, p.7.



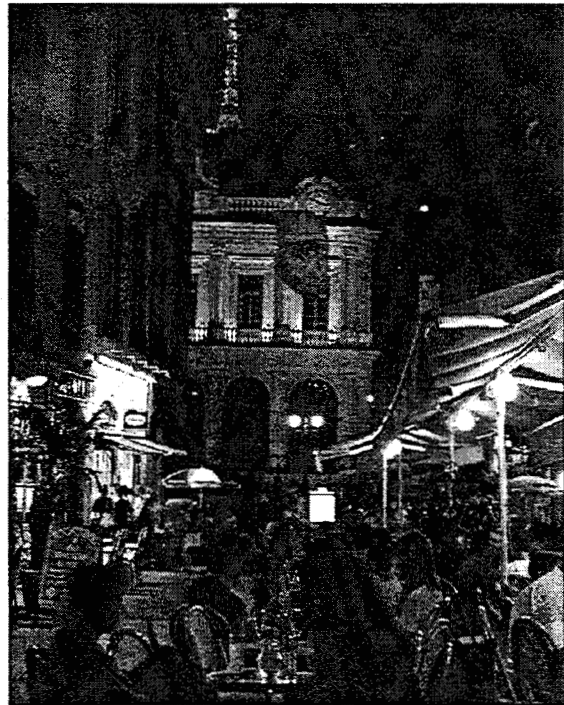
Les toits du vieux Lyon



Un espace de quartier délaissé

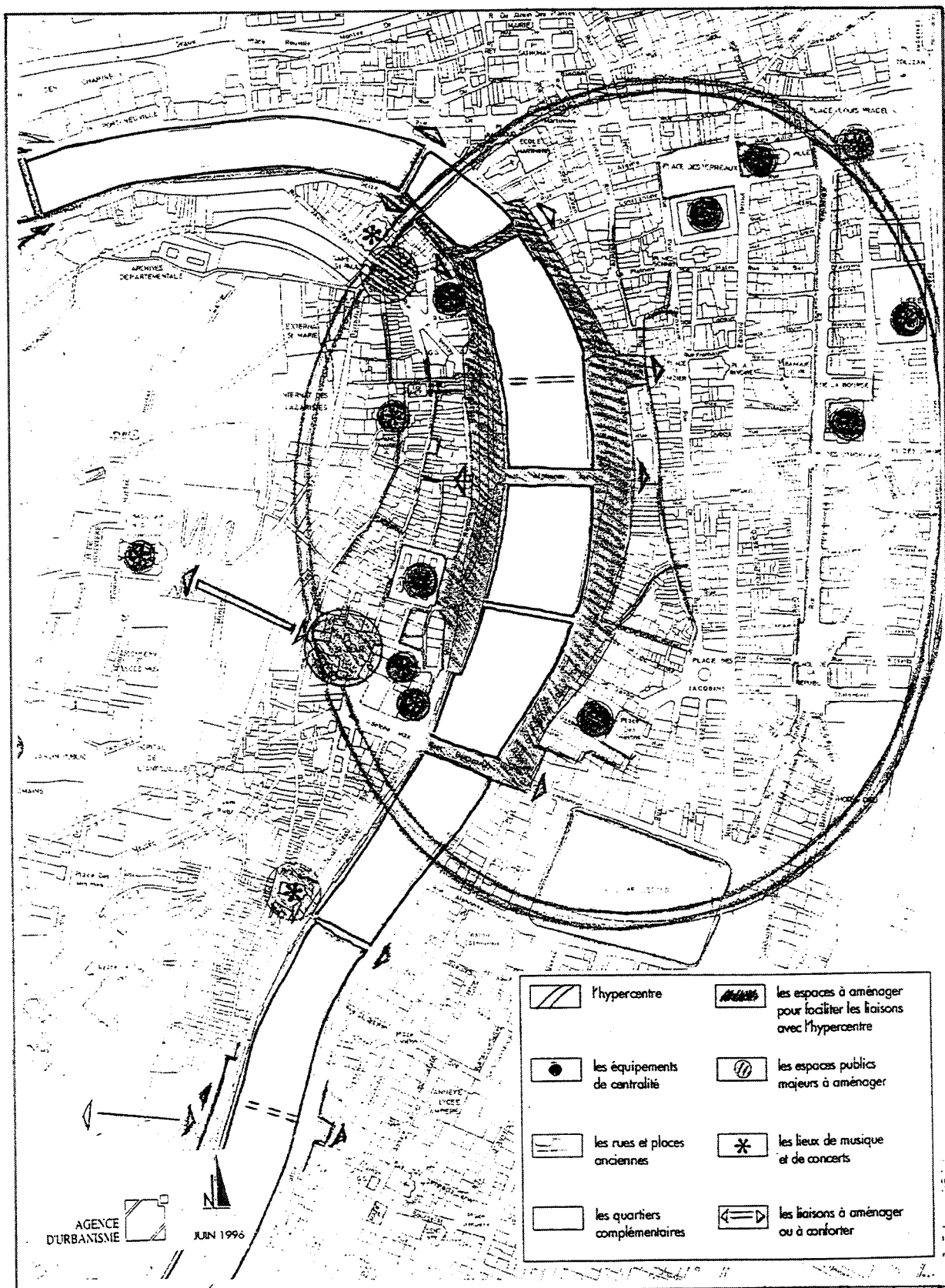


Vue aérienne du site



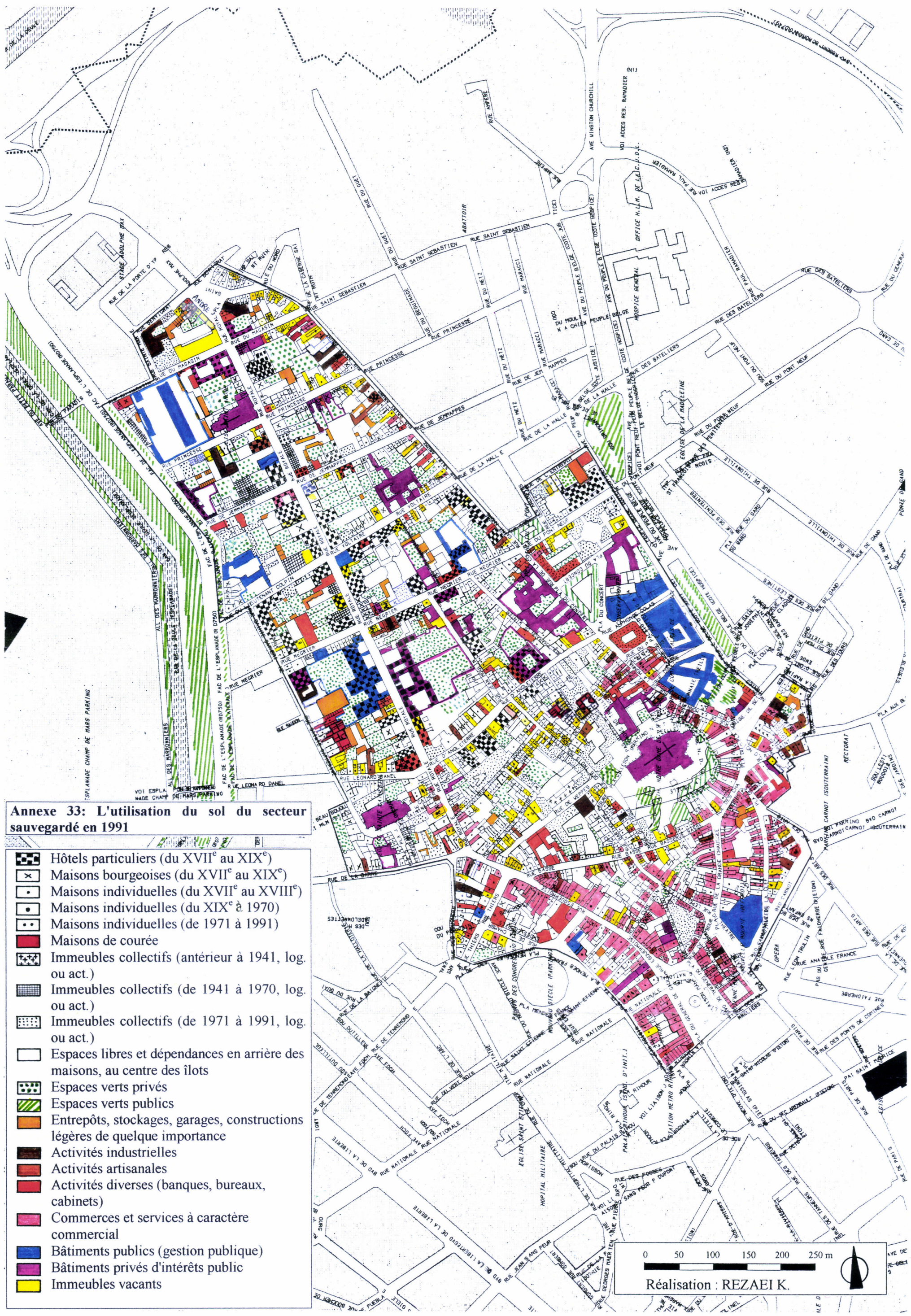
Une importante fréquentation nocturne

**Annexe 31 : Le site historique et touristique du Vieux Lyon.** *Source* : L'agence d'urbanisme du Grand-Lyon, Février 1997, "Vieux-Lyon, propositions pour un plan de développement", p.8.



**Annexe 32 : Le repositionnement des quartiers dans l'hypercentre de la ville de Lyon. Sources :** in Agence d'urbanisme du Grand Lyon, Décembre 1996, "Vieux-Lyon, Diagnostic et orientations", Décembre 1996, p.11.






**Annexe 33: L'utilisation du sol du secteur sauvegardé en 1991**

-  Hôtels particuliers (du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup>)
-  Maisons bourgeoises (du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup>)
-  Maisons individuelles (du XVII<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup>)
-  Maisons individuelles (du XIX<sup>e</sup> à 1970)
-  Maisons individuelles (de 1971 à 1991)
-  Maisons de courée
-  Immeubles collectifs (antérieur à 1941, log. ou act.)
-  Immeubles collectifs (de 1941 à 1970, log. ou act.)
-  Immeubles collectifs (de 1971 à 1991, log. ou act.)
-  Espaces libres et dépendances en arrière des maisons, au centre des îlots
-  Espaces verts privés
-  Espaces verts publics
-  Entrepôts, stockages, garages, constructions légères de quelque importance
-  Activités industrielles
-  Activités artisanales
-  Activités diverses (banques, bureaux, cabinets)
-  Commerces et services à caractère commercial
-  Bâtiments publics (gestion publique)
-  Bâtiments privés d'intérêts public
-  Immeubles vacants

0 50 100 150 200 250 m

Réalisation : REZAEI K.







## Liste des tableaux

Tableau 1 : Les activités industrielles dans le secteur sauvegardé en 1981 et 1991 .....	158
Tableau 2 : L'évolution des activités artisanales dans le secteur sauvegardé entre 1981 et 1991 .....	159
Tableau 3 : La répartition des parcelles selon le type de propriétaire.....	439
Tableau 4 : Le patrimoine des organismes publics et para-publics .....	441
Tableau 5 : Le patrimoine des sociétés privées selon leur type .....	445
Tableau 6 : Le patrimoine des sociétés privées selon leur type (en détail).....	446
Tableau 7 : La répartition des parcelles selon le nombre de mutations foncières .....	450
Tableau 8 : Les parcelles ayant subi plus de trois mutations .....	452
Tableau 9 : Les parcelles ayant subi plus de trois mutations selon les caractéristiques de l'immeuble.....	453
Tableau 10 : La répartition des parcelles sans mutation selon le type de propriétaire .....	454
Tableau 11 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et l'année d'acquisition .....	463
Tableau 12 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur (et ses effets) et l'année d'acquisition .....	464
Tableau 13 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et le type de propriétaire.....	466
Tableau 14 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien (et ses effets) et le type de propriétaire .....	467
Tableau 15 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien et le type de propriétaire dans le Vieux-Lille en 1978 .....	471
Tableau 16 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et la rue .....	472
Tableau 17 : La répartition des immeubles anciens selon l'entretien extérieur et l'usage de l'immeuble.....	475
Tableau 18 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et l'usage de l'immeuble.....	476
Tableau 19 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et le type de propriétaire .....	478
Tableau 20 : La répartition des parcelles selon le type de propriétaire et l'année d'acquisition .	479
Tableau 21 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et l'année	



d'acquisition .....	480
Tableau 22 : La répartition des parcelles selon l'entretien, l'état du bâti et les indications du plan de sauvegarde .....	482
Tableau 23 : La répartition des parcelles selon l'entretien, l'état du bâti (détaillé) et les indications du plan de sauvegarde .....	483
Tableau 24 : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration et les indications du plan de sauvegarde .....	484
Tableau 25 : La part des logements vacants en 1975, 1982 et 1990 .....	489
Tableau 26 : La part des immeubles vacants selon l'usage de l'immeuble dans le secteur d'étude .....	492
Tableau 27 : La répartition des immeubles vacants et des immeubles occupés selon l'année d'acquisition .....	493
Tableau 28 : La répartition des parcelles selon leur usage et l'année d'acquisition .....	494
Tableau 29 : La part des logements vacants par îlot en 1975, 1982 et 1990 .....	495
Tableau 30 : L'évolution du nombre de logements entre 1975, 1982 et 1990 .....	504
Tableau 31 : Les parts des logements selon leur type de construction en 1982 et 1990 .....	505
Tableau 32 : La part des logements selon la nature des immeubles .....	509
Tableau 33 : Le statut d'occupation des logements dans le secteur sauvegardé .....	510
Tableau 34 : Le statut d'occupation des logements dans le quartier du Vieux-Lille .....	511
Tableau 35 : Le statut d'occupation des logements dans la ville de Lille .....	511
Tableau 36 : L'évolution du logement par îlot dans le secteur sauvegardé .....	514
Tableau 37 : La part des logements ayant un W.C. à l'intérieur en 1975, 1982 et 1990 .....	517
Tableau 38 : La part des logements ayant un W.C. à l'intérieur, par îlot, en 1975, 1982 et 1990 .....	517
Tableau 39 : La part des logements ayant tout le confort en 1982 et 1990 .....	519
Tableau 40 : La part des logements ayant tout le confort, par îlot, en 1982 et 1990 .....	521
Tableau 41 : L'évolution démographique entre 1975, 1982 et 1990 .....	529
Tableau 42 : La population selon la nationalité en 1982 et 1990 .....	531
Tableau 43 : La structure par âge de la population en 1982 et 1990 .....	532
Tableau 44 : L'évolution de la structure des ménages de 1982 à 1990 .....	535
Tableau 45 : L'évolution de la population active de 1982 à 1990 .....	537
Tableau 46 : l'évolution des catégories socio-professionnelles de 1982 à 1990 .....	538
Tableau 47 : L'évolution de la population par îlot dans le secteur sauvegardé .....	554
Tableau 48 : L'évolution de la population et de l'habitat entre 1982 et 1990 .....	557
Tableau 49 : Les structures commerciales du secteur sauvegardé et ses composants .....	567
Tableau 50 : La comparaison des structures commerciales .....	578
Tableau 51 : L'évolution de la structure commerciale du secteur sauvegardé .....	580
Tableau 52 : Les activités commerciales créées, maintenues, supprimées de 1981 à 1991 .....	580

Tableau 53 : L'évolution de la structure commerciale du Vieux-Lille .....	580
Tableau 54 : Les activités économiques dans le secteur d'étude en 1978 et 1991 .....	597
Tableau 55 : Le commerce "spécialisé" dans le secteur d'étude en 1978 et 1991 .....	601
Tableau 56 : L'artisanat dans le secteur d'étude en 1978 et 1991 .....	604
Tableau 57 : Les HORECA dans le secteur d'étude en 1978 et 1991 .....	606
Tableau 58 : Les HORECA dans le secteur sauvegardé en 1991 .....	606
Tableau 59 : Les activités créées et maintenues de 1981 à 1991 dans le secteur sauvegardé ....	608
Tableau 60 : Les activités économiques dans le secteur sauvegardé en 1991 .....	608
Tableau 61 : L'affectation des rez-de-chaussée commerciaux du Vieux-Lyon - comparaison années 1986-1995 .....	636

## Liste des cartes

Carte 1 : La situation du secteur sauvegardé dans la ville de Lille.....	25
Carte 2 : La situation du secteur sauvegardé dans le quartier du Vieux-Lille .....	26
Carte 3 : La situation du secteur sauvegardé par rapport au centre ville .....	28
Carte 4 : La ville de Lille et ses environs vers l'an 1000 .....	44
Carte 5 : La nature du sol de la région lilloise .....	44
Carte 6 : La région de Lille à l'époque gallo-romaine.....	47
Carte 7 : L'évolution du réseau hydrographique .....	47
Carte 8 : Lille vers l'an 1055 .....	51
Carte 9 : Lille vers l'an 1066 .....	51
Carte 10 : La ville de Lille et ses environs vers l'an 1145 .....	53
Carte 11 : La ville de Lille et ses environs vers l'an 1304 .....	53
Carte 12 : La ville de Lille et ses environs vers l'an 1604 .....	60
Carte 13 : Le développement historique de Lille.....	60
Carte 14 : Le plan de Lille vers 1620.....	74
Carte 15 : La ville de Lille et ses environs en 1667.....	74
Carte 16 : Le plan de la ville de Lille à la fin du XVII <sup>ème</sup> siècle.....	76
Carte 17 : Le plan particulier de la ville de Lille (1730).....	76
Carte 18 : Le quartier de la rue Royale en 1708 .....	78
Carte 19 : Les étapes du développement spatial à Lille.....	101
Carte 20 : Les cours d'eau et les canaux de Lille au XVII <sup>ème</sup> siècle et ses agrandissements successifs jusqu'en 1670.....	104
Carte 21 : Les canaux et les ponts de la ville de Lille vers 1830 .....	104
Carte 22 : Les sites inscrits du secteur sauvegardé de Lille.....	125
Carte 23 : La délimitation du secteur sauvegardé de Lille.....	142
Carte 24 : La morphologie du tissu urbain du secteur sauvegardé de Lille .....	145
Carte 25 : L'utilisation du sol du quartier de la rue Royale en 1968.....	150
Carte 26 : Equipements et activités économiques du quartier de la rue Royale en 1968 .....	152
Carte 27 : Les activités commerciales et industrielles du secteur sauvegardé en 1970 .....	154
Carte 28 : Les différents types d'équipements urbains dans le secteur sauvegardé .....	164
Carte 29 : Les espaces verts de Lille.....	168
Carte 30 : Le schéma des vestiges des remparts de Lille.....	170
Carte 31 : La répartition des équipements urbains dans le secteur sauvegardé en 1991 .....	173

Carte 32 : Les équipements du secteur sauvegardé en 1970.....	175
Carte 33 : Limite des zones du secteur sauvegardé de Lille.....	183
Carte 34 : Un extrait du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Lille.....	185
Carte 35 : Le projet du Ring.....	259
Carte 36 : Un "Ring" hors d'échelle.....	261
Carte 37 : Le projet de la percée de la Treille (aujourd'hui radié).....	261
Carte 38 : Les périmètres de la Z.A.D. et de l'îlot opérationnel.....	264
Carte 39 : Les réserves foncières du P.S.M.V. avant la modification.....	279
Carte 40 : Le plan n°2 du projet de modification du P.S.M.V.....	285
Carte 41 : La situation de l'opération "Croix du Nord".....	308
Carte 42 : Les parkings dans le centre ancien de la ville.....	333
Carte 43 : La Grand'Place de Lille, centre historique de la cité.....	333
Carte 44 : Le périmètre de l'O.P.A.H. S <sup>te</sup> -Catherine, situation en 1987.....	376
Carte 45 : Le périmètre de l'O.P.A.H. S <sup>te</sup> -Catherine, situation en 1990.....	377
Carte 46 : Le projet "Pattou", aménagement de l'îlot de la Treille.....	391
Carte 47 : Le projet de la remise en eau de l'avenue du Peuple Belge.....	395
Carte 48 : La situation du canal du Pont de Weppes en 1820.....	399
Carte 49 : La situation de l'actuelle rue de Weppes.....	399
Carte 50 : Les cinq zones d'interventions de l'îlot Coquerez.....	403
Carte 51 : Le projet d'aménagement paysager des franges nord et nord-est du Vieux-Lille.....	407
Carte 52 : Le projet d'aménagement des voiries des franges nord et est du Vieux-Lille.....	407
Carte 53 : Le projet d'aménagement de la frange nord de Lille.....	409
Carte 54 : Le périmètre du secteur d'étude, retenu par le programme CAD-1978.....	433
Carte 55 : Le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1990.....	496
Carte 56 : Le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1982.....	498
Carte 57 : Le classement des îlots selon leur taux de vacance en 1975.....	498
Carte 58 : La répartition des logements selon leur époque de construction dans le secteur entier en 1990.....	506
Carte 59 : La répartition des logements selon leur époque de construction dans les secteurs nord et sud en 1990.....	506
Carte 60 : La répartition des logements selon leur époque de construction par groupe d'îlots en 1990.....	508
Carte 61 : L'évolution du parc de logements par îlot entre 1975 et 1982.....	513
Carte 62 : L'évolution du parc de logements par îlot entre 1982 et 1990.....	513
Carte 63 : Le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1990.....	518
Carte 64 : Le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1982.....	520

Carte 65 : Le classement des îlots selon le taux de logements équipés d'un W.C. intérieur en 1975.....	520
Carte 66 : Le classement des îlots selon le taux de logements ayant tout le confort en 1982 ....	522
Carte 67 : Le classement des îlots selon le taux de logements ayant tout le confort en 1990 ....	522
Carte 68 : La répartition des C.S.P. par groupe d'îlots en 1982.....	542
Carte 69 : La répartition des C.S.P. par groupe d'îlots en 1990.....	543
Carte 70 : La répartition des C.S.P. dans le secteur sauvegardé en 1982.....	545
Carte 71 : La répartition des C.S.P. dans le secteur sauvegardé en 1990.....	545
Carte 72 : La répartition des C.S.P. dans les secteurs nord et sud en 1982.....	546
Carte 73 : La répartition des C.S.P. dans les secteurs nord et sud en 1990.....	546
Carte 74 : L'évolution de la population par îlot entre 1975 et 1982.....	553
Carte 75 : L'évolution de la population par îlot entre 1982 et 1990.....	553
Carte 76 : Le centre de Lille.....	564
Carte 77 : La répartition des commerces en 1991.....	570
Carte 78 : La répartition des commerces en 1981.....	582
Carte 79 : La répartition des services marchands en 1991.....	588
Carte 80 : Le Vieux-Lyon dans l'ensemble urbain.....	628
Carte 81 : Le secteur sauvegardé de Lyon et ses quartiers.....	630
Carte 82 : La structure du quartier sauvegardé.....	632
Carte 83 : Le Vieux-Lyon, les périmètres opérationnels.....	633

## Liste des figures

Figure 1 : Le Palais Rihour au XVII <sup>ème</sup> siècle .....	57
Figure 2 : La maison de bois "Bras d'or" .....	63
Figure 3 : La façade "à châssis non revêtu" .....	63
Figure 4 : La façade "à châssis revêtu" .....	66
Figure 5 : La façade "à bandeau de pierre" .....	68
Figure 6 : L'Hôtel Cornil vers 1730 .....	84
Figure 7 : La façade "à cadre de pierre" .....	84
Figure 8 : L'évolution de la typologie de façades au XVII <sup>ème</sup> siècle .....	86
Figure 9 : La façade "à pilastre saillant" .....	86
Figure 10 : La façade dite "de maison de pierre" .....	88
Figure 11 : L'Hôtel de Wambrechies au n°69, rue Royale .....	92
Figure 12 : La Grand-Garde en 1717 .....	94
Figure 13 : La Grand-Garde en 1717, projet non retenu .....	94
Figure 14 : L'Hôtel d'Avelin de 1777 .....	97
Figure 15 : La façade "à maçonnerie enduite" .....	107
Figure 16 : Le projet concernant l'opération "Croix du Nord" .....	310
Figure 17 : Les différentes suggestions pour la reconstruction de la partie supérieure de la bibliothèque .....	316
Figure 18 : Le projet de la restauration-réhabilitation de l'ancienne papeterie (dans le cadre de l'opération des ateliers des Trois Mollettes) .....	318
Figure 19 : Le projet du nouveau conservatoire : la façade donnant sur la rue A. Colas .....	319
Figure 20 : Le projet d'aménagement de la place du Général de Gaulle .....	335
Figure 21 : Le projet "Pattou", remise en eau du canal du Cirque .....	393
Figure 22 : Le projet "Pattou", traitement de la façade de la cathédrale .....	393
Figure 23 : La proposition de la remise en eau de l'avenue du Peuple Belge (A.R.L.A.) .....	395
Figure 24 : Le principe d'aménagement du quai du Wault .....	397
Figure 25 : La proposition d'aménagement de la rue de Weppes .....	401
Figure 26 : Le traitement de la façade de la cathédrale de la Treille, projet "Pattou" .....	413
Figure 27 : Le traitement de la façade de la cathédrale, projet COGEDIM-Carliier (non retenu, 1986) .....	413
Figure 28 : Le traitement de la façade de la cathédrale, projet Carliier (retenu, 1994) .....	413
Figure 29 : La structure par âge de la population du secteur sauvegardé .....	533

Figure 30 : La structure par âge de la population du Vieux-Lille.....	534
Figure 31 : La structure par âge de la population de Lille.....	534
Figure 32 : La répartition des Catégories Socio-Professionnelles dans le secteur sauvegardé.....	540
Figure 33 : La répartition des Catégories Socio-Professionnelles dans les trois secteurs en 1990.....	540
Figure 34 : La situation de l'opération de réhabilitation-restauration de l'îlot "Carnot- Lion d'or" en bureaux, commerces et logements.....	595



## Liste des plans

Plan 1 : Les plans-masse de deux hôtels particuliers du XVII <sup>ème</sup> et du début du XVIII <sup>ème</sup> siècles.....	90
Plan 2 : Le plan de l'hôtel du Comte de Wambrechies .....	90
Plan 3 : Le plan intérieur de deux hôtels particuliers du XVII <sup>ème</sup> siècle.....	92
Plan 4 : La réhabilitation du n°58, rue Sainte-Catherine, en ateliers artisanaux .....	331
Plan 5 : L'hôtel Notre Dame - Centrale des Oeuvres .....	365
Plan 6 : L'O.P.A.H. du quartier Sainte-Catherine, projet de réhabilitation de l'immeuble n°16, rue Sainte-Catherine.....	374
Plan 7 : Le projet d'aménagement des zones 1 et 2 de l'îlot Coquerez .....	403

## Liste des photos

Photo 1 : Le palais Rihour, vue intérieure de la Chapelle.....	57
Photo 2 : Un exemple de façade "à châssis revêtu" au n°22, pce. des Patiniers.....	66
Photo 3 : Un exemple de façade "à bandeau de pierre" au n°2, rue des Vieux Murs.....	68
Photo 4 : La cour de l'Hospice Comtesse, aux façades sobres sur le modèle de celles du palais Rihour.....	70
Photo 5 : La Vieille Bourse donnant sur la Grand'Place de Lille.....	70
Photo 6 : L'axe de la rue Royale bordant les hôtels particuliers.....	78
Photo 7 : Un rang de façades "à cadre de pierre" du n°39 au 47, rue J.J. Rousseau.....	84
Photo 8 : Des façades "à pilastre saillant" aux n°s 18 et 20, pce. Rihour.....	86
Photo 9 : Un exemple de style "maison de pierre" au n°15, pce. du Lion d'Or.....	88
Photo 10 : Des maisons de pierre aux n°s 12 et 14, pce. du Lion d'Or.....	88
Photo 11 : L'Hôtel de l'Intendance de 1785.....	97
Photo 12 : Des façades "à maçonnerie enduite" aux n°s 15b, 17 et 17b appartenant au rang de la rue du Cirque.....	107
Photo 13 : La rue du Magasin, avec des immeubles très dégradés et abandonnés.....	110
Photo 14 : La rue du Rempart, avec des maisons délabrées et délaissées.....	110
Photo 15 : La cour Soubespin, 30 rue Sainte-Catherine, un immeuble "à conserver - à restaurer" en état de ruine.....	112
Photo 16 : La cour Soubespin, dans un état désastreux, ayant besoin d'interventions importantes.....	112
Photo 17 : La cour de Pologne (48, rue Sainte-Catherine) aux immeubles "à conserver - à restaurer" entretenus partiellement.....	114
Photo 18 : La cour Blanquart (129, rue Saint-André) très dégradée et presque inocupée (1992).....	114
Photo 19 : La cour des Trois Anguilles, 29bis rue Voltaire, devenue un long couloir entre cette rue et la rue Négrier.....	114
Photo 20 : Au coeur du secteur sauvegardé, et pourtant une architecture typique des régions montagneuses.....	189
Photo 21 : Au nord du secteur sauvegardé, un traitement éclectique de la façade.....	189
Photo 22 : Au nord du secteur sauvegardé, une construction fantaisiste avec des matériaux inappropriés.....	189
Photo 23 : L'appareillage de briques doit être effectué à l'ancienne.....	191

Photo 24 : Une autre erreur commise dans l'appareillage de briques .....	191
Photo 25 : Cette couche de ciment efritée doit être enlevée .....	193
Photo 26 : La rue J.J. Rousseau, n°7, ces briquettes de parement sont proscrites depuis l'application du P.S.M.V. ....	193
Photo 27 : La rue d'Angleterre, n°6, à l'étage, la façade doit être débarrassée de son enduit dégradé .....	193
Photo 28 : La rue Lepelletier, n°s 7 à 15, série de piliers et d'arcs en grès restaurés .....	195
Photo 29 : La rue Esquermoise, n° 126 et la rue Royale, n°s 2 et 4, exemples intéressants de devantures traditionnelles .....	195
Photo 30 : Le rang des immeubles dans le style de la 1 <sup>ère</sup> moitié du XVII <sup>ème</sup> siècle (à "bandeau de pierre") restauré au début des années 80, aux n°s 71 à 81, rue Princesse .....	295
Photo 31 : Le rang des immeubles de briques et de pierres de la fin du XVII <sup>ème</sup> siècle (à "pilastre saillant") restaurés avec courage aux n°s 2 à 10, rue de la Bourse .....	295
Photo 32 : Le rang des immeubles de briques du XIX <sup>ème</sup> siècle (à "maçonnerie enduite") restaurés pour la plupart aux n°s 1 à 21, rue du Cirque .....	295
Photo 33 : L'opération "Croix du Nord", 1 <sup>ère</sup> phase, rue Coquerez (n°s 6 à 16).....	295
Photo 34 : L'opération "Croix du Nord", 1 <sup>ère</sup> phase, rue d'Angleterre (n°s 7 à 9) .....	310
Photo 35 : L'ancienne usine Bell-Sueur, symbole de l'architecture industrielle.....	312
Photo 36 : La "Résidence Doudin", rue Doudin (n°s 11 à 27) .....	312
Photo 37 : Le jardin de l'îlot Comtesse .....	314
Photo 38 : L'îlot Comtesse, ouvert vers l'ancien canal de la basse Deûle.....	314
Photo 39 : L'opération de l'îlot Comtesse, adjonction d'une façade ancienne à l'immeuble neuf de la bibliothèque.....	316
Photo 40 : L'opération de restauration-réhabilitation de l'ancienne papeterie, vue du square J.J. Rousseau.....	318
Photo 41 : Le nouveau conservatoire de musique.....	319
Photo 42 : La place aux Oignons, avant la restauration.....	321
Photo 43 : L'opération de restauration-réhabilitation de la place aux Oignons .....	321
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 .....	323
Photo 45 : La rue des Vieux Murs, n°s 15 à 17 restaurés par la SCI Prometro.....	323
Photo 46 : Les façades, avant l'opération concernant les Galeries de l'Opéra .....	325
Photo 47 : La même opération, rue de la Bourse, n°s 15 à 19 .....	325
Photo 48 : La Halle aux Sucres avant les travaux.....	327
Photo 49 : L'édifice restauré .....	327
Photo 50 : L'Hospice Général avant les travaux en 1994 .....	329
Photo 51 : L'opération des "ateliers Sainte-Catherine", même rue, n°s 58 et 60, en 1986.....	331

Photo 52 : La place du Général de Gaulle, aménagée en un vaste espace pavé .....	333
Photo 53 : L'aménagement de la place J. Louchard.....	337
Photo 54 : La place du Concert, en attente d'un traitement cohérent de son espace.....	337
Photo 55 : La rue de la Monnaie : le patrimoine bâti en évolution.....	339
Photo 56 : Le traitement des pavés et l'élargissement des trottoirs .....	339
Photo 57 : L'Hôtel de Beaufremetz, n°92 rue Royale.....	344
Photo 58 : L'Hôtel de Saxe, n°s 28-28bis rue Négrier .....	344
Photo 59 : L'opération de réhabilitation du Refuge de l'Abbaye de Loos.....	347
Photo 60 : La rue J.J. Rousseau, n°s 34, 36 et 38 .....	347
Photo 61 : La maquette de l'Hôtel de Mariembourg, n°48 rue Royale .....	349
Photo 62 : Les bâtiments de l'ancienne brasserie Fauvarque .....	351
Photo 63 : L'opération de la résidence du parvis de la Treille .....	351
Photo 64 : L'opération de la résidence du Concert, n°s 18 à 26 rue du Pont Neuf.....	353
Photo 65 : La place du Concert, n°s 22 à 26, construction neuve dans le cadre de la même opération .....	353
Photo 66 : L'opération de la résidence "Princes de Soubise", n°s 19 à 29 rue du canal de Weppes.....	353
Photo 67 : Les ornements de la façade de la Vieille Bourse.....	368
Photo 68 : La Vieille Bourse en cours de restauration en 1992.....	368
Photo 69 : La rue Négrier, la façade "à cadre de pierre" restaurée avec soin à l'initiative d'un particulier .....	370
Photo 70 : La rue des Trois Mollettes, n°13, la façade "châssis revêtu" restaurée dans le détail par un particulier .....	370
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 .....	370
Photo 72 : L'uniformité des piliers de grès sans allèges et des vitrines jusqu'au sol .....	379
Photo 73 : La restauration d'une façade commerciale avec gresserie.....	379
Photo 74 : La crêperie "la Galetière", 6 place Louise de Bettignies, avant la restauration .....	381
Photo 75 : La façade de la crêperie après les travaux.....	381
Photo 76 : La rue de la Clef, n°44, des appartements aménagés même dans les combles .....	383
Photo 77 : L'état de l'angle des rues d'Angleterre et Royale, au n°38 (à conserver - à restaurer) en 1992.....	383
Photo 78 : Le charme des jardins privés sur le lit de l'ancien canal du Cirque.....	384
Photo 79 : Le lit de l'ancien canal du Cirque, tout autour de la Treille .....	389
Photo 80 : L'avenue du Peuple Belge, non structurée et à la recherche d'une identité.....	395
Photo 81 : Le statut ambigü de la rue de Weppes.....	400
Photo 82 : La dégradation du patrimoine bâti au fond du canal de Weppes.....	400
Photo 83 : Les n°s 98 à 108, rue Esquermoise (à l'entrée du Vieux-Lille) en attente d'une	

prochaine restauration .....	401
Photo 84 : La rue du Magasin, n°24, immeuble des Grands Magasins .....	405
Photo 85 : Au bout de la rue Royale, les Grands Magasins et les bâtiments annexes .....	405
Photo 86 : Les opérations de restauration-réhabilitation ponctuelles autour de la cathédrale de la Treille .....	411
Photo 87 : La cathédrale N.D. de la Treille, le pignon inachevé .....	411
Photo 88 : L'installation d'une paroi provisoire à la place de la façade de la cathédrale .....	413
Photo 89 : Le rang d'hôtels et de maisons particulières à frontons abritant auparavant l'énorme usine Vrau .....	416
Photo 90 : L'hôtel Vrau au n°11 rue du Pont Neuf, vue du jardin .....	416
Photo 91 : L'hôtel Vrau côté jardin, symbole d'une reconversion réussie .....	416
Photo 92 : Au bout de la rue Saint-André (à l'angle de la rue du Magasin), l'îlot Busquet dégradé, isolé, délaissé (1992) .....	421
Photo 93 : La disparité interne entre la partie nord et sud du secteur sauvegardé .....	421
Photo 94 : Le vaste jardin privé au nord du secteur sauvegardé .....	428
Photo 95 : L'espace vert de l'îlot de la Treille .....	428
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 .....	428
Photo 97a : La rue des Trois Mollettes, les n°s 32 et 34 présentent un état de dégradation avancée .....	468
Photo 97b : La même rue, les n°s 28 et 30 en prolongement, souffrent d'un état de délabrement extrême .....	468
Photo 98a : La rue J.J. Rousseau, les n°s 48, 50 et 52 (à l'angle de la rue Doudin) sont ruinés .....	468
Photo 98b : La rue J.J. Rousseau, les n°s 12 et 14, aux façades "à bandeau et à cadre de pierre" du XVII <sup>ème</sup> siècle, sont dans un état de dégradation très importante .....	470
Photo 99a : Au fond de la rue Masurel, les n°s 19bis, 21 et 23, aux façades "à maçonnerie enduite" du XIX <sup>ème</sup> siècle et surélevées, sont en mauvais état .....	470
Photo 99b : La rue au Peterynck, les n°s 14 à 20, forment un rang de façades "à bandeau de pierre", mais effritées et délabrées .....	470
Photo 100 : La rue des Vieux Murs (à l'angle de la rue Coquerez), immeubles "à conserver – à restaurer" venant d'être démolis en mars 1990 .....	485
Photo 101 : La cour à Fiens comportait plusieurs immeubles "à conserver – à restaurer" de différentes époques .....	485
Photo 102 : Au n°40 rue Voltaire, la construction neuve des étages, en raison de son style et de ses matériaux, n'est conforme ni à l'architecture du secteur sauvegardé ni au règlement du P.S.M.V. ....	485
Photo 103 : La rue de la Monnaie, le n°29, patrimoine du XVII <sup>ème</sup> siècle (rue du jardin	

Comtesse) a été surmonté de deux étages.....	487
Photo 104 : La rue Esquermoise, dans le rang des n <sup>os</sup> 4 à 8 ("à pilastre saillant" et classés monuments historiques), le n <sup>o</sup> 8 a été surélevé de trois étages.....	487
Photo 105 : La rue de la Monnaie, parmi les n <sup>os</sup> 15 à 21 (façades "à pilastre saillant"), les n <sup>os</sup> 17 et 21, surélevés, doivent être écrêtés d'après le P.S.M.V.....	487
Photo 106 : Cet îlot triangulaire, dégradé et délaissé, fait aujourd'hui l'objet d'un projet immobilier.....	559
Photo 107 : La rue Thiers n <sup>os</sup> 37, 39, 41 des maisons de style néo-mauresque, destinées à la destruction ; il ne reste que les façades aujourd'hui.....	559
Photo 108 : La pce. Rihour, dans l'hypercentre de Lille, animée et fréquentée.....	568
Photo 109 : La rue Saint-André, isolée, au cadre négligé.....	568
Photo 110 : La pce. Louise de Bettignies, animée même la nuit avec ses établissements nocturnes.....	572
Photo 111 : La pce. des Patiniers, lieu d'implantation de plusieurs commerces spécialisés dans l'équipement de la personne.....	572
Photo 112 : La pce. du Lion d'or, dotée de magasins d'ameublement et d'antiquités.....	572
Photo 113 : La rue Saint-André, avec de modestes commerces traditionnels.....	576
Photo 114 : La pce. Saint-André et ses commerces de proximité.....	576
Photo 115 : A l'angle des rues du Pas et des Poissonceaux, construction neuve de l'immeuble de la Poste et de bureaux.....	593
Photo 116 : La rue du Palais de Justice, n <sup>os</sup> 1 à 5, la réalisation d'un immeuble de bureaux "Lloyd Continental".....	593
Photo 117 : A l'angle des rues Royale et Voltaire, la construction neuve d'un immeuble neuf de bureaux.....	593
Photo 118 : L'opération de réhabilitation en bureaux de l'ancien entrepôt de papeterie de la rue des Arts.....	595
Photo 119 : A l'angle des rues des Trois Mollettes et Doudin (n <sup>o</sup> 43), un exemple de restauration-réhabilitation en bureaux d'une maison "à châssis revêtus".....	595
Photo 120 : L'angle des places Général de Gaulle et Rihour, immeuble réhabilité en bureaux et restauré avec soin dans le style "à pilastre saillant".....	595
Photo 121 : Au n <sup>o</sup> 31, rue de la rue Monnaie, une galerie d'art ayant restauré ses gresseries conformément aux prescriptions du P.S.M.V.....	598
Photo 122 : Aux n <sup>os</sup> 34 et 36, rue Esquermoise, les magasins spécialisés se mettent en valeur dans un cadre restauré.....	598
Photo 123 : La restauration des caves du XVII <sup>ème</sup> siècle dans le but d'abriter un commerce.....	598
Photo 124 : Aux n <sup>os</sup> 25 et 27 rue Esquermoise, la réussite de la devanture et de la ferronnerie pittoresques participe à la renommée de la maison "Meert".....	600
Photo 125 : Aux n <sup>os</sup> 23 et 25, rue des Chats Bossus, la galerie Nord-Antiquités dotée d'une	

façade "à bandeau de pierre" .....	600
Photo 126 : La restauration-réhabilitation menée à l'intérieur de la même galerie .....	600
Photo 127 : Le magasin Lacoste rue Grande Chaussée avec l'enseigne représentative de la marque.....	602
Photo 128 : Le Furet du Nord, la Grand'Place (1992), magasin emblématique de la métropole .....	602
Photo 129 : A l'intersection des places du Lion d'or et de Louise de Bettignies, le magasin "Morgan's Parfum", parfumerie spécialisée à façade colorée.....	602
Photo 130 : L'entrée de la rue de la Clef et la première de ses boutiques liées à la musique .....	611
Photo 131 : Les n <sup>os</sup> 10 et 20, rue des Trois Mollettes, en cours de rénovation en 1992.....	611
Photo 132 : Au n <sup>o</sup> 25, rue Royale, la devanture moderne masque les arcs en grès .....	615
Photo 133 : A l'angle des rues du Pas et Saint-Etienne, une construction fantaisiste pour mettre en valeur une activité commerciale .....	615
Photo 134 : Le fouillis, rue Lepelletier .....	617
Photo 135 : Les enseignes lumineuses et les tubes à néon sont à proscrire.....	617
Photo 136 : Aux n <sup>os</sup> 75 et 77, rue Esquermoise, la devanture et l'enseigne démesurées du magasin "Roche-Bobois" .....	617
Photo 137 : Au n <sup>o</sup> 5, à l'entrée de la rue Esquermoise, le grand panneau publicitaire du magasin Galliaerde.....	617
Photo 138 : A l'angle des rues Voltaire et Saint-André, cette publicité démesurée dénature le caractère de l'immeuble.....	617
Photo 139 : Les n <sup>os</sup> 8 à 12, rue des Chats Bossus, le contraste entre l'état du rez-de-chaussée commercial, mis en valeur, et celui des étages dégradés.....	619
Photo 140 : Aux n <sup>os</sup> 65 à 69 rue Basse, des façades délabrées aux appartements souvent abandonnés, se différencient des devantures conservées.....	619
Photo 141 : Aux n <sup>os</sup> 16-18, rue des Chats Bossus, la devanture et les vastes vitrines de type moderne.....	619



## Liste des annexes

Annexe 1 : Lille au coeur de la C.U.D.L., de la métropole du Nord et de l'Europe du nord-ouest.....	651
Annexe 2 : Le centre d'affaires et d'échanges "Euralille" .....	652
Annexe 3 : Les différentes manières de traiter l'habitat ancien .....	653
Annexe 4 : Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Lille.....	655
Annexe 5 : La restauration de la maison "à pans de bois" au 39, rue de la Monnaie .....	657
Annexe 6 : Les hôtels particuliers de la rue Royale.....	658
Annexe 7 : La légende des équipements .....	659
Annexe 8 : Les différentes catégories de réhabilitation.....	660
Annexe 9 : Les Normes Minimales d'Habitabilité.....	661
Annexe 10 : Le périmètre d'une Z.P.P.A.U. ....	662
Annexe 11 : Les 81 secteurs sauvegardés en 1993 .....	662
Annexe 12 : L'opération de restauration-réhabilitation de l'îlot Comtesse .....	663
Annexe 13 : Les plans des logements collectifs réhabilités et des logements individuels neufs (dans le cadre de l'opération des ateliers des Trois Mollettes).....	664
Annexe 14 : L'opération des Galeries de l'Opéra.....	665
Annexe 15 : La porte de la Treille .....	666
Annexe 16 : Le cadre général de l'étude d'aménagement des franges nord et est de Lille .....	667
Annexe 17 : Le questionnaire "Observation de terrain, données cadastrales, P.S.M.V." .....	668
Annexe 17a : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) par groupe d'îlots en 1991.....	668a
Annexe 17b : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) dans le secteur entier en 1991 .....	668b
Annexe 17c : La répartition des parcelles selon le mode de traitement (extérieur) dans les secteurs nord et sud en 1991 .....	668b
Annexe 17d : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration par groupe d'îlots en 1991.....	668c
Annexe 17e : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration dans le secteur entier en 1991 .....	668d
Annexe 17f : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration dans les secteurs nord et sud en 1991 .....	668d

Annexe 17g : La répartition des immeubles améliorés selon le type d'amélioration dans le secteur sauvegardé en 1991 .....	668e
Annexe 18 : Comment éviter l'expulsion en situation d'impayé de loyer ou de charges .....	669
Annexe 19 : La typologie des commerces selon la nature des articles vendus.....	670
Annexe 20 : La structure commerciale du secteur sauvegardé.....	673
Annexe 21 : Les activités commerciales créées de 1981 à 1991 .....	674
Annexe 22 : Les activités commerciales maintenues de 1981 à 1991 .....	675
Annexe 23 : Les activités commerciales supprimées de 1981 à 1991 .....	676
Annexe 24 : Les services marchands créés de 1981 à 1991 .....	677
Annexe 25 : Les services marchands maintenus de 1981 à 1991 .....	678
Annexe 26 : Le plan de la ville de Lyon (XVI <sup>ème</sup> siècle).....	679
Annexe 27 : Les caractéristiques du parc de logements du Vieux Lyon .....	680
Annexe 28 : Les caractéristiques de la population du Vieux Lyon.....	681
Annexe 29 : Les cafés, restaurants et établissements de nuit du Vieux Lyon .....	682
Annexe 30 : La nomenclature des activités commerciales et non commerciales .....	683
Annexe 31 : Le site historique et touristique du Vieux Lyon .....	684
Annexe 32 : Le repositionnement des quartiers dans l'hypercentre.....	685
Annexe 33 : L'utilisation du sol du secteur sauvegardé en 1991 .....	686
Annexe 34 : Le découpage des îlots du secteur sauvegardé en 1990 .....	687

## Bibliographie

Agence Carlier, " Proposition d'aménagement de la frange est. ", Rapport de présentation, Ville de Lille, Lille, janvier 1990, 10 p.

Agence de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise, " Les Bureaux à Lille ", Lille, Avril 1989, 38 p.

Idem, " Programme communautaire de l'habitat. ", Rapport d'étude, Lille, Juillet 1992, 47 p. + annexes.

Idem, " Contrat d'agglomération, Rapport d'activités 1993. ", Doc. n°1, Lille, 1994, 18 p.

Idem, " Programme communautaire de l'habitat. ", Résumé, Lille, Mai 1994, 22 p. + annexes.

Idem, " Dix ans de réhabilitation d'anciens bâtiments sur la métropole lilloise : Lille, Roubaix, Tourcoing. ", Lille, 1994, 157 p.

Idem, " Schéma d'aménagement du quartier Lille-centre, Phase diagnostic. ", Rapport de présentation, SORELI, Lille, Avril 1995, 101 p.

Agence d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon, " Vieux Lyon - Diagnostic et orientations. ", Rapport d'étude, Lyon, Décembre 1996, 17 p.

Idem, " Vieux Lyon - Commerces et activités économiques. ", Rapport d'étude, Lyon, Février 1997, 39 p.

Idem, " Vieux Lyon - Habitat. ", Rapport d'étude, Lyon, Février 1997, 31 p. + annexes.

Idem, " Vieux Lyon - Propositions pour un plan de développement et d'aménagement. ", Rapport de présentation, Lyon, Février 1997, 105 p.

Idem, " Vieux Lyon - Patrimoine et planification ", Rapport d'étude, Lyon, Mars 1997, 17 p.

Agence La rue, " Aménagement de la place du G<sup>al</sup> de Gaulle. ", Dossier d'étude, C.U.D.L., Lille, Janvier 1989, 9 p.

Alexandre Eric, " Quartiers et politiques urbaines des années 80. ", Mémoire de D.E.A. de Géographie humaine, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1989, 98 p.

A.N.A.H., " Conditions d'attribution des subventions pour l'amélioration des logements locatifs privés. ", Document d'information, Paris, Avril 1994, 15 p.

Idem - C.R.U., " Habitat ancien. ", Colloques de Marly (23-27 Juin 1975, Toulouse), M.E.L.T. et Ministère de l'intérieur, Paris, 1975, 286 p.

A.P.U. Vieux Lille, " 17 propositions pour l'accompagnement social des opérations immobilières dans le quartier du Vieux Lille. ", Synthèse des conclusions de l'étude réalisée dans le cadre d'une convention avec la SORELI, Lille, Février-Juin 1988, 23 p.

- Idem, " Douze ans qu'on lutte. ", Rapport de l'assemblée générale, Lille, 25 Mai 1991, 6 p.
- A.R.I.M. Région Nord, " Aide Financière. ", in Habiter le Quartier S<sup>te</sup> Catherine, Bull. d'information interne, Lille, Janvier 1990, 4 p.
- Idem, " O.P.A.H. ", Ibid., Juillet 1990, 4 p.
- Idem, " Bilan de l'O.P.A.H. du quartier S<sup>te</sup> Catherine à Lille. ", Phase suivi-animation, C.U.D.L. - Ville de Lille, Lille, Avril 1991, 15 p. + annexes.
- Idem, " O.P.A.H. S<sup>te</sup> Catherine, rapport de fin d'opération. ", Ville de Lille - C.U.D.L., Juin 1991, 43 p.
- A.R.L.A., " 98 à 110 rue Esquermoise " et " Les Grands Magasins. ", Bulletin, Lille, Octobre 1977, p. 5.
- Idem, " Place aux Oignons - Rue du Vieux Murs. ", Bull., Septembre 1981, p. 2.
- Idem, " Lille - 25 Place Louise de Bettignies. ", Bull., Février 1982, pp. 4-5.
- Idem, " Le Refuge de l'Abbaye de Loos. ", Bull., Septembre 1982, pp.5-7.
- Idem, " L'îlot de la Treille. ", Bull., Février 1983, pp. 1-2.
- Idem, " Ancien Hôtel Notre Dame (Centrale des Œuvres). ", pp. 8-10 et " Secteur sauvegardé. ", p. 3., Bull., septembre 1983.
- Idem, " Travaux en cours en secteur sauvegardé. ", Bull., Février 1984, p. 8.
- Idem, " A.F.U.L. ", Bull., Septembre 1984, p. 3.
- Idem, " Le travail de la R.L.A. pour l'abandon des percées. ", pp. 5-8 et " CO.RE.P.H.A.E., Fédération des Associations de Sauvegarde. ", p. 4., Bull., octobre 1985.
- Idem, " L'îlot Fauvarque : ne pas céder à la facilité. ", p. 3 et " Nouvelle menace autour de la Treille. ", pp. 5-7, Bull., Mars 1986.
- Idem, " L'Hôtel de Bettignies. ", p. 7 et " La ville revend. ", p. 3., Bull., Mars 1987.
- Idem, " A.F.U.L. ", p. 3., " Sous Fauvarque, la nouvelle mort de la ville médiévale. ", p. 7 et " Ilot du plat d'eau : un échantillon d'histoire. ", pp. 13-15., Bull., Octobre 1987.
- Idem, " En péril, l'Hôtel Vrau. ", p. 2 et " Notre Dame de la Treille en 1988. ", pp. 11-13, Bull., Mars 1988.
- Idem, " Les abattoirs ", Bull., Mars 1989, p.8.
- Idem, " La maison de Gilbert Barth. ", Bull., Novembre 1989, pp. 7-8.
- Idem, " Le chantier de la Vieille Bourse. ", Bull., Mars 1990, pp. 8-10.
- Idem, " Visite du Vieux-Lyon. ", Bull., Octobre 1990, p. 23.
- Idem, " Canal - carrefour de Weppes. ", p. 4., " Halle aux Sucres : travaux. ", p. 5. et " Modification du Plan Permanent de Sauvegarde. ", p. 3., Bull., Mars 1991.

Idem, " L'O.P.A.H. du quartier S<sup>te</sup> Catherine. " pp. 5-6, " Livre noir du secteur sauvegardé. ", pp. 8-15 et " Les riverains témoignent. ", p. 24., Bull., Octobre 1991.

Idem, " Ilot de la Treille. ", Bull., Mars 1992, pp. 2-3.

Idem, " Les Grands Magasins (inscrits M.H.). ", p. 6., " La Treille. ", p. 3 et " Abandon des maisons situées sur la percée. ", p. 4., Bull., Mars 1993.

Idem, " Les Grands Magasins. ", " La Treille. " et " Une très bonne nouvelle : Restauration de l'Hospice Général. ", Bull., Octobre 1994, p. 2.

Idem, " La Treille. ", p. 2, " Une grande restauration sur les bâtiments de l'Hospice Général. ", pp. 12-13 et " L'aménagement du quai du Wault. " pp. 14-15, Bull., Mars 1995.

Idem, " XVIII<sup>ème</sup> siècle, Hospice Général - XX<sup>ème</sup> siècle, Institut d'Administration des Entreprises. ", Bull., Mars 1996, p. 14.

Idem, " Chronique de restauration, 98-110 rue Esquermoise. ", Bull., Mars 1997, p. 7.

Idem, " Site des abattoirs. ", p. 3., " Les Grands Magasins. ", " 98-110 rue Esquermoise. ", p. 5 et " Projet de la Loi sur la réforme du permis de construire. ", pp. 16-17, Bull., Octobre 1997.

Idem, " Renaissance du Lille Ancien, Trente ans d'histoire. ", pp. 21-23 et " La place des Patiniers... ", p. 14., Bull., Mars 1998.

Association Renaissance du Vieux Lyon, " Le Vieux-Lyon : bilan et perspectives. ", Bull. de liaison, 2<sup>ème</sup> trimestre, Lyon, 1974, 16 p.

Idem, " Le secteur sauvegardé du Vieux-Lyon, bilan 1975-1985. ", Dossier d'étude, Lyon, Novembre 1986, 6 p.

Ausseau-Dolléans Chantal, " Et si c'était à refaire ? ", in Diagonal, Paris, N°99, Février 1993, pp. 33-34.

Ballain René et Al., " Evolution des quartiers anciens. ", Paris, Coll. Plan Construction, 1982, 222 p.

Barrère Pierre et Cassou-Mounat Micheline, " L'évolution récente du secteur Sauvegardé de Bordeaux. ", in Revue géographique des Pyrénées et du Sud Ouest, Toulouse, Tome 51, Fasc. 1, 1980, pp. 9-18.

Bastie Jean, Dézert Bernard, " L'espace urbain. ", Paris, Masson, 1980, 381 p.

Battaglia Dominique, " Modalités réglementaires de protection du patrimoine urbain. ", D.E.S.S. d'Urbanisme, Institut d'Urbanisme de Grenoble, 1993, 48 p.

Beaujeu-Garnier Jacqueline, " Géographie Urbaine. ", Paris, A. Colin, 1980, 360 p.

Belleseize (de) Diane, " De l'ancienne à la nouvelle législation sur la protection du patrimoine architectural et des sites. ", in Revue de Droit Public et de Science Politique, n°3, Mai-Juin 1986, pp. 471-813.

Bergel Jean-Louis (dir.), " Lamy - droit immobilier, Urbanisme, construction, opérations immobilières, gestion de l'immeuble. " : Chapitre I (Le PSMV), " Présentation générale - Les secteurs sauvegardés. ", n°805, p.313 ; Chapitre I, Section (secteurs sauvegardés), " Régime Fiscal et Financement des travaux. ", n°831-832, p. 320 ; Chapitre II, Section " La procédure de Création de la ZPPAU ", n°958-960, p. 343 ; Chapitre V (La restauration immobilière), Sous Section " Réalisation d'initiatives privées. ", n°1062-1063, p. 416-417 ;

Chapitre V, Section (Financement et régime fiscal des travaux de restauration), Sous Section " Régime Fiscal des travaux de restauration. ", n° 1074, p. 420-421, Paris, Lamy-S.A., 1995.

Bernard Jean-Claude, " Ville de Lille, secteur à sauvegarder. ", Rapport général d'étude, Ministère des affaires culturelles - Ministère de l'Équipement, Paris, 1970, 212 p.

Idem, " Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur - Règlement. ", Ministère des affaires culturelles - Ministère de l'Équipement, Paris, 1970, 206 p.

Besson Bernard, " Amélioration et réhabilitation de l'habitat. ", Mémoire de D.E.S.S. de gestion des Collectivités Locales, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1991, 94 p.

Betuve Setame Nord, " Le P.L.H. des quartiers. ", Rapport d'étude, SORELI - Ville de Lille, Décembre 1986, non paginé.

Idem, " Synthèse du P.L.H., l'habitat pour une capitale. ", SORELI - Ville de Lille, Mars 1987, 19 p.

Beylard Hugues, " Vieilles maisons de Lille au temps du Roi Soleil. ", Lille, impr. Morel et Corduant, 1969, 40 p.

Bocquet Carlos, " Les rues de Lille à la belle époque. ", Lille, 1973.

Bouché Nancy, " La véritable portée de la loi Malraux. ", in Moniteur des T.P.B., Paris, n°4644, 27 Novembre 1992, p. 16.

Boucheret Jean-Marie-Joly Robert, " La cathédrale, elle sera toujours là - Représentation et pratiques de l'habitat ancien. ", Rapport de recherche, Corda, Paris, 1978, 140 p.

Bourdin Alain, " Le patrimoine réinventé. ", P.U.F., Paris, 1984, 239 p.

Bouyssou Fernand, " Quartiers anciens et documents d'urbanisme : secteurs sauvegardés et Z.P.P.A.U. ", in Droit et ville, Institut d'études juridiques de l'Urbanisme et de la Construction, Toulouse, n°19, 1985, pp. 79-90.

Bouzely J.C., " Vie des collectivités territoriales. ", in Revue Administrative, Paris, n°231, Mai-Juin 1986, pp. 282-284.

Boyldieu Edmond, " Réhabilitation des bâtiments 9-11 rue des trois mollettes. ", Note explicative concernant la demande des Permis de Construire, Lille, 12 Février 1987, 3 p.

Brandt Cathary, " Le financement du logement et l'implication nouvelle des régions dans le domaine de l'habitat. ", Mémoire de D.E.S.S. de Gestion et Administration des Collectivités Locales, Université de Lille I, U.F.R. des sciences économiques et sociales, Villeneuve d'Ascq, 1995, 131 p.

Brodovitch Michel et Al., " Les secteurs sauvegardés en France - Evolution d'une pratique. ", in Métropolis, Paris, n° 82-83, 1988, pp. 7-8.

Brun-Lavainne Elie B.J., " Atlas topographique et historique de la ville de Lille. ", Lille, Impr. Lefort, 1830, 72 p.

Bruyelle Pierre, " Lille-Roubaix-Tourcoing. ", in Notes et Etudes Documentaires, La Documentation Française, Paris, n° 3206, Juillet 1965, 111 p.

Idem, " Lille et sa communauté urbaine. ", in Notes et Etudes Documentaires, Paris, n° 4297-4299, Juin 1976, 132 p.

Idem, " La situation et le site de l'agglomération Lilloise. ", in Cours de guides, Renaissance du Lille Ancien, Lille, 8 p.

Idem, " Les rapports centre-périphérie dans l'espace urbain, leur évolution récente. ", in Bulletin de l'Association des Géographes Français, n° 4, vol. 64, 1987, pp. 303-306.

Idem, " La Communauté Urbaine de Lille, Métropole du Nord-Pas-de-Calais. ", in Notes et Etudes Documentaires, La Documentation Française, Paris, n° 4936, 1991, 192 p.

Idem, " 1982-1990, la croissance urbaine dans le Nord-Pas-de-Calais. ", in Hommes et Terres du Nord, 2/3, 1994, pp. 107-112.

Butin Elisabeth, " Les mutations socio-démographiques du Vieux-Lille. ", Mémoire de D.E.A. de Géographie, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1992, 164 p. + annexes.

Cahier d'Aménagement Urbain, " Lille : l'ambition européenne. ", in Urbanisme, n° 221, Paris, Septembre 1987, 12 p.

Canard du Vieux Lille (le), " Dossier Commerce. ", p. 7 et " L'union commerciale. ", pp. 8-9, Journal de l'A.P.U. du Vieux-Lille, Lille, Été 1985.

Idem, " Immobilier : Achetez de l'ancien et payez moins d'impôts. ", n°10, Décembre 1985, p.4.

Idem, " S<sup>te</sup> Catherine : Priez pour nous ! ", n° 11, Printemps 1988, p. 4.

Idem, " Loi de 1948, loi Quilliot : des garanties. ", n° 12, Été 1989, p. 2.

Idem, " L'aménagement des anciens abattoirs. ", n° 36, Été 1994, p. 10.

Idem, " Comment éviter l'expulsion en situation d'impayé de loyer ou de charges. ", n°37, Hiver 1994-1995, pp.13-15.

Cartie Christine, " Les processus de la production du logement dans la décennie 1980 : Systèmes et acteurs (le cas de Toulouse). ", Nouveau Doctorat, Etude de géographie urbaine, Université de Toulouse II, 1994, 387 p.

Centre d'information sur l'habitat, " Logement des personnes défavorisées. ", Brochure, Paris, 1994, 16 p.

Idem, " Amélioration de l'habitat- Financement des travaux. ", Brochure, Département du Nord, Lille, 1996, 15 p.

Idem, " Prêt à 0%. ", Guide, M.E.L.T., Paris, 1996, 6 p.

Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing,, " Le commerce de détail de la ville de Lille - Le commerce et les quartiers de Lille. ", Lille, Tome 2 (pp. 67-209), 1988, " Vieux-Lille. ", pp. 115-125.

Idem, " Analyse du marché des bureaux neufs sur la métropole lilloise. ", 1988, 72 p.

Idem, " " Les services aux entreprises de la métropole lilloise. ", Mars 1993, 243 p.

Chaudoy René, " La loi d'orientation sur la ville. ", in Génie Urbain, I.V.F. Dijon, Paris, n° 393, Janvier 1993, pp. 70-74.

Chauveau Hélène, " Les secteurs sauvegardés ont trente ans. ", Compte-rendu sur le colloque de Dijon (23-24 Novembre 1992), in Cahier n°3, COFHUAT, Paris, 1992, pp. 3-10.



Code de l'Urbanisme, Section I " Secteurs sauvegardés. ", pp. 594-603 et Section II " Restauration immobilière. ", pp. 603-604, Titre I (Opération d'aménagement), Livre 3<sup>ème</sup>, in Moderne, Franck et Charles Hubert (dir.), Dalloz, 1996.

Coing Henri, " Rénovation urbaine et changement social. ", Paris, Ouvrières, 1965, 295 p.

Coloos Bernard, " La politique d'amélioration des logements anciens en France depuis 1975 : Bilan et perspectives. ", Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle en Sciences Economiques et Sociales, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1985, 390 p.

Idem, " Financement du logement et réhabilitation du parc ancien : Une politique pour un temps de crise. ", in Clés, Lille, n°5, Septembre 1985, pp. 125-138.

Commisson de Développement Social du Vieux-Lille, " Bilan et perspectives de la C.D.S.V.L. ", Lille, Décembre 1985, 9 p.

Commission habitat et urbanisme du Vieux-Lille, " Plate-Forme. ", Lille, Janvier 1979, 27 p.

Commission d'urbanisme du projet de quartier, " Présentation d'esquisses de restructuration d'Ilots d'intervention. ", Compte-rendu à la Mairie de quartier du Vieux-Lille, Lille, Mai 1987, 3 p.

C.R.D.P. Lille, " Patrimoine Lillois, espace historique et pédagogique, Quartier S<sup>t</sup> André. ", Ville de Lille, Lille, 76 p.

D.A.U., " Les trente ans des Secteurs Sauvegardés. ", supplément au Bulletin Téléx, Paris, n° 38, Juillet 1993, 8 p.

D.A.U.-F.N.C. P.A.C.T.-A.R.I.M., " Le programme de référence en quartier ancien, Enjeux - Stratégie - Projet. ", Paris, 1993, 41 p. + annexes.

D.A.U.-M.E.L.T., " Guide de la protection des espaces naturels et urbains. ", Paris, La Documentation Française, 1991, 223 p.

D.A.U.-S.T.U., " Forum des villes à secteurs sauvegardés. ", Actes du Colloque de Nîmes (1-2-3 Décembre 1988), M.E.L.T., Paris, 1989, 77 p.

Idem, " Les secteurs sauvegardés ont trente ans, actualité de la loi Malraux pour les centres urbains. ", Actes du Colloque de Dijon (23-24 Novembre 1992), M.E.L.T., Paris, 1994, 194 p.

D.D.E - SORELI, " Guide pratique des Associations Foncières Urbaines Libres. ", Plaquette, Lille, non daté, 3 p.

D.D.E., " Aides financières à la construction et à l'amélioration des logements. ", Brochure, M.E.L.T., Lille, Juillet 1992, 25 p.

Delamotte Catherine, " Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat. ", in Revue de Collectivités Locales, Direction de la construction - M.E.L.T., Paris, 1990, pp. 11-19.

Delarue Françoise, " P.L.H. : Pilotage sur mesure. ", in Etudes Foncières, H.D.E.F., Paris, n°54, Mars 1992, pp. 30-32.

Délégation Générale au Développement, " L'aménagement du Centre ville à Lille. ", Rapport d'étude, Ville de Lille, 1979, 48 p.

Demorge Véronique, " Elle court, elle court, la loi de 1948. ", in Particulier (Le), Paris, n°848, Novembre 1993, pp.22-27.

Denier Gilles, " La politique de réhabilitation du logement, bilan économique et financier. ", Mémoire de D.E.A. en Economie appliquée, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1987, 175 p.

Départements et Communes, " Un outil à mieux connaître : la Z.P.P.A.U. ", Paris, n°30, 35<sup>ème</sup> année, Mai 1987, pp. 51-56.

Idem, " Une procédure bien rodée : le secteur sauvegardé. ", Paris, n°13, vol. 33, Novembre 1985, pp. 35-39.

Idem, " 30 ans de secteurs sauvegardés. ", Paris, n°95, vol. 41, Avril 1993, pp. 40-42.

Idem, " Restaurer en secteurs sauvegardés. ", Paris, n° 67, Octobre 1990, pp. 45-57.

Dewailly Xavier, " Une partie du Vieux-Lille, le quartier de la rue Royale. ", D.E.S., études géographiques, Université de Lille, 1968, 240 p.

Diagonal, " Secteurs sauvegardés en question. ", Paris, n°99, Février 1993, pp. 32-41.

Dictionnaire permanent de Construction : Chapitre (Secteurs sauvegardés), " Présentation générale. ", Feuille 119 ; Chapitre (Rénovation et réhabilitation d'immeubles), " Présentation générale. ", Feuille 123 ; Chapitre (Amélioration de l'habitat-Travaux d'Intérêt Architectural), sous-section " Modulation des règles de plafonnement des dépenses subventionnables. ", Feuille 124 ; Chapitre (Monuments historiques et sites classés), sous-section " Aides financières de l'Etat. ", in Vaillant Michel, (dir.), Législative, Montrouge, 1996.

Dilly Jean-Louis, " Développement et Structure de l'agglomération Lilloise. ", Mémoire de D.E.S., Etude géographique, Université de Lille, 1950, 107 p.

Doublon Michel, " Le patrimoine architectural en regard du droit de l'urbanisme et de la décentralisation. ", Thèse de nouveau doctoral en droit public-urbanisme, Université de Limoges, 1991, 438 p.

Dreyfus Monique, " Un maître d'ouvrage pour en cacher un autre. ", in Diagonal, Paris, n°99, Février 1993, pp. 40-41.

Dubourg Muriel, " Propositions pour un instrument opérationnel d'évolution des O.P.A.H. urbaines. ", Bordeaux, vol. 38, n°2, 1989, pp. 73-81.

Duport Jean Pierre, " Réhabilitation de l'habitat en France. ", Economica, Paris, 1989, 406 p.

Duraisin Pierre, " Haro sur la loi Malraux ! ", in Moniteur des T.P.B., Paris, vol. 40, n° 4636, 2 Octobre 1992, pp. 32-33.

Durand Françoise, " L'amélioration de l'habitat existant, rénovation, restauration, réhabilitation. " " Thèse de Doctorat d'Etat de Droit, Economie et Sciences Sociales, Université de Paris II, 2 tomes, 1980, 674 p.

Duthoy Jean Jacques, " Les Hôtels du XVIII<sup>ème</sup> siècle à Lille. ", in Cours de Guides, R.L.A., 1967, 4 p.

Euralille, " Des milliers d'Euralillois. ", Journal, Lille, n°10, Septembre 1995, p. 3.

Faberon Jean Yves, " Législation et jurisprudence : les principes de la loi d'orientation pour la ville. ", in Revue Administrative, Paris, n° 264, Novembre-Décembre 1991, pp. 510-516.

Fortier Bruno, " Lille au trésor. ", in Architecture d'Aujourd'hui, Paris, n°298, Avril 1985, pp. 16-18.

Frier Pierre Laurent, " Les périmètres de Restauration Immobilière. ", in Actualité juridique Propriété immobilière, Paris, n°5, 10 Mai 1991, pp. 328-334.

Gamblin André, " Proposition d'un secteur sauvegardé. ", in Arch. Mun., Rapport géographique, Ministère des Affaires Culturelles, Lille, 2R13/12, 1965.

Gardelles Jacques, " Les styles de l'architecture lilloise ", in Cours de Guides, R.L.A., Lille, 1966, 6 p.

Gazette des communes (la), " Une procédure méconnue : les programmes locaux de l'habitat. ", Paris, n°23, 22-31 Décembre 1987, pp. 30-32.

Genty Michel, " Stratégies immobilières et mutations résidentielles dans les quartiers historiques de Bordeaux. ", in Revue géographique des Pyrénées et du Sud Ouest, Toulouse, Tome 60, Fasc. 1, 1989, pp. 27-47.

Gérard Christine, " La sauvegarde du patrimoine immobilier ancien, l'Etat et les communes en France et en R.F.A. ", Thèse de doctorat d'Etat, mention droit, Université de Paris I, 1979, 514 p.

Godichaud-Rigaber Françoise, " La réhabilitation de l'habitat ancien dans les secteurs sauvegardés. ", Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle en droit et économie de l'environnement, Université de Bordeaux I, 1980, 183 p.

Gohier Jean Marc, " Bilan socio-économique (sur) le secteur sauvegardé de Lille. ", Mémoire de M.S.T. ENVAR, Etude géographique, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1984, 100 p.

Idem, " La protection du patrimoine paysager et historique dans le Nord-Pas-de-Calais. ", Mémoire de D.E.A. de Géographie, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1987, 147 p.

Grislain Jean Etienne, " Lille, dix siècles d'architecture - Morceaux choisis. ", Extrait du n°126 de Monuments historiques, Lille, 1983, 16 p.

Hatem Joseph, " Construction, rénovation, réhabilitation. ", in Hérodote, Paris, n° 43, Octobre-Décembre 1986, pp. 153-158.

Heugas-Darraspen Henri, " Le logement en France et son financement. " in Notes et Etudes documentaires, La Documentation Française, Paris, n° 4794, 1985, 145 p.

Heymann-Doat Arlette, " La protection du patrimoine historique - Développement et rôle du droit. ", in Revue du Droit Public et de la Science Politique, n°1, Janvier-Février 1983, pp. 170-185.

Hocretier Patrick (dir.), " Urbanisme et les collectivités locales. ", Tome III (l'aménagement), Fasc. J, Titre IV (Dispositions diverses relatives à la politique nationale des villes), 6 p. ; Ibid, Annexes II et III (relatives aux O.P.A.H.), 3 p., Paris, SOFIAC, Septembre 1992, non paginé.

Idem, " Urbanisme et les collectivités locales. ", Tome III (L'Aménagement), Fasc. 4/8, Titre III (Les procédures en faveur de l'habitat), Chapitre I (La politique nationale des villes) : Section II, " Les contrats de ville. ", 1 p. ; Section III, " Les programmes locaux de l'habitat. ", 1 p. ; Section IV, " Les Opérations Programmées, d'Amélioration de l'Habitat. ", 1 p., Paris, SOFIAC, Février 1994.

Idem, " Urbanisme et les collectivités locales. ", Tome III (L'aménagement.), Fasc. 4/10, Titre III (Les procédures en faveur de l'habitat), Chapitre III " La restauration immobilière. ", 4 p., Paris, SOFIAC, Janvier 1995, non paginé.

Idem, "Urbanisme et les collectivités locales.", Tome III (L'aménagement.), Fasc. a., Titre I (Code de l'Urbanisme), Chapitre III (Restauration immobilière et secteurs sauvegardés.), Section I "Secteurs sauvegardés.", et section II "Restauration immobilière.", Paris, SOFIAC, Février 1995, non paginé.

Institut de Recherches et d'Etudes Sociologiques et Ethnologiques (Lyon II), "Nouveaux enjeux urbains : Recomposition sociale et qualification résidentielle : le cas de l'agglomération lyonnaise.", C.N.R.S., 1988, 197 p.

Jegouzo Yves (dir.), "Urbanisme : Règlements, documents d'urbanisme...", Dalloz, Paris, Titre : Programmes de référence, Section I "Programmes de référence dans les quartiers anciens.", n° 7827-7830, 1996, pp. 846-847.

Journal Officiel des lois et décrets, "Loi du 31 Décembre 1913 relative à la protection des monuments historiques.", 46<sup>ème</sup> année, n°3, 4 Janvier 1914, pp.129-132.

Idem, "Loi du 2 Mai 1930 portant sur la réorganisation et la protection des monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.", 62<sup>ème</sup> année, n° 107, 4 Mai 1930, pp. 5002-5005.

Idem, "Loi 43-92 du 25 Février 1943 portant sur la modification de la loi du 31 Décembre 1913.", 75<sup>ème</sup> année, n° 54, 4 Mars 1943, p. 610.

Idem, "Loi 48-1360 du 1<sup>er</sup> Septembre 1948 relative au rapport des bailleurs et locataires.", 80<sup>ème</sup> année, n° 208, 2 Septembre 1948, pp. 8659-8668.

Idem, "Décret 58-1465 du 31 Décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine.", 91<sup>ème</sup> année, n°3, 4 Janvier 1959, pp. 269-270.

Idem, "Loi 62-824 du 21 Juillet 1962 complétant l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 31 Décembre 1913 modifiée.", 94<sup>ème</sup> année, n° 172, 22 Juillet 1962, p. 7228.

Idem, "Loi 62-903 du 4 Août 1962 dite loi Malraux, complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France.", 94<sup>ème</sup> année, n° 185, 7 Août 1962, pp. 7813-7815.

Idem, "Circulaire du 1<sup>er</sup> Juin 1977 relative aux O.P.A.H.", 109<sup>ème</sup> année, n° 173, 28 Juillet 1977, pp. 3950-3956.

Idem, "Loi 80-631 du 4 Août 1980 approuvant le P.S.M.V. du secteur sauvegardé de Lille.", 112<sup>ème</sup> année, n° 184, 8 Août 1980, p. 1986.

Idem, "Décret 84-304 du 25 Avril 1984 relatif au Z.P.P.A.U.", 116<sup>ème</sup> année, n° 100, 27 Avril 1984, p. 1258.

Idem, "Loi 90-449 du 31 Mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.", 122<sup>ème</sup> année, n° 127, 2 Juin 1990, pp. 6551-6554.

Idem, "Loi 91-662 du 13 Juillet 1991 relative à la L.O.V.", 123<sup>ème</sup> année, n° 167, 19 Juillet 1991, pp. 9521-9531.

Idem, "Décret 92-459 du 22 Mai 1992 portant sur l'application de la loi d'orientation pour la ville.", 124<sup>ème</sup> année, n° 120, 23 Mai 1992, pp. 6994-6996.

Journal des Notaires et des Avocats et Journal du Notariat, "Conséquences fiscales de la loi Malraux.", Paris, vol. 179, n° 13-14, Juillet 1986, pp. 919-924.

Julien Jean Marc, " Contrats de ville : penser complexe, agir simple. ", in *Urbanisme*, Paris, n° 274-275, Mai-Juin 1994, pp. 39-40.

Lacassagne Alain, Lassas Jérôme, " Le centre ancien de Bayonne – Elément du projet urbain. ", in *Sociétés des Sciences, Lettres et Arts de Bayonne*, Bayonne, Septembre 1988, pp. 439-449.

Lacroix Francis, " Silence, on greffe. ", in *Diagonal*, Paris, n° 48, Avril 1984, pp. 25-31.

Laloui Auria, Ragueneau Isabelle, " L'accès au logement des Familles défavorisées dans le Vieux-Lille. ", *Mémoire de Maîtrise de sciences sociales*, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1991, 91 p.

Lebeau René, " Le Vieux Lyon, un exemple du rôle des quartiers historiques dans les villes contemporaines. ", in *Régions, Villes et Aménagement*, Centre de recherche et d'études sur Paris et l'Ile de France, Société de Géographie, Paris, Mélanges jubilaires offerts à Jacqueline Beaujeu-Garnier, 1987, Extrait, pp. 373-393.

Lefebvre Bénédicte, Vervaeke Monique, " Evolution de trois secteurs anciennement urbanisés de la commune de Lille et évolution des rapports sociaux. ", *Centre d'Analyse et de Développement – Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie*, Villeneuve d'Ascq, 1980, 214 p. + annexes.

Idem, " Habiter en quartier ancien. ", C.N.R.S. : G.S.T. (Groupe de Sociologie du Travail)-CLERSE, Lille, 1986, 236 p.

Idem, " La revalorisation de l'habitat ancien : enjeux de repeuplement ou enjeux de reconquête de l'espace. ", in *Cahier Lillois d'Economie et de Sociologie*, Lille, n°15, 1990, p.59-69.

Leleu Edmond, " Notre Vieux-Lille : ses édifices, ses églises, ses couvents, ses casernes, ses hôpitaux. ", Raoust-Leleu, 1921, 136 p.

Lelevrier Christine, " L'expulsion. ", in *Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France*, n°94, Septembre 1990, pp. 93-103.

Lelogeais Elisabeth, " Les grandes villes qui bougent. ", in *Particulier Immobilier*, Paris, n°47, Septembre 1990, pp. 42-52.

Lesage Christiane, " Historique de l'ancien refuge de l'abbaye de Loos. ", *Rapport*, Février 1979, 4 p.

Levoux Anne, " La réhabilitation de l'habitat ancien. ", in *Revue Economique du Sud-Ouest*, Université de Bordeaux I, Bordeaux, Vol. 35, n°1, 1986, pp. 57-63.

Levy Jean Paul, " Les politiques de l'espace central des villes - Analyse de cas et étude théorique dans le sud-ouest de la France. ", in *Information Géographique*, Vol.50, n°1, 1986, pp. 17-28.

Idem, " Réflexion sur l'évolution contemporaine des centres-villes. ", in *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, vol. 64, n°4, 1987, pp. 307-315.

Idem, " Les centres-villes en mutation. ", C.N.R.S., Paris, 1987, 257 p.

Idem, " La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant. ", *Centre Interdisciplinaires d'Etudes Urbaines*, coll. *Villes et Territoires*, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail, 1990, 173 p.

Locoge Patrick, Gohier Jean-Marc, " Fichier Atlas des sites et espaces protégés. ", D.R.A.E.- Région Nord-Pas-de-Calais, Lille, 1986, 135 p.

Loinger Guy, " La réhabilitation comme système. ", Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle de sociologie, Université de Paris, 1983, 386 p.

Lojkin Jean, Delacroix Roland, Mahieu Christian, " Politique urbaine et pouvoir local dans l'agglomération lilloise. ", C.R.A.P.S.-C.E.M.S. (Centre d'Etude des Mouvements Sociaux), Lille, 1978, 398 p.

Lonjou Magalie, " Les Associations Foncières Urbaines Libres dans les Secteurs Sauvegardés, l'exemple bordelais. ", in Revue Economique du Sud-Ouest, Bordeaux, vol.38, n°2, 1989, pp. 53-72.

Lucquot Chantal, " La réhabilitation de l'habitat ancien dans le secteur sauvegardé de Bordeaux. ", Mémoire de D.E.A. en Droit de l'Environnement, Université de Bordeaux I, 1977, 58 p.

Masson Dominique, " Les trente ans de la loi Malraux. ", in Télex, D.A.U., Paris, n°35-36, Septembre 1992, pp. 24-26.

Mauroy Pierre, " Installation comme premier magistrat. ", Discours, in Archive Municipale, Lille, D4/1, 8 avril 1973.

Idem, " Secteur sauvegardé - Ilot opérationnel - Restauration des immeubles communaux. ", Extrait de registre des délibérations du Conseil Municipal, Lille, n°77/II/6023, 8 Juillet 1977, 2 p.

Idem, " Inauguration des Galeries de l'Opéra. ", in Archive Municipale, Lille, 4D4/6, 23 Septembre 1986.

Idem, " Conférence Maîtrise d'Ouvrage et Collectivité Locale. ", in Archive Municipale, Lille, 4D4/9, 14 Octobre 1987.

Idem, " Le projet de Quartier - Approbation. ", Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal, Lille, n°90/318, 9 Juillet 1990, 2 p.

Idem, " Arrêté du ravalement des façades. ", Extrait n°5105 du registre aux arrêtés du Maire de Lille, Lille, 7 Février 1990, 7 p.

Idem, " Le Projet Euralille. ", Conférence de Presse, Lille, 21 Juin 1991, 32 p.

Meade Martin K., " Euralille : The Instant-City. ", in Architectural Review, n°1174, Décembre 1994, pp. 83-86.

Méreau Jean Yves, " Vieux-Lille, trouver l'harmonie Place du Concert. ", in Voix du Nord (1a), Lille, 27 Novembre 1991, p. 3.

Monde (Le), " L'application de la loi Malraux est limitée. ", Paris, 29 Mai 1992.

Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment, " Vers une politique locale de l'habitat et de l'aménagement urbaine. ", Paris, n°45, Novembre 1983, pp. 103-105.

Idem, " Décentralisation de l'urbanisme – Transfert de compétences en matière d'urbanisme et de sauvegarde du patrimoine et de sites. ", pp. 9-18 et " Articles de la loi du 7 Janvier 1983 relatives au Z.P.P.A.U. ", pp. 26-38, Paris, n°47 supplément spécial, 18 Novembre 1983.

Idem, " Projet de quartier. ", suppl. au n°35, 31 Août 1984, pp.18-19.

- Idem, " Villes : ce qui va changer. ", Paris, n° 45-48, 25 Janvier 1991, pp. 27-29.
- Idem, " Commentaire de la loi d'orientation pour la ville, circulaire n° 91-57 du 31 Juillet 1991. ", Paris, supplément n° 4578, 23 Août 1991, pp. 194-199.
- Idem, " Programme de référence. ", Paris, supplément n°4621, 7 Juin 1992, pp. 361-363.
- Idem, " Circulaire n°92-86 du 22 Décembre 1992 relative aux programmes locaux de l'habitat. ", Paris, supplément n°4651, 15 Janvier 1993, pp. 272-273.
- Idem, " Secteurs sauvegardés, O.G.R.I. dans les P.S.M.V. et en périmètre de restauration immobilière. ", Paris, supplément n°4671, 4 Juin 1993, p. 256.
- Idem, " Instruction n°94-07 modulant les règles de plafonnement des dépenses subventionnables de l'A.N.A.H. ", Paris, supplément n°4750, 9 Décembre 1994, p. 264.
- Mons-Dilly Dominique, " Les mutations urbaines à Lille : 1968-1978. ", Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle, Etude géographique, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1979, 259 p.
- Naveaux Jacques, " Au berceau de Lille : La rue de la Monnaie, l'Avenue du Peuple Belge. ", C.N.D.P.-C.R.D.P., Lille, 1982, 141 p.
- Nora Simon, Eveno Bertrand, " L'amélioration de l'habitat ancien. ", La Documentation Française, Paris, 1976, 200 p.
- Nord-Eclair, " Une association a vu le jour : Renaissance du Lille Ancien. ", Lille, 14 Mars 1964.
- Idem, " Musée, théâtre, bibliothèque, salles de réunions – L'Ilot Comtesse deviendra une maison de la culture. ", Lille, 7 Mars 1973.
- Idem, " Euralille au détour des tours. ", Lille, 16 et 17 Juillet 1995.
- Nord-Matin, " Lille aujourd'hui et demain. ", in Arch. Mun., Edition spéciale, Lille, 9 Novembre 1963.
- Idem, " Pour deux millions d'anciens francs, l'Ilot Comtesse va renaître. ", in Arch. Mun., Lille, 2R13/34, 27 Juin 1974.
- Idem, " Secteur sauvegardé du Vieux-Lille : Le décret est paru au J.O. " et " Secteur sauvegardé du Vieux-Lille : Le J.O. publie le décret d'approbation. ", Lille, 9 Août 1990.
- Normazy (de) Marie-Thérèse, Quelques chiffres pour définir l'évolution de trois secteurs anciens : Lyon, Annecy, Chambéry. ", Actes du Colloque de Toulouse (3 et 4 Mars 1988), in Avenir de l'Habitat Ancien en Europe, 1988, non paginé.
- Office du Tourisme de Lille, " Lille. ", Brochure, Région Nord-Pas-de-Calais, Lille, 1988, non paginé.
- Omri-Hammoutou N., " Structures et Stratégies Commerciales dans le Vieux-Lille. ", Mémoire de Maîtrise de Géographie humaine, Université de Lille I, Villeneuve d'Ascq, 1992, 136 p.
- O.P.H.L.M. de la C.U.D.L., " Programme de la Croix du Nord – Résidence de 70 logements – 1<sup>ère</sup> phase. ", in Demande de permis de construire, non daté, 5 p.
- Idem, " Programme de la Croix du Nord – 2<sup>ème</sup> phase. ", in Demande de permis de construire, Novembre 1979, 5 p.



Pain François, " L'évolution de la politique des quartiers anciens. ", in Note de l'Observatoire de l'Habitat Ancien, Paris, Envoi n°6, Juin 1989, 11 p.

Parent Paul, " L'architecture civile à Lille au XVII<sup>ème</sup> siècle. ", Raoust, Lille, 1925, 250 p.

Perruchot Christiane, " Secteurs sauvegardés : donner un second souffle à la loi Malraux. ", in Moniteur des T.P.B., Paris, n°4645, 4 Décembre 1992, p. 51.

Peyrachon Christelle, Neyret Régis, Neyret Annie, " L'évolution commerciale dans un secteur historique : l'exemple de la Renaissance du Vieux-Lyon. ", Acte du Colloque sur le devenir commercial des centres historiques (22-24 Novembre 1990, Valencia-Espagne), Association Renaissance du Vieux-Lyon, Lyon, 1990, 10 p.

Pierrard Pierre, " Lille, dix siècles d'histoire. ", La Madeleine-lez-Lille, Actica, Coll. Prestige de la ville, 1972, 223 p.

Idem, " La vie ouvrière à Lille sous le Second Empire. ", Brionne, 1978, 532 p.

Idem, " Histoire de Lille. ", Mazarine, Paris, 1982, 287 p.

Planel-Marchand Alomée, " La protection des sites. ", Paris, P.U.F., Coll. Que sais-je ?, n°1921, 1981, 127 p.

Poncelet Etienne, " Restauration de la vieille bourse. ", Rapport d'étude, non daté, 136 p.

Poulet Jean-Louis, " Restauration et réhabilitation du patrimoine architectural. ", in Profils Professionnels, Rapports nationaux, Paris, 1992, pp. 7-15.

" Procédures et aides à la réhabilitation ", in l'Avenir de l'Habitat Ancien en Europe, Actes du Colloque de Toulouse (3 et 4 Mars 1988), Toulouse, 1988, non paginé.

Quotidien de Paris (1e), " Patrimoine : le temps retrouvé. ", Caisse Nationale des Monuments Historiques et des Sites, Paris, n°4064, supplément, 9 Décembre 1992, 55 p.

Région Nord-Pas-de-Calais et Préfecture, " Contrat de Plan, Etat/Région, 1994-1998. ", Lille, 1994, 107 p. + annexes.

Revue Administrative, " La protection du patrimoine culturel à travers les procédures de gestion des sols, de l'urbanisme et de l'architecture. ", Paris, n° 227, Septembre-Octobre 1985, pp. 453-461.

Revue du Droit Public et de la Science Politique, " La protection du patrimoine historique. ", pp. 170-185 et " Les protections résultant des règles d'urbanisme. ", pp. 782-793, Paris, n°1, Janvier-Février 1983.

Roussel F.X., " L'habitat dans la métropole lilloise : le défi de la qualité. ", in Hommes et Terres du Nord, Université de Lille I, 1991, pp. 251-255.

Schaack Laurence, " Comment la loi Malraux a changé la ville. ", in Urbanisme, Paris, n°258, Novembre 1992, pp. 10-13.

Seyer Nathalie, " Lille, plaidoyer pour une politique de l'habitat. ", in Moniteur des T.P.B., Vol. 86, n°4481, 13 Octobre 1989, p. 43.

Sintive Etienne, " Secteur sauvegardé de la ville de Lille - Projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. ", Rapport de présentation et ses documents annexes, M.E.L.T.-S.D.A.-C.U.D.L., Lille, Tome 1, 1991, 98 p.

Idem, " Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (Projet de modification), Règlement. ", Règlement applicable à la zone USb3, M.E.L.T.-S.D.A.-C.U.D.L., Lille, Tome 2, 1991, 30 p.

Idem, " Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (Projet de modification), Annexes documentaires. ", Annexes – Emplacements réservés – servitudes d'utilité publique, M.E.L.T.-S.D.A.-C.U.D.L., Lille, Tome 3, 1991, 121 p.

Idem, " La modification du Plan de Sauvegarde. ", Conférence, Lille, 21 Janvier 1991.

Société d'Aménagement et d'Economie Mixte Euralille, " Euralille, rendez-vous avec le XXI<sup>ème</sup> siècle. ", Lille, 1994, 54 p.

Idem, " Passeport pour Euralille. ", Guide, Lille, Mars 1995, 29 p.

Société d'Aménagement et d'Equiperment du Nord, " Restructuration de l'Ilot Croix du Nord – Phasage de l'opération – Programme de la première phase. ", Rapport de présentation, Juin 1978, 5 p.

Société Civile Immobilière du Refuge de l'Abbaye de Loos, " Réclamation contentieuse concernant l'impôt sur le revenu. ", non daté, 12 p.

SORELI, " Projet d'aménagement du Canal de Weppes. ", Rapport de présentation non daté, 11 p.

Idem, " La remise en eau de l'Avenue du Peuple Belge. ", Rapport de présentation, non daté, 12 p.

Idem, " Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. ", Rapport d'étude, Ville de Lille, Lille, 1982, 6 p.

Idem, " Note de présentation de l'O.P.A.H. S<sup>te</sup> Catherine dans le Vieux-Lille. ", Ville de Lille – C.U.D.L., Lille, Mars 1983, 21 p.

Idem, " Ateliers S<sup>te</sup> Catherine – 58/60 rue S<sup>te</sup> Catherine. ", Note de présentation, Ville de Lille, Mars 1984, 3 p. + annexes.

Idem, " L'Ilot Saint Etienne, l'Ilot Coquerez et les Ateliers S<sup>te</sup> Catherine. " in Actualités, Ville de Lille, Avril 1984, p. 14.

Idem, " Ilot Coquerez. ", Etude préopérationnelle, Ville de Lille, non daté, 7p.

Idem, " Etude de réalisation de l'O.P.A.H. du quartier S<sup>te</sup> Catherine. ", Rapport d'étude, A.R.I.M. Région Nord, Lille, 1986, non paginé.

Idem, " Note de synthèse sur les 9-11 rue des Trois Mollettes. ", Lille, Décembre 1986, 2 p.

Idem, " Projet de quartier du Vieux-Lille. ", Rapport d'étude, Décembre 1989, 102 p.

Idem, " Projet de quartier du Vieux-Lille. ", Note de synthèse, 1989, 15 p.

Staerck Isabelle, " L'évolution des politiques d'intervention sur l'habitat ancien. ", Mémoire de D.E.S.S. d'Urbanisme, Institut d'urbanisme de Grenoble, 1990, 25 p.

Stevens Jean François, " Lille Eurocité. ", Préfecture de la Région du Nord-Pas-de-Calais, Secrétariat général aux affaires régionales, Lille, 1989, 59 p.

Sueur Georges, " Lille – Roubaix - Tourcoing, métropole en miettes. ", Stock, Paris, 1971, 189 p.

Thiébaud Jacques, " L'architecture à Lille du Moyen-Age à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle. ", in Cours de Guides R.L.A., Lille, non daté, 11 p.

Trénard Louis (dir.), " Histoire de Lille. ", Lille, Faculté de Lettres et de Sciences Humaines, Giard, Tome 1, " Des origines à l'avènement de Charles Quint. ", 1970, 510 p.

Ibid, Toulouse, Privat, Tome 2 " De Charles Quint à la conquête Française (1500-1715). ", 1981, 534 p.

Ibid, Tome 3 " L'ère des révolutions (1715-1851). ", 1991, 700 p.

Trénard Louis, " Du Lille ancien au Lille renaissant. ", in Revue du Nord, Histoire et Archéologie (Nord de la France, Belgique, Pays-Bas), Université de Lille III, Villeneuve d'Ascq, Vol. 70, n° 277, Avril-Juin 1988, pp. 399-424.

Union des commerçants et des artisans de la rue St André et des environs, " En musardant... Rue S<sup>t</sup> André et des environs. ", " En musardant... Rue S<sup>t</sup> André, 750 ans d'histoire. ", Lille, non daté, 17 p.

Vassas Patrick, " La politique du logement en France (1945-1986). ", Thèse de Doctorat en Droit, Université de Rouen, 1986, 401 p.

Vervaeke Monique, Lefebvre Bénédicte (et Al.), " Trajectoire d'exclusion des quartiers centraux revalorisés. ", C.N.R.S. - Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais, Lille, 1992, 162 p.

Ville de Lille - Agence d'urbanisme de la C.U.D.L., " Le secteur sauvegardé de Lille. ", Plaquette municipale, Lille, 1976, 26 p.

Ville de Lille, " Trame d'un Contrat de Plan pour le Vieux-Lille. ", Rapport d'étude, Avril 1983, 29 p.

Idem, " Exposition sur le concours d'aménagement du quartier de la Treille. ", Plaquette, Mai 1984, 10 p.

Idem, " Présentation du projet de quartier du Vieux-Lille (avis). ", Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal, n°89/600, 18 Décembre 1989, 1 p.

Idem, " Aménagement de la Place du Général de Gaulle à Lille, Etude d'impact. ", C.U.D.L., 1989, 51 p.

Idem, " Convention de quartier pour le Vieux-Lille (adoption) ", Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal, n°90/318, 9 Juillet 1990, 2 p.

Idem, " Contrat d'agglomération pour la C.U.D.L.. ", C.U.D.L., 1990, 2 p.

Idem, " De nouveaux moyens pour améliorer le logement. ", Catalogue, Lille, 1991, 4 p.

Idem, " Vieux-Lille. ", Atlas de Lille, quartier par quartier., 1992, pp. 138-144.

Idem, " Aménagement de la Plaine Winston Churchill. ", Dossier de présentation, Lille, Septembre 1995, 18 p.

Idem, " Etude d'aménagement d'un cheminement vert : promenade du Maire et du Préfet. ", Dossier d'étude, Février 1996, non paginé.

Idem, " Une Grand'Place à vivre. ", Brochure, non datée, 2 p.

Idem, "Projet de chantier-école pour le ravalement de façades du Vieux-Lille.", Note de présentation, non datée, 2 p.

Idem, "Projet de coloration de Façades et de pignons à Lille.", note de présentation, non datée, 5 p.

Voix du Nord (1a), "L'absence d'une enquête sociale rend difficile l'évaluation des déplacements probables.", in Arch. Mun., Lille, 2R13/34, 29 Juillet 1973.

Idem, "De l'Hôtel de la Monnaie à la Centrale des Œuvres.", Lille, 18 Septembre 1973.

Idem, "Place aux Oignons – Un salmigondis architectural.", 11 Juin 1981.

Idem, "Une maison de quartier du XVIII<sup>ème</sup> siècle.", 19 Juin 1981.

Idem, "Les Hespérides de la Rue Royale, la première résidence - service au cœur de Lille.", 22 Septembre 1981.

Idem, "Une opération, le Blan, rue Doudin ?.", 25 Septembre 1981.

Idem, "Nord-Pas-de-Calais, la résidence des Hespérides à Lille : une opération exemplaire de restauration architecturale.", 30 Décembre 1981.

Idem, "Les Hespérides.", 28 Février 1986.

Idem, "Quand le commerce amuse la Galerie – Les Galeries de l'Opéra : quelle image de marque !", 6 Mars 1987.

Idem, "Quand le commerce amuse la Galerie – Le choix de la ville.", 7 Mars 1987.

Idem, "Pour le renouveau de la rue de la Monnaie.", 16 Avril 1987.

Idem, "La centrale des œuvres en chantier.", 5 Février 1988.

Idem, "La rue de la Monnaie s'intéresse aux piétons.", 4 Mai 1988.

Idem, "On va s'occuper de la rue Basse... et du canal de Weppes !" et "La métamorphose du canal de Weppes et de la trésorerie générale.", 25 Mai 1988.

Idem, "Quand le plus ancien conservatoire de France devient le plus nouveaux.", 29 Janvier 1989.

Idem, "La satisfaction de l'œuvre accomplie.", 1 Mars 1989.

Idem, "Des vieux murs au bulldozer.", 24 Mars 1990.

Idem, "La cour de Fiens a été jetée en bas en deux jours.", 31 Mars 1990.

Idem, "Galeries marchandes lilloises : entracte à l'Opéra !.", 8 et 9 Juillet 1990.

Idem, "Rue Royale, chirurgie lourde à l'Hôtel de Mariembourg.", 22 et 23 Juillet 1990.

Idem, "La tranquillité fait naufrage sur l'iceberg du Why Not.", 18 Janvier 1991.

Idem, "Tout connaître sur la prime à l'amélioration de l'habitat.", 26 Janvier 1991.

Idem, "Le commerce fait son nid dans les creux de la ville.", 7 Septembre 1991.

Idem, " La troisième vie de la rue de la Clef ? ", 24 et 25 Novembre 1991.

Idem, " Lille fait toilette et passera un savon. ", et " Comment obtenir une aide municipale ? ", 28 Mars 1992.

Idem, " Pour le Vieux-Lille, un parking sous... marin ? ", 11 Mai 1992.

Idem, " Regards sur la Vieille Bourse, ce grand miroir de la ville. ", 13 et 14 Juin 1993.

Idem, " Les plus anciennes maisons de Lille ont disparu. ", 3 et 4 Octobre 1993.

Idem, " Construire un véritable droit au logement pour tous. ", 23 Octobre 1993.

Idem, " Euralille, la vie commence en Mai. ", 18 Février 1994.

Idem, " Lille-Europe : la gare nouvelle est... opérationnelle. ", 31 Mai 1994.

Idem, " La ville nouvelle revient au centre-ville. ", 21 Septembre 1994.

Idem, " Sauvegardé et approuvé. ", 16 et 17 Octobre 1994.

Idem, " Le cœur des aînés doit bien battre dans son quartier. ", 11 Novembre 1994.

Idem, " Cathédrale de Lille. ", 29 Mai 1996.

Vradi P., Drjijski Ch., " Le patrimoine, un mode d'emploi. ", Plaquette, Ministère de la Culture – Direction du patrimoine, Paris, La Documentation Française, non datée, 47 p.

Wabry Jean Claude, " La loi Malraux rénovée. ", in Bull. ARLA, Lille, Octobre 1995, p. 5.

Winter Evelyne, " Les riverains témoignent. ", in Bull. ARLA, Lille, Octobre 1991, p. 24.

### **Personnalités auditionnées**

Cette étude a été complétée par de nombreuses auditions qui nous ont apporté des informations importantes, ainsi que, par plusieurs rencontres de personnes qui nous ont permis d'accéder aux documents indispensables, plus particulièrement celles de :

- Mr Ch. Burie, Président délégué du conseil de quartier et Conseiller municipal ainsi que Mr F. Dubrulle, ancien Secrétaire, tous deux de la mairie de quartier du Vieux-Lille

- Mr Benault, Chef du Centre des Impôts Fonciers de Lille I ; Mr B. Dupont, Chef du Centre des Impôts de Lille Nord et Mme N. Bourgois, Contrôleur du secteur Sainte-Catherine dans le même centre

- Melle Lefèvre, ancienne Responsable du service foncier, Mme F. Santrain, Responsable du service cadastre, Mme D. Jonkière, Ingénieur en chef du service des espaces verts, parcs et jardins et Mr X. Deyrieux, Architecte – Urbaniste, tous de la mairie de Lille

- Mr Dussard, ancien Responsable du secteur de Lille au service d'urbanisme, Mr J.-B. Bononie, Responsable du service urbanistique, Mr Th. Dorchies, Traiteur du service statistique et Mr Ph. Rassic, Instructeur des permis du service droit des sols, tous de la CUDL

- Mme M.-Th. Gérard, Présidente et Mme P. Toulemonde, Vice-présidente de l'ARLA

- Mr Cl. Vanderstraeten, Adjoint de l'ABF

- Mr Ch. Gachelin, Directeur de l'I.U.P. " ENVAR ".

- Mr R. Betrancourt, ancien Chargé de mission commerce du service d'études et projets de la CCI-LRT

- Mme B. Lefebvre, Ingénieur du CNRS à l'IFRESI

- Mr Douai, Responsable de l'ARIM du Nord

- Mr E. Sintive, Architecte chargé du projet de modification du PSMV

- Mr P. Lecoge, Inspecteur de site à la DRAE (devenue DIREN)

- Mme Cl. Gonzales de l'APU du Vieux-Lille

