



POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

L'économie d'une métropole en mutation : attractivité, changements structurels et articulation à la production urbaine contemporaine (Extrait du thème 1 : la stratégie métropolitaine)

METROPOLE LILLOISE

Didier PARIS, laboratoire TVES (USTL)

Christine LIEFOOGHE, laboratoire TVES (USTL)

Isabelle ESTIENNE, architecte DPLG, laboratoire LACTH (ENSAP Lille), doctorante laboratoire TVES (USTL)

Septembre 2008

Par son évolution récente initiée à la fin des années 1980 et dans les années 1990, la métropole lilloise offre un exemple de mutation urbaine cohérente avec le cadre stratégique défini par les acteurs locaux et mené selon la logique du projet. S'inscrivant en rupture avec un passé d'agglomération industrielle sans toutefois le renier, ce temps de la « bifurcation métropolitaine » correspond à un moment où le territoire commence à connaître une recomposition de ces structures économiques, sociales et culturelles. Amorcés par le grand projet métropolitain d'Euralille, ces changements sont l'expression d'enjeux partagés et définissent les bases d'une transformation globale de la métropole entre rupture et renouvellement.

Le présent article étudie la mutation structurelle de l'économie et l'émergence de nouvelles filières comme l'information-communication, la biologie-santé ou l'image-culture-média.



Avec le soutien de :



L'ÉCONOMIE D'UNE MÉTROPOLE EN MUTATION : ATTRACTIVITÉ, CHANGEMENTS STRUCTURELS ET ARTICULATION À LA PRODUCTION URBAINE CONTEMPORAINE

DIDIER PARIS, LABORATOIRE TVES (LILLE 1)

CHRISTINE LIEFOOGHE, LABORATOIRE TVES (LILLE 1)

ISABELLE ESTIENNE, ARCHITECTE DPLG, LABORATOIRE LACTH (ENSAP LILLE), DOCTORANTE LABORATOIRE TVES (LILLE 1)

La mutation économique de la métropole lilloise (Didier PARIS)

Alors que s'est achevée la dernière mandature de P. Mauroy à LMCU et que la perspective du lancement du nouveau SCOT se précise, des bilans économiques récents (Agence de développement et Urbanisme de Lille et LMCU) permettent de cerner le contexte économique de la mutation urbaine de la métropole lilloise. La métropole lilloise (arrondissement de Lille, périmètre du Schéma directeur et du futur SCOT) représente sur le plan économique une masse de 488 000 emplois en 2005 (INSEE) et 363 000 salariés du privé (UNEDIC). L'emploi continue à diminuer dans l'industrie (-29% de 1998 à 2006, 53 000 emplois en 2006) et croit dans le tertiaire (+20%, 289 000), notamment du fait de l'externalisation vers le « tertiaire productif », dont l'intérim (+30% de 1998 à 2006 ; +15% pour le tertiaire lié aux services aux ménages et au commerce). La progression globale de l'emploi reste en deçà des grandes agglomérations françaises. De 1998 à 2007, le taux de chômage a été ramené de 14% à 11,2 (juin 2007), selon une variation comparable à celle du niveau national... mais avec toujours 3 points de plus.

La fin des années 1980 et les années 1990 marquent une vraie rupture dans l'évolution de l'histoire économique de l'agglomération lilloise. Du XIX^e siècle à un XX^e siècle tardif, jusqu'aux craquements structurels des années 1970, le développement du territoire s'est fait selon un modèle culturel et social spécifique fondé sur l'industrie. Textile, métallurgie (Fives-Cail...), chimie (Khulman...), agro-alimentaire, etc. constituaient une base productive solide et ont contribué à la formation d'un tissu urbain caractéristique, comme pour les autres villes de la région, avec un impact rarement atteint dans les autres villes françaises au même moment : l'imbrication des usines dans le tissu urbain, l'importance de l'habitat ouvrier, l'élégance des demeures du patronat (ex : le long du Parc Barbieux à Roubaix)... La fonction productive a largement marqué le paysage urbain, comme elle sous-tendait tout le fonctionnement d'un système social et culturel.

Les années 1980-1990 sont celles de la « **bifurcation métropolitaine** » (Paris et Stevens, 2000) qui correspond à un moment où le territoire commence à connaître une recomposition de ses structures économiques, sociales et culturelles. Notamment, sur le plan culturel, le modèle de développement métropolitain est identifié par les acteurs du territoire comme un nouveau modèle de développement qui se substitue à l'ancien, et de fait, ce modèle commence à s'imposer : les structures économiques se modifient. Certes, cette transformation tient en partie à des artefacts (externalisation de certaines fonctions qui contribuent à la « tertiarisation ») et se trouve amplifiée par l'impact du déclin de certains secteurs de l'industrie traditionnelle, mais elle concerne aussi l'économie « réelle ». L'évolution vers les textiles techniques, la puissance de la VAD, la constitution des grandes entreprises de distribution issues du capitalisme textile, etc. ne datent pas d'hier. Elles sont même antérieures à la période identifiée ici comme celle de la « bifurcation métropolitaine », mais c'est à ce moment que l'ensemble de ces mutations prend sens au sein d'un projet issu de l'intelligence collective du territoire, celle de ses acteurs, et, dans le cadre d'un processus actif de développement : le projet métropolitain d'une part et le processus de métropolisation de l'autre. Dans les années 1990, la réflexion pour l'élaboration du schéma directeur rend compte de cette bifurcation en fixant des objectifs stratégiques de transformation qualitative (environnement...), de transformation urbaine (renouvellement urbain...) et de développement économique (pôles

d'excellence, ambition internationale...) qui renvoient de fait à une stratégie de métropolisation. Du dynamisme du moteur économique dépend alors l'ampleur et la rapidité de la mutation structurelle vers un modèle métropolitain émergent. À la suite des mutations structurelles qu'elle a connues, des grands projets urbains emblématiques et des événements qu'elle a portés, l'image de la métropole lilloise a ainsi totalement changé en quelques années.

Le développement économique de la métropole s'est poursuivi ces dernières années selon deux voies complémentaires. Le développement **exogène**, pour attirer de nouvelles entreprises dans le cadre de la concurrence entre territoires européens est notamment porté par l'APIM, Association pour la Promotion Internationale de la Métropole. Le **développement endogène** repose sur la capacité du tissu local à faire émerger des projets économiques, ce qui est lié aux structures économiques et sociales du territoire, ses facteurs favorables et ses facteurs de blocage. La première s'articule à la question de l'attractivité de la métropole, la seconde à la capacité peut-être retrouvée du territoire, après un quart de siècle de mutation structurelle, à faire émerger des entreprises performantes : Bayer-Shering, dont le siège vient de quitter la région parisienne pour s'implanter à Lille, en relation avec le développement d'Eurasanté, *versus* Ankama, une entreprise implantée à Tourcoing sur le site du pôle image (site Vanhoutryve), créée en 2000, accompagnée par LMCU, et qui emploie aujourd'hui près de 200 collaborateurs dans la production audiovisuelle (animation) en relation avec la plupart des grandes compagnies internationale du secteur (Disney...).

Les politiques publiques en faveur de la création d'entreprises, notamment régionales, ont ainsi porté leurs fruits, en particulier la métropole. A la traîne pendant longtemps, en raison d'un modèle culturel du salariat très prégnant, le Nord-Pas-de-Calais, et la métropole lilloise en particulier, affichent maintenant d'excellents résultats, même si, comme ailleurs, nombre de créations correspondent à de petites entreprises de services ou à caractère commercial, sans grande portée en terme de développement métropolitain.

Les filières textiles, distribution, transport-logistique, agro-alimentaire ont déjà été identifiées comme des supports majeurs du développement économique. Chacune correspond à un point fort de l'économie métropolitaine et développe des projets innovants. Ces filières correspondent aussi à un type d'approche intégrée de l'action publique en matière économique. La stratégie métropolitaine de LMCU a identifié des **secteurs émergents** : information-communication (2 227 établissements et 20 000 salariés en 2007), biologie-santé qui représente déjà une valeur sûre de l'économie métropolitaine, la filière image-culture-média, qui représente sans doute l'un des secteurs les plus emblématiques de ce qu'est aujourd'hui une économie métropolitaine dans les grandes villes européennes. On peut imaginer que les éco-activités représentent aussi une filière à enjeu dans l'avenir.

La politique des **pôles de compétitivité** a été mise en place dans le cadre d'une politique nationale initiée par la DIACT (ex-DATAR). Lille n'émerge pas à la première catégorie de pôles, les pôles mondiaux, que l'on retrouve en région parisienne, à Toulouse, Lyon Grenoble autour de secteurs d'activités hautement stratégiques pour la compétitivité de l'économie nationale (Aéronautique, nanotechnologies...). I-Trans, pôle dit « à vocation mondiale » (la deuxième catégorie de la DIACT) dans le domaine de l'industrie des transports terrestres, est porté par un binôme Valenciennes-Lille (46 entreprises, 55 000 emplois, majoritairement dans le Valenciennois). Les autres pôles ont permis d'introduire une dynamique de gouvernance autour d'activités clefs pour le développement métropolitain. « Up-Text » regroupe ainsi 51 entreprises représentant 55 000 emplois, le pôle « industrie du commerce » 125 000, et le pôle « Nutrition Santé Longévité » 29 entreprises et 6 500 emplois).

Le développement de ces secteurs d'activités est sous-tendu par la nécessité de développer **l'innovation et la recherche développement** (R&D) qui sont encore les points faibles de la structure économique de la métropole. Au-delà de la qualité des recherches qui y sont menées, on connaît sur ce point, le retard de la région Nord-Pas-de-Calais en matière d'équipement de recherche et d'effectifs de chercheurs : 1,8% du PIB régional est consacré à la R&D, contre 2,3% au niveau national...et un objectif européen en 2010 de 3%. C'est là un facteur de blocage. La

métropole ne manque cependant pas d'atouts (Institut Pasteur, IRI, IRCICA, INRIA, universités...). Elle est également la troisième métropole de France pour **l'enseignement supérieur**, avec de nombreux établissements d'excellence qui attirent des étudiants de tout le pays. Lille existe concrètement dans le parcours de formation des étudiants français. Cela n'est pas sans retombées économiques et c'est également un vecteur d'image pour nombre d'étudiants qui repartent ensuite ailleurs.

L'**agriculture** a un statut un peu particulier, en raison de sa relation intrinsèque au territoire et à ses besoins naturels en surface de production. La métropole lilloise, définie dans son périmètre institutionnel de la communauté urbaine, est la métropole la plus agricole de France, ce qui tient à un périmètre assez large, mais aussi à des enclaves agricoles conservées de-ci, de-là, dans ce tissu urbain complexe des communes périphériques. Cette agriculture, marquée par son caractère péri-urbain (vente directe, maraîchage...) est évidemment confrontée à la pression foncière liée à l'extension urbaine et à la nécessité de créer du foncier à vocation économique. Pendant l'élaboration du schéma directeur, les discussions ont été tendues entre la Chambre de Commerce et de l'Industrie et la Chambre d'Agriculture.

Le **commerce** représente, bien entendu, une activité essentielle au sein du système urbain. Par sa diversité, petit commerce, artisanat, surfaces de moyen ou petits formats des chaînes de distribution, le commerce irrigue le tissu urbain. Il est le support des centralités urbaines et des pôles de proximité. Par ailleurs, de longue date, des polarités commerciales se sont développées en périphérie de l'agglomération, le plus souvent autour des grands établissements de la grande distribution. L'implantation de l'hypermarché Carrefour dans le centre commercial Euralille, dans les années 1990, a marqué une tentative de retour de la grande distribution en cœur de ville. 338 000 m² de commerces de plus de 300 m² ont été autorisés entre 2000 et 2006, pour les trois-quarts en conformité avec les orientations du Schéma de Développement et d'Urbanisme Commercial (SDUC). La question est posée pour l'avenir, dans le prolongement des réformes à venir sur la question de l'implantation du commerce (suppression envisagée des CDEC et libéralisation des implantations ?), des moyens de maîtriser le développement commercial sans fermer la porte à des concepts innovants. Dans ce contexte, le futur SCOT est sans doute appelé à jouer un rôle important en matière de régulation.

Le développement de **l'activité touristique** est un fait marquant de l'évolution de la métropole lilloise depuis 10 à 15 ans. Cela est sans doute lié à son changement d'image et contribue aussi au renforcement de l'attractivité du territoire. Ce secteur, qui concerne aussi le tourisme d'affaires (congrès...) est important par les retombées qu'il génère, par exemple en matière de développement de l'hôtellerie (+8% de chambres de 1999 à 2007), notamment haut de gamme où le retard était important (+30% pour les 3 étoiles, +60% pour les 4 étoiles et 4 étoiles luxe).

Une réflexion spécifique concerne la filière **logistique** dans l'arrondissement, alors que le foncier devient rare et que cette activité en est grosse consommatrice. La logistique est aussi une activité créatrice de valeur. Dans le domaine de la grande logistique internationale, la métropole est concurrencée par l'offre des territoires proches, du sud de l'aire métropolitaine, le long des autoroutes, abondante et concurrentielle eu égard aux disponibilités foncières. LMCU a accompagné le développement de la plate-forme internationale trimodale (route, train, canal) de Dourges, inscrite au schéma directeur de Lille, mais située à l'extérieur de son périmètre, à quelques kilomètres au sud, dans l'ancien bassin minier, là où la localisation du projet était la plus pertinente.

Le développement économique vient se confronter à la question de la mobilisation du **foncier**, nécessaire à l'accompagnement du développement économique. Mais le foncier devient un bien rare et coûteux à aménager, dès lors que l'on se fixe des limites par rapport à l'agriculture. Le schéma directeur et prochainement le SCOT constituent les documents d'orientation en la matière. La question du recyclage foncier (reconquête des friches industrielles) dans le tissu existant est posée. Les opportunités sont réelles, mais les contraintes en termes de coûts de traitement des friches énormes, ce qui complique la tâche. Quand il est possible, ce recyclage favorise en fait la mixité fonctionnelle puisque l'on constate (étude LMCU) que le foncier ainsi réutilisé se partage entre

fonction économique (1/3), fonction résidentielle, et équipements. Par ailleurs, en matière d'**offre** immobilière de **bureaux**, la métropole lilloise représente le second marché de province très près de Lyon : 150 000 m² négociés (neuf et ancien) en 2007, non compté la construction en compte propre (près de 60 000 m² en 2007), soit au total un marché qui dépasse les 200 000 m² (moitié construction neuve, commercialisée et en compte propre, moitié en seconde main). Le marché lillois, considéré comme plutôt sain par les professionnels, est peu spéculatif. Sa progression est régulière ces dernières années 130 000 en 2000, 150 000 de 2003 à 2005, 200 000 en 2006-2007.

Le schéma directeur avait identifié des **pôles** d'excellence métropolitains et des pôles d'intérêt métropolitains, dont certains multi-sites dans les territoires périurbains. 1,4 million de m² de SHON à vocation économique sont programmés, et aujourd'hui réalisés à 50%. Les plus importants sont Euralille (370 000 m² à terme), Eurasanté (330 000 à terme), la Haute Borne, à Villeneuve d'Ascq, à côté du campus de l'université des sciences (240 000 m² à terme), l'Union, qui démarre tout juste entre Roubaix et Tourcoing, avec 200 000 m² prévus et Euratechnologie au sud-ouest de Lille, déjà lancé avec une première livraison dans une ancienne usine, et prévu à terme à hauteur de 140 000 m² à vocation économique.

L'intérêt de ces pôles est d'offrir une dimension concrète à l'ambition internationale de la métropole, ayant une valeur démonstrative. Le succès d'Eurasanté plaide pour ce type d'approche. Mais le secteur de la santé n'est-il pas, de ce point de vue, spécifique. Les difficultés pour maintenir ce principe à la Haute Borne interpellent en effet.

Mais toute l'activité économique n'a pas cette vocation démonstrative. L'essentiel de l'économie réelle se diffuse dans le tissu urbain au profit d'une **mixité fonctionnelle** qui conforte l'équilibre de ce tissu. La structure nucléaire de l'agglomération génère des niveaux hiérarchisés de centralité, depuis l'hyper centre lillois, jusqu'aux centralités secondaires.

Au-delà du périmètre du SCOT, le système métropolitain, en tant que bassin économique pertinent, concerne aujourd'hui une vaste **aire métropolitaine transfrontalière**, avec de redoutables concurrents (ancien bassin minier, Flandre, Hainaut) pour attirer de nouvelles entreprises. Comment, d'ici 2030, devra se positionner le cœur métropolitain dans ce système « métropolitain » (F. Asher), alors que les autres territoires ne manquent pas d'offrir des opportunités pour les entreprises en recherche d'implantation, notamment des opportunités foncières ? Ce cœur connaîtra-t-il une évolution structurelle inéluctable qui le déqualifiera pour certains types d'activités ? Au contraire, sera-t-il possible de conserver une structure économique la plus large et diversifiée possible ? L'enjeu clef de tous ces questionnements, concerne la **ressource fiscale** des territoires de l'arrondissement, à commencer par celui de Lille Métropole Communauté Urbaine, et donc de la capacité d'action des institutions en charge de ces territoires. Cela est d'autant plus critique que les ressources de la TPU ont diminué récemment pour LMCU en raison des réformes intervenues ces dernières années sur son mode de calcul.

Ce sont donc bien, in fine, la question de l'**attractivité** économique de la métropole lilloise et celle des stratégies mise en œuvre pour y parvenir. Deux éléments sont, à ce titre, particulièrement importants : d'une part, l'**articulation entre développement économique et qualité urbaine**, maillon essentiel dans la perspective d'un développement plus durable, d'autre part, La question des **héritages** laissés aux générations futures. C'est pourquoi nous proposons maintenant de reconsidérer sur le temps long de la mutation urbaine la façon dont l'économique (développement, activités, financement des opérations d'aménagement) est considéré dans les stratégies de développement et les projets urbains.

Les stratégies de développement économique de la métropole lilloise : le changement dans la continuité (Christine LIEFOOGHE)

Au-delà du récit des mutations économiques de la métropole lilloise, il émerge des **réurrences** dans les stratégies et les projets urbains. Qu'il s'agisse de la période de crise des activités historiques dans un contexte de croissance économique nationale encadrée par un pouvoir centralisé, ou de celle de la « bifurcation métropolitaine » dans un contexte de faible croissance nationale, de mondialisation et de décentralisation politique, les opérations d'aménagement urbain tendent à s'inscrire dans quatre grands objectifs, qui sont parfois en synergie.

Le premier objectif est celui de garder, voire d'accroître, **le rôle de commandement économique** de l'agglomération lilloise, donc de jouer sur son positionnement dans la hiérarchie urbaine, à l'échelle de la France puis de l'Europe. La politique nationale des métropoles d'équilibre permet à Lille d'affirmer son rang de capitale régionale et vise à accroître son attractivité vis-à-vis des cadres et de nouvelles activités. Politique culturelle (opéra, orchestre national de Lille) et qualité de l'habitat et des espaces verts sont déjà à l'ordre du jour. À l'actif de ces ambitions et pour compléter le projet de Ville Nouvelle de Lille-Est, les opérations d'aménagement urbain comme la Cité administrative et le projet de centre directionnel dans le quartier de la gare de Lille, dont une infime partie a finalement été réalisée sous la forme du Forum jouxtant la gare Lille-Flandres. La volonté d'attirer des activités de services de haut niveau, caractéristiques des villes de rang supérieur, change d'échelle dans la phase de « bifurcation métropolitaine » puisqu'il s'agit, en sus, d'attirer des fonctions internationales et d'accéder au rang de métropole européenne. La gare TGV au carrefour de Paris, Londres et Bruxelles et le projet urbain d'Euralille en sont les emblèmes, même s'il faut lier à cette stratégie le souhait d'améliorer le positionnement de l'aéroport de Lesquin ou d'attirer des équipements tels un Zénith ou un grand stade, qui existent dans les villes de rang identique voire supérieur.

Le deuxième objectif consiste à **capter au profit de la métropole lilloise les flux créateurs de richesse économique**. Il s'agit en quelque sorte d'adopter le modèle du *hub*. Tel était l'objectif du projet d'Eurotéléport de Roubaix, lancé au milieu des années 1980, qui devait offrir des prix très avantageux pour les communications internationales dans l'espoir d'attirer et de fixer des entreprises travaillant avec le reste du monde (Bondué, 1991). Inspiré d'un modèle élaboré aux Etats-Unis, le projet de téléport a subi de substantielles modifications dans un cadre français non concurrentiel, à l'époque, en matière de télécommunications. Si le téléport a été un échec, le modèle du *hub* s'applique avec succès dans le domaine de la logistique : la plateforme multimodale Delta 3 valorise les flux de marchandises qui traversent par train, autoroutes et voies fluviales la région Nord-Pas-de-Calais. Les flux de personnes sont au cœur du programme Euralille-gare TGV. Plus récemment, la CCI Lille Métropole a proposé un projet de grand stade articulé à l'aéroport, à un parc des expositions à construire et à une nouvelle gare TGV¹. Le choix de la CUDLM s'est plutôt porté sur la construction du grand stade à Villeneuve d'Ascq, dans le voisinage d'un centre commercial existant.

Le troisième objectif vise les **populations créatrices de richesses** (emplois dits « stratégiques » des cadres, entrepreneurs et « créatifs ») par une **politique d'attractivité et de qualité urbaine** ciblant le cadre de vie, l'habitat, la culture et les loisirs (Florida, 2002 ; Tremblay, 2006). En matière de **cadre de vie**, les espaces verts constituent un élément fondamental de la structuration de la ville nouvelle, par opposition à l'image des villes industrielles, argument repris dans les années 1980 par le marketing urbain de Villeneuve d'Ascq dans sa promotion de la « technopole verte ». Aujourd'hui l'amélioration de l'image de la métropole lilloise passe par le travail sur la qualité des espaces publics

¹ Bruno Bonduelle, La guerre des beffrois n'aura pas lieu, 01^{er} mars 2006, 2 p (*Flyer* pour la promotion d'un projet d'Aéroville, parc d'activités tertiaires de 120 ha visant à « accueillir prioritairement les sièges d'entreprises à vocation internationale »).

² Bonduelle (Bruno), « La guerre des beffrois n'aura pas lieu », 01^{er} mars 2006, 2 p (*Flyer* pour la promotion d'un projet d'Aéroville, parc d'activités tertiaires de 120 ha visant à « accueillir prioritairement les sièges d'entreprises à vocation internationale »).

et sur la qualification HQE de certains parcs d'activités. Attirer les cadres supérieurs par un **habitat** de qualité est déjà l'ambition de certains quartiers de la ville nouvelle de Lille-Est (Brigode) et reste d'actualité quand il s'agit de faire venir des cadres étrangers. Mais l'amélioration de l'habitat concerne aussi une population dont le niveau de vie s'améliore. Lofts dans les anciens bâtiments industriels, opérations d'habitat dans les projets urbains (Euralille, Haute Borne, Union) ont aussi pour fonction de faire revenir en ville des populations solvables, voire à revenus élevés (mixité sociale inversée). Ces populations sont également en demande d'**activités culturelles, sportives et de loisirs**. Des politiques ont d'abord misé sur le prestige de certains équipements culturels (opéra, musée des Beaux Arts, musée d'Art Moderne...) pour se tourner ensuite vers l'événementiel grand public et l'animation urbaine et culturelle, symbolisée par Lille 2004 puis Lille 3000. Equipements de prestige ou innervation du tissu urbain et social sont également au cœur des débats dans le domaine du sport (soutenir les associations et disposer d'un grand stade de conception futuriste) et des loisirs cinématographiques (soutenir le cinéma d'art et d'essai ou autoriser le développement concurrentiel des complexes cinématographiques de Lomme, Roubaix et Villeneuve d'Ascq).

Le quatrième objectif, et non des moindres, est celui d'**adapter le mode de développement de la métropole lilloise aux évolutions internationales** et d'en **renouveler la base économique**. L'aménagement de grandes zones d'activités en bordure d'autoroute correspondait aux besoins de la « **production fordiste** » (période dite des « Trente Glorieuses »), ou du moins à une meilleure organisation de la production industrielle. Le passage à la « **production flexible** » (innovation, services aux entreprises, clusters) s'accompagne de la tertiarisation et des stratégies d'attractivité vis-à-vis des sièges sociaux, de la finance et des services de haut niveau (période de la « bifurcation métropolitaine »). Le **discours sur la modernité technologique** est aussi une récurrence dans l'histoire de la métropole lilloise, même si le support technologique varie selon les époques. De Villeneuve d'Ascq Technopole à Eurasanté et au parc scientifique de la Haute Borne, l'argumentation passe de la haute technologie (dont l'informatique et l'implantation de l'entreprise Bull dans la ville nouvelle) à l'innovation (« la technopole verte »), puis aux liens entre recherche et entreprises (Eurasanté, Haute Borne). En fait, le lien entre universités et création de produits et d'activités nouvelles est une constante depuis les années soixante (Liefoghe *et al.*, 2006). L'exurbanisation de l'université des sciences et techniques de Lille en plein champ, sur le futur site de la ville nouvelle, est une décision du recteur Debeyre pour qui la nouvelle Cité scientifique favorisera l'émergence d'entreprises de haute technologie. Gérard Caudron, maire de Villeneuve d'Ascq, reprend cette idée dans les années 1980, pour promouvoir la création d'une technopole au service de l'innovation pour la région Nord-Pas-de-Calais. Mais il faudra attendre la fin des années 1990 pour que s'engage la phase opérationnelle d'aménagement du Parc scientifique de la Haute Borne dédié aux activités liées à la recherche. On s'éloigne donc ici du concept d'innovation pour en revenir à l'idée du recteur Debeyre ! De fait, d'autres projets liés à des **innovations technologiques** ont émergé en parallèle dans la métropole lilloise. Une première catégorie de projets porte sur les (N)TIC. À l'Eurotéléport de Roubaix, qui offre un équipement de ZTA (zone de télécommunications avancées, avec antennes satellites, fibre optique et câble), succède Euratechnologie, projet conçu dans la ligne de la « nouvelle économie » et des équipements de l'Internet : deux projets urbains de reconversion de châteaux de l'industrie, deux époques des technologies de l'information et de la communication. Plus récemment, le paradigme de **l'économie de la connaissance** associe recherche, innovation, créativité, TIC et culture. Il n'est donc pas étonnant de voir s'élaborer des projets urbains autour des domaines de la mode (Lille-sud et Roubaix), de l'audiovisuel et du multimédia (l'Union, voire Euratechnologie).

Finalement, ces stratégies consistent à maintenir la métropole lilloise dans la concurrence nationale et internationale. Toutes les villes de rang équivalent et supérieur proposent les mêmes stratégies. **Le défi consiste alors à se différencier** des autres territoires en renforçant et en rendant visibles, en termes de marketing territorial, quelques domaines d'activité qui seraient spécifiques à la métropole lilloise. Tel est l'objectif des **pôles d'excellence**, surtout quand ils s'appuient sur des **pôles de compétitivité**. Les projets urbains comme Euralille, Eurasanté, Euratechnologie, la Haute Borne et l'Union sont autant des produits d'appel pour le développement exogène (attractivité) qu'une incitation au tissu économique local à renouveler les bases du développement endogène par

la mise en réseau des chercheurs et des entrepreneurs. Mais même sur ce terrain souhaité de « l'excellence économique », la concurrence entre territoires est rude, tant dans le domaine de la santé, de la micro-électronique, que des jeux vidéo, du commerce à distance ou des textiles techniques. Toute l'histoire des projets métropolitains montre d'ailleurs la difficulté d'associer objectifs économiques et conception urbanistique, de concilier les stratégies d'acteurs, d'accorder les temporalités du projet et de la conjoncture économique.

Les dimensions économiques des projets urbains : échelles et temporalités

La dimension économique d'un projet urbain peut s'analyser sous trois angles : la part de la fonction économique vis-à-vis des autres fonctions urbaines mobilisées par l'opération d'aménagement ; les impacts économiques attendus ; le choix des activités que la puissance publique souhaite attirer.

Tous les projets urbains de la métropole lilloise intègrent la **fonction économique** mais à des degrés divers, selon la taille du programme et la complexité de la zone à aménager. Aux deux extrémités de l'échelle de mixité fonctionnelle, d'un côté des zones monofonctionnelles, tels les 160 hectares de terres agricoles jouxtant l'aéroport de Lesquin et qui vont laisser place à un parc d'activités tertiaires, de l'autre les quartiers complexes de Fives ou Lille-sud où la fonction économique n'est qu'un élément de la redynamisation urbaine. Mais au-delà du pourcentage se pose surtout la question de la vocation du projet urbain. Quand la conception même du projet se cristallise autour d'une nouvelle vocation économique, la question des espaces publics, des circulations et de l'habitat est secondaire, comme un argument répondant au nouveau paradigme de la mixité fonctionnelle et sociale, comme un travail de couture avec le tissu urbain alentour. Il peut s'agir d'espaces périphériques libres de toute emprise et permettant d'imaginer un nouveau modèle pour le développement de nouvelles activités (Eurasanté, Haute borne), comme d'anciens espaces industriels ou militaires à restructurer (Eurotéléport, Union, Euralille). À l'inverse, dans le centre de Roubaix ou dans les quartiers de Lille-sud ou de Fives, la question de la restructuration de l'espace public, des circulations et de l'habitat est plus centrale que dans le type de projets précédent. L'insertion d'activités économiques (commerce de proximité, cinémas, artisanat, PME) n'est qu'un des éléments d'une politique de régénération de quartiers en déréliction, pour attirer de nouvelles populations solvables ou pour améliorer le taux d'emploi des habitants. Parfois se greffent sur ces opérations des projets du type « attractivité métropolitaine », comme l'implantation du centre de marques Mc Arthur Glen au cœur de Roubaix, ou le Faubourg des modes de Lille-sud.

Plusieurs objectifs peuvent être assignés à l'économique. **L'impact attendu** le plus classique est celui des retombées en termes de création d'emplois et de taxe professionnelle. Reste à définir l'échelle de ces retours sur investissements publics. Il faut en effet des procédures comme la ZFU de Roubaix pour obliger les entreprises bénéficiaires des avantages fiscaux à embaucher une part de leur personnel parmi les habitants de cette ville. La taxe professionnelle désormais unique (ou en cours d'unification) a, quant à elle, perdu une part de son caractère incitatif pour les communes. L'impact le plus valorisé dans les discours sur les projets urbains est l'effet d'entraînement d'un nouveau type d'activité qu'il s'agit d'attirer. Tertiaire de commandement, TIC, textiles innovants, multimédia et audiovisuel, pour n'en citer que quelques uns, sont porteurs d'une triple espérance : la création de richesse au profit de l'économie métropolitaine ; un effet de polarisation spatiale d'un type d'activité, à la fois facteur de réorganisation spatiale des activités économiques dans l'espace urbain, marqueur territorial du renouveau économique, et potentiel pour une structuration en cluster moteur d'innovation ; un levier de régénération d'un quartier par effet de contamination spatiale, sur le principe de la greffe. Ce dernier principe est d'ailleurs au fondement d'un impact plus récemment plébiscité, pour le renouvellement des quartiers complexes. Mais au lieu de ne reposer que sur un grand projet économique emblématique, la dynamique de revalorisation de ces territoires s'appuie sur une multiplication de petits projets multifonctionnels. L'objectif est ici la revalorisation foncière et immobilière, non d'une friche industrielle mais de l'ensemble du quartier pour le rendre à nouveau attractif pour les activités et les populations. Ce type d'impact s'apparente plus à une approche en

termes d'économie résidentielle qu'à une approche en termes de renouvellement de la base économique exportatrice par des activités innovantes.

Reste le **choix des activités** susceptibles, d'une manière ou d'une autre, d'assurer la réussite du projet dans sa dimension économique. Les grandes stratégies exposées plus haut déterminent pour une part la vocation économique du projet. Le type d'espace traité, périphérique ou intra-urbain, dent creuse ou vaste surface, en décide d'autre part le potentiel d'accueil. Ainsi, la phase de désindustrialisation et d'exurbanisation des entreprises industrielles et artisanales a ouvert des espaces aux activités de bureau qui recherchent une localisation intra-urbaine (Mons, 1981). Les principes urbanistiques du zonage fonctionnel permettent de la sorte le recyclage urbain par rénovation, ou réhabilitation des bâtiments de l'industrie textile. Certains de ces paquebots de brique à étages devenus obsolètes pour l'industrie sont convertis pour d'autres usages (habitat, bureaux, culture, formation supérieure), notamment à l'initiative du promoteur David Avital qui a su profiter d'opportunités foncières et immobilières pour lancer ses opérations Lille Tertiaire I, Lille Tertiaire II... Mais à l'époque, la vision publique était plutôt favorable à de grandes opérations de rénovation, sur le quartier St-Sauveur situé entre la mairie et la gare par exemple, à la construction d'un centre directionnel conçu selon un urbanisme de dalle ou encore à l'ouverture de pénétrantes en voies rapides qui auraient éventré le quartier du Vieux-Lille. Tertiariation et grands aménagements urbains vont de pair, mais la fragilité de l'économie métropolitaine de l'époque ne permet pas de réaliser tous ces projets dans leur ampleur. A l'opposé de cette conception de l'urbanisme, le paradigme de la ville renouvelée, institutionnalisé par la loi SRU, impose un nouveau cadre à la localisation des activités. Dans le principe, il faut limiter l'extension périphérique du tissu urbain. Certaines activités nécessitent cependant de grandes surfaces à prix modérés, comme la logistique ou des activités industrielles en développement. La création de pôles dédiés dans un espace paysager et sur les principes HQE, tels Eurasanté ou le parc scientifique de la Haute Borne, continue de s'appuyer sur l'urbanisation de grandes surfaces en frange de l'agglomération. La CCI Lille Métropole a également obtenu le classement dans le Schéma directeur de 160 hectares de terrains agricoles en zone « extension urbaine à dominante économique » : à l'horizon 2020, le secteur jouxtant l'aéroport devrait être la nouvelle vitrine du développement métropolitain et accueillir, entre autres, un nouveau grand parc tertiaire à vocation internationale, conçu selon la norme HQE³. En revanche, la stratégie d'implantation d'activités en tissu urbain préexistant, conforme au principe de la ville renouvelée, est en résonance avec le développement de certaines activités de services aux entreprises, en recherche de centralité et qui s'accommodent de constructions à plusieurs étages. Tel n'a pas toujours été le cas. Ainsi les efforts de Roubaix pour proposer des bureaux neufs, comme les opérations Paraboles I et II à proximité de l'Eurotéléport, ou pour transformer en hôtel d'entreprises et en bureaux d'anciennes usines textiles n'ont pas toujours été couronnés de succès. Le processus de régénération urbaine et économique de Roubaix n'a pris une tournure positive qu'à partir de la concordance des temps entre besoins de l'économie tertiaire, voire de l'économie de la connaissance, politiques urbaines et dynamique de marché porteuse pour ces activités. La procédure ZFU a créé un champ de forces en faveur de certains projets, comme les entreprises de communication et publicité qui tendent à se regrouper sur Roubaix. Avantages financiers de la ZFU, prix encore raisonnable de l'immobilier, localisation en centre ville sont autant d'atouts qui correspondent aux besoins de ces entreprises. Une grappe de sociétés de communication se constitue à proximité des grands donneurs d'ordre de la VAD et de la grande distribution. Mais les incertitudes conjoncturelles régulières de ce marché de la communication-média-publicité peuvent tout autant se traduire par un reflux du nombre des entreprises et un grand nombre de bureaux vacants.

La dimension économique des projets est donc en dernier ressort **la question du coût** d'acquisition du foncier, du portage financier et du coût des aménagements, au regard de la durée de l'opération et de l'incertitude inhérente à la commercialisation de l'immobilier d'entreprise. C'est un problème de décalage entre la temporalité du projet urbain (conception du projet, concours d'architecture, contraintes réglementaires) et la temporalité de la conjoncture économique et des projets

³ Bonduelle (Bruno), 2006, *op.cit.*, « Dossier Spécial Immobilier de bureaux », *Face Grand Lille*, février 2008.

d'entreprises. Les conséquences sont multiples. Cette discordance temporelle peut conduire à la redéfinition de la dimension urbanistique et économique du projet urbain sur le long terme. Cela explique en partie l'évolution entre les premières maquettes d'Euralille 1, et la disparition d'une des tours de grande hauteur, ou la différence entre le quartier d'Euralille 1 et celui d'Euralille 2, davantage tourné vers l'habitat et intégrant des bureaux dont les hauteurs s'alignent sur celles des immeubles lillois classiques. Une autre stratégie, assurantielle, consiste à lancer le projet urbain après s'être assuré de sa pré-commercialisation, notamment auprès d'une « locomotive », c'est-à-dire une grande entreprise qui permet l'amorçage financier du projet en y garantissant son implantation. Cette stratégie peut cependant modifier les objectifs initiaux du projet, en particulier quand la locomotive ne correspond pas tout à fait aux critères de sélection des entreprises susceptibles de s'installer dans un pôle d'excellence avec forte sélectivité des projets d'installation, à l'instar du regroupement des bureaux du groupe Cofidis sur le parc scientifique de la Haute Borne. Dans un contexte de faible dynamique économique locale et nationale, et compte tenu des contraintes budgétaires des collectivités territoriales et des objectifs de rentabilité des opérateurs privés du foncier et de l'immobilier d'entreprise, il n'est pas aisé de tenir les ambitions d'un projet sélectif visant l'excellence ou la création d'un pôle dédié à des activités nouvelles. Ces quelques remarques posent la question des relations entre acteurs économiques et politiques. Irait-on jusqu'à dire que le politique propose mais que l'économique dispose ? En quoi le politique peut-il orienter, infléchir les stratégies des acteurs de l'économique ?

Les projets urbains à la croisée des logiques publiques et des logiques privées

Comment les **logiques des acteurs** politiques s'articulent-elles aux logiques de localisation des activités économiques ou à celles des acteurs de l'immobilier d'entreprise ou du foncier économique ? Comment les acteurs économiques s'accommodent-ils des logiques publiques de travail sur la forme urbaine, la gestion des flux, la qualité urbaine et les nouvelles normes de développement durable et solidaire ? Le projet urbain cristallise des besoins divers, besoin d'harmonie du développement territorial pour les politiques, impératif de création de richesses pour les entreprises, besoin des urbanistes, architectes et paysagistes de travailler sur le bon agencement des formes, en fonction des théories de chaque époque, pour « informer », donner une forme au social et à l'économique dans la ville. Chacun des trois groupes d'acteurs doit négocier sa capacité à agir et réagir. Nous ne reviendrons pas ici sur les questions de gouvernance, qui ont été traitées plus haut. Il s'agit plutôt d'insister sur les logiques de partenariat qui finissent par se mettre en place, dans un contexte de rareté, à la fois des ressources pour la puissance publique et du foncier disponible pour les acteurs économiques. Dans un contexte de complexité institutionnelle et réglementaire croissante, d'incertitudes économiques liées à la mondialisation et à l'évolution naturelle de tout système économique, d'incertitude dans la maîtrise des phases de réalisation d'un projet, les stratégies peuvent ainsi entrer en concordance ou au contraire se neutraliser, au détriment alors du projet urbain.

Prenons tout d'abord le cas de projets urbains, à différentes échelles, dont la définition a été infléchiée parce que **les acteurs politiques locaux n'avaient pas en main toutes les cartes du jeu** économique. Le projet de Technopole verte, qui a pris le relais de l'opération Ville nouvelle, reposait entre autre sur l'idée de développer les activités de haute technologie, ce qui signifie à l'époque la fabrication d'ordinateurs et l'élaboration de logiciels. L'installation de l'entreprise Bull, sous incitation du gouvernement national, ne fut qu'un coup d'épée dans l'eau. L'échec relatif du Plan calcul français et la restructuration des grandes entreprises informatiques en France ont sonné le glas de l'établissement villeneuvois de Bull. L'Eurotéléport de Roubaix, dont nous avons déjà présenté le principe de baisse des tarifs des communications à l'international, subit le même type de déconvenue : mais comment greffer un modèle de développement conçu dans des pays d'économie libérale quand, en France, un opérateur national monopolise la vente des communications téléphoniques ? Le projet de téléport lancé par le maire de Roubaix s'est heurté, dans sa conception, à ce monopole (Bondue, 1991). La France a donc mis en place un modèle spécifique de téléport,

reposant sur une offre de technologies de communications avancées, les ZTA. Les objectifs de baisse des prix à l'international ont été abandonnés et les entreprises internationales qui devaient s'installer dans l'Eurotéléport ne sont jamais venues. Le projet de développement économique articulé autour d'un projet urbain de reconversion d'une ancienne usine textile et de la construction de bureaux dans des bâtiments dits intelligents (câblés) est un demi-échec : quelques PME locales s'y sont installées et l'opération n'a trouvé une certaine rentabilité qu'après une ouverture partielle du marché des télécommunications et la vente du téléport à la société Belgacom, l'équivalent belge de France Télécom. Plus récemment, le même genre de mésaventure a failli remettre en cause le projet Euratechnologie. Lancé sur la vague de la nouvelle économie triomphante, le projet visait l'accueil de *start up* de l'Internet. L'éclatement de la bulle boursière en 2000 a freiné l'évolution du projet, qui redémarre huit ans plus tard autour de l'idée d'incubateur d'entreprises TIC et multimédia. L'arrivée annoncée de Microsoft à Euratechnologie relève d'une politique de locomotive d'envergure internationale susceptible de porter les projets d'incubateur et de clusterisation, et donc de valider le modèle économique du projet urbain dont dépend la transformation de tout un quartier. Les stratégies politiques locales sont donc, dans ce dernier cas, dépendantes de l'évolution internationale de l'économie de l'information.

Un autre cas de figure est au contraire **la concordance des stratégies de localisation de certaines activités économiques avec les intentions d'aménagement des acteurs politiques** et des urbanistes. Pour rappel, la théorie urbanistique du zonage fonctionnel est en phase avec les besoins d'entreprises à l'étroit dans le tissu urbain et qui trouvent, à partir des années 1960, des zones d'activité en périphérie urbaine répondant à leurs nouveaux besoins organisationnels. Les activités de bureaux se plaisent en ville, mais tout est en fait fonction du type de service proposé. Ouverture à la clientèle (*front office*) ou traitement des données (*back office*), prestige de l'adresse pour se crédibiliser auprès du client ou au contraire déplacements fréquents chez le client, besoin de TGV ou d'autoroutes, autant de critères qui diversifient au possible les besoins des services aux entreprises en matière de localisation. La demande peut donc profiter autant aux immeubles de bureaux modernes qu'aux bâtiments industriels réhabilités, autant aux tours de bureaux de grande hauteur d'Euralille qu'aux lotissements de bureaux de type Synergie parc à Villeneuve d'Ascq. Le taux de remplissage des différentes formules dépend de la dynamique des entreprises qui en ont le besoin à une période de leur développement. Les investisseurs et promoteurs immobiliers d'envergure nationale qui sont sur le marché lillois diversifient leur offre, proposant à la fois à la fois Euralille, les Grands boulevards et les parcs d'activités périphériques. Le marché du renouvellement urbain permet également au commerce et à certaines activités de récréation de reconquérir les centralités, principales et secondaires. Le débat n'est plus celui de la dialectique entre grande distribution périphérique et petit commerce intra-urbain. La concurrence entre formats commerciaux et les lois encadrant l'urbanisme commercial poussent la grande distribution et les magasins spécialisés à investir les centres villes tout en s'adaptant au tissu urbain préexistant (manque d'espace pour les surfaces commerciales comme pour le stationnement ; coût du foncier). Cette stratégie correspond à une recherche de niche de consommation dans le cadre d'une saturation des marchés, de la concurrence des discounters, de la relocalisation en cœur de ville d'une partie de la clientèle la plus solvable et d'une recherche de différenciation. L'architecture et l'urbanisme commercial deviennent des arguments pour se démarquer du concurrent ou d'autres formats commerciaux, voire de la concurrence du commerce électronique. Ce besoin de réinvestir les centralités correspond au besoin actuel des acteurs politiques de renouveler le cœur des villes, et de redynamiser les quartiers complexes. Les acteurs publics font d'ailleurs la promotion de leurs projets urbains et de leurs disponibilités foncières dans des salons nationaux et internationaux où se nouent les partenariats avec les acteurs privés en recherche de localisations avantageuses et d'investissements rentables.

La logique publique consiste donc à proposer un foncier valorisable par les acteurs privés. La valorisation sera effective en fonction des contraintes du marché (croissance de l'immobilier ou crise ; niches commerciales ou coût trop élevé du foncier) et des besoins de localisation des activités visées. Mais le paradigme de la ville renouvelée introduit un critère de raréfaction du foncier. Certes, rénovations et réhabilitations dégagent des opportunités dans le tissu urbain existant. Mais le coût du

foncier et des aménagements n'est acceptable par les acteurs privés qu'en fonction de la qualité de la situation géographique (centralité, proximité des transports rapides), voire de la qualité du lieu (architecture, patrimoine, ambiance urbaine). Pour certaines activités, seule la localisation périphérique en terrain vierge est rentable. D'où le débat politique récurrent sur la nécessité de trouver du foncier économique, si possible en périphérie urbaine et de grande dimension. Ce débat, longtemps porté par la CCI Lille métropole, qui aménage et gère une partie des zones d'activités de l'agglomération, est aujourd'hui repris par LMCU. Mais il se heurte, dans sa réalisation, d'une part à la raréfaction des sites réellement intéressants en termes de taille disponible et de localisation, d'autre part à la croissance importante des prix du foncier, qui, après son aménagement en vue d'implantations industrielles, est devenu trop élevé, après aménagement, pour des implantations industrielles. Le paradoxe des finances locales, c'est qu'il faut cinq emplois tertiaires pour remplacer ce qu'apporte en taxe professionnelle un emploi industriel. Or, la dynamique de l'économie locale comme celle du foncier économique n'est pas favorable aux activités industrielles. La dynamique tertiaire porte l'emploi mais ne permet pas de renflouer les finances des collectivités locales, à la hauteur des enjeux du renouvellement par les projets urbains.

La logique des investisseurs dans le foncier et l'immobilier économique est de sélectionner les espaces potentiellement rémunérateurs, ou de parier sur la valorisation de réserves foncières. Ainsi le groupe de distribution Mulliez a-t-il agi en aménageur averti en acquérant des terrains proches du centre commercial d'Englos, pour prévoir de futures extensions, réalisées depuis d'ailleurs. Dans l'immobilier de bureau, la stratégie des opérateurs privés varie selon leur taille et le marché visé. Un acteur régional, comme le promoteur du Synergie parc, vise le marché des entreprises régionales cherchant un accès autoroutier et des locaux facilement accessibles sur deux à trois niveaux maximum, avec aménagement paysager. Dans le parc de la Haute Borne, l'effet « bureaux à la campagne » est tel que certains employés n'hésitent pas à déjeuner sur les pelouses par beau temps. La stratégie d'investisseurs et promoteurs de dimension nationale ou internationale privilégie la rentabilité par la recherche des meilleurs sites possibles et la diversification de la gamme de produits immobiliers. Mais ces acteurs sont aussi les premiers à se désengager du marché, ou à ne pas s'y engager, en cas de grave crise immobilière. Ils investissent le marché des métropoles régionales, Lille en l'occurrence, quand la dynamique du marché nationale est bonne, ce qui les incite alors à prendre le risque d'explorer les marchés régionaux, en sélectionnant toutefois les sites les plus prometteurs de rentabilité, donc aussi en sélectionnant les projets urbains qui leurs sont proposés. Le site d'Euralille, dans ses différentes phases, est significatif de cette stratégie. La crise du marché de l'immobilier a fait craindre l'échec du projet global dans les années 1990, et aujourd'hui, certaines tours, déjà vieillissantes et peu attractives pour les entreprises, sont déjà vides et en vente (charges des bâtiments de grande hauteur, ou problèmes de climatisation ne correspondant pas aux critères actuels des installations informatiques, prix des bureaux, accessibilité...). Néanmoins les promoteurs nationaux continuent d'investir dans les phases ultérieures du projet d'Euralille, dans des immeubles plus bas, plus modernes et correspondant aux besoins des entreprises locales et régionales, ou d'antennes régionales d'entreprises nationales ou internationales. On constate à nouveau le décalage entre le fonctionnement réel du marché de l'immobilier de bureau métropolitain et l'ambition initiale d'attirer dans les tours d'Euralille 1 un marché de sociétés internationales pour accroître l'attractivité de Lille métropole. Ces exemples montrent à quel point les acteurs privés ont un impact dans la sélection des espaces de localisation des activités économiques, même si les acteurs politiques tentent de les contraindre, par des lois et règlement d'aménagement et d'urbanisme ou en proposant des lieux d'implantation à travers les projets urbains. L'argument de la qualité, architecturale, paysagère, urbaine, devient un argument de promotion des espaces économiques et d'attractivité des hommes et des activités.

La forme urbaine en débat : qualité, mixité, développement durable Comment concilier développement économique, qualité urbaine et environnement (Isabelle ESTIENNE)

Comment concilier un développement économique « performant » et la qualité du cadre de vie ? Comme l'a rappelé C. Liefoghe, cette interrogation est déjà présente dans les années 1970 ; depuis, sa trace apparaît en filigrane du développement de zones d'activités dans la communauté urbaine de Lille. À la fin des années 1960, la crise économique sonne — pour un temps — le glas de la mixité fonctionnelle constitutive des villes industrielles de la métropole lilloise. Source de nuisances environnementales, « cancer de la cité », la présence des usines au cœur du tissu urbain, contraire aux dogmes fonctionnalistes, ne semble plus compatible ni avec les exigences de qualité spatiale, ni avec les nécessités du fonctionnement économique et industriel. Après une longue période de spécialisation spatiale, le schéma directeur de développement et d'urbanisme de la métropole lilloise apporte, en 2002, une nouvelle réponse, originale, développée en deux volets. Le premier vise, par l'intermédiaire d'un Cahier de Recommandations Architecturales Urbaines et Paysagères (CRAUP), à améliorer la qualité spatiale de l'ensemble des zones métropolitaines dédiées aux activités économiques. Le second fait reposer la stratégie métropolitaine de développement économique sur l'aménagement de 5 pôles d'excellence. L'ambition de ces pôles est de concilier un haut niveau de développement économique et de qualité spatiale. Considérée comme un élément de différenciation du marché, celle-ci se décline sous les 4 critères de l'architecture, de la forme urbaine, du paysage et du développement durable : « ces projets s'inscriront dans des opérations favorisant la mixité des fonctions et marquées par la recherche d'une haute qualité urbaine et environnementale » (SDDU, 2002, p.66). Ils doivent, par ailleurs, respecter les grandes orientations spatiales du schéma directeur :

« Renouveau des espaces meurtris par les crises, des extensions urbaines d'ampleur limitée, notamment sur les terres agricoles et les zones vertes, la maîtrise de l'évolution de la forme urbaine, la recherche d'une plus grande équité territoriale, le souci du développement durable » Source : SDDU, 2002, p.64

Cinq années après l'adoption du schéma directeur, peut-on dresser un premier bilan, des formes urbaines mises en œuvre ? Les politiques de maîtrise de la forme urbaine ont-elles un impact réel sur l'activité économique ? Jouant sur les facteurs de localisation, de programmation et de formes spatiales, l'analyse des zones produites depuis le début des années 1970, révèle trois grands objectifs d'aménagement (qualité, mixité et développement durable) dont les réponses ont fluctué de façon souvent contradictoire.

L'objectif de qualité spatiale

Longtemps, le seul **objectif de qualité** assigné aux zones d'activités a été d'offrir des **espaces fonctionnels** : par des surfaces suffisantes, des voies de desserte et des parkings, des bâtiments rationnels et économiques. Les espaces aménagés pour l'activité font néanmoins preuve d'une grande variété : des figures très maîtrisées côtoient d'autres formes moins volontaires ou spontanées, habituellement considérées comme des « hérésies paysagères »⁴. Comme a pu le montrer Fabienne Joliet dans le cas de Rennes, la réalité est complexe ; elle nécessite trois niveaux d'analyse pour essayer de répertorier ce vaste catalogue : celui du rapport au paysage, celui de la forme urbaine, celui, enfin, des objets architecturaux et de leurs références.

Du point de vue du **rapport au paysage**, que les zones d'activités soient extérieures à la ville, proches ou intégrées dans le tissu urbain, une évolution qualitative est nettement lisible depuis la fin

⁴ Fabienne Joliet, « Hérésies et aménités des paysages industriels : Une typologie des zones et parcs d'entreprises », in *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, n° 4, avril 2000, « Paysages contemporains », éditions du Patrimoine, Direction de l'architecture et du patrimoine, p.23-34.

des années 1960 : elle correspond à l'émergence d'une profession, celle des paysagistes, et à la prise en compte croissante du paysage dans des projets longtemps déterminés par les seules contraintes industrielles et commerciales. Alors que, dans les années 1970, les zones d'activité ignorent dans leur grande majorité le paysage dans lequel elles s'inscrivent, ce n'est plus le cas aujourd'hui. Ainsi, le projet urbain et paysager de la Haute Borne, aménagé aux franges de la ville, s'empare des thématiques de développement durable ; son projet propose, au contraire, une forme de tissage entre la ville et le paysage de plaine agricole environnant. Entre ces deux étapes, la présence de la voirie et des espaces de parking reste une constante majeure, mais différents types de rapport au paysage se déclinent qui se construisent le plus souvent par combinaison de 2 ou 3 des 7 types paysagers proposés par Fabienne Joliet (2000) : paysage « censuré », paysage « camouflé », paysage « retrouvé », « paysage réinterprété », paysage « objet », paysage « emprunté », paysage « en blanc ». Les paysages « censurés » résultent d'une absence totale de préoccupation esthétique ; leurs formes géométriques standardisées se répètent selon des trames régulières brouillées par la surabondance d'informations et de signes de toute nature, caractéristique de la ville émergente. À l'opposé de cette démonstration, la prédominance du regard hygiénique entraîne la mise en forme de buttes et la plantation d'un écran végétal autour des zones : destinée à protéger les riverains des nuisances visuelles et des sources de pollution, cette politique de « masque arboré », utilisée de façon systématique par l'ÉPALE⁵, produit des paysages « camouflés ». L'alliance du fonctionnalisme et de la modernité a engendré des espaces très ouverts, particulièrement pour les zones implantées au milieu des champs. La zone du grand Ruage à Villeneuve d'Ascq relève du paysage « réinterprété » : par leur échelle et leur horizontalité, les bâtiments industriels affirment leur présence, nichés au cœur de larges espaces plantés évoquant le paysage rural environnant. À l'opposé, les parcs de la SEDAF s'apparentent au paysage « emprunté », utilisé de manière savante : la plantation de bouleaux s'associe à une architecture d'inspiration scandinave pour la mettre en valeur (les Prés, les Moulins). Si le projet d'ensemble du parc de la Haute Borne relève du paysage réinterprété, à l'intérieur de ce parc, quelques îlots s'apparentent au paysage emprunté : les oliviers de Olivarius apart'hôtel sont chargés d'évoquer la douceur méditerranéenne. À la Pilaterie, dans un parc à l'origine fonctionnel, mais aujourd'hui très complexe, des cyprès ou des pins parasols indiquent le recours au même procédé iconoclaste. Enfin, certaines opérations d'immobilier tertiaire s'apparentent au concept de la maison vendue sur catalogue : quelles que soient les caractéristiques du site d'implantation, l'association entre une architecture et un paysage donnés est reproduite à l'identique. On peut ranger dans cette catégorie du paysage « en blanc » le type Technoparc, analysé par Fabienne Joliet à Rennes et reproduit à Villeneuve d'Ascq dans le quartier des Prés. Le Synergie Park proposé par un promoteur régional est un autre exemple de ces paysages en blanc qui rencontre un franc succès. Son architecture qui se base sur la typologie pavillonnaire des années 1960 s'inscrit dans un cadre paysager dont les références décoratives se situent à la même époque par leur dessin et les végétaux utilisés. Des poules en liberté complètent astucieusement le caractère nostalgique des opérations, tout en lui offrant, à peu de frais, une dimension durable. Ainsi, du fait de la juxtaposition des images paysagères associées aux firmes et élaborées à partir d'éléments caractéristiques d'un paysage d'emprunt, ou de paysage en blanc, le concept paysager de ces grands parcs se dégrade jusqu'à prendre l'apparence d'une mosaïque.



Paysage « censuré »
Le Fort



Paysage « camouflé »
La Pilaterie



Paysage « réinterprété »
La Cité Numérique



Paysage « emprunté »
La Pilaterie



Paysage « en blanc »
Synergie Park

⁵ ÉPALE : Etablissement Public d'Aménagement de Lille Est

Systématisé par la SEDAF, le recours au paysagiste est aujourd'hui de règle pour l'aménagement des pôles d'excellence métropolitains (la Haute Borne, l'Union, Eurasanté, Euratechnologie, Euralille 2) ; ainsi, les projets d'aménagement s'enrichissent de nouvelles thématiques de projet. Le travail de l'eau en est la plus visible par le recours à des techniques d'assainissement alternatives (la Haute Borne, Eurasanté, Euratechnologie, l'Union), mais le traitement des limites ou l'utilisation du végétal sont des points tout aussi importants. Les projets urbains situés en limite d'urbanisation intègrent tous des échappées sur les horizons ruraux. À l'opposé de l'emprunt, et dans un souci de vérité mais aussi de gestion, les cahiers de recommandations paysagères conseillent à nouveau⁶ l'utilisation d'espèces locales mieux adaptées aux contraintes de climat et de terrain.

Les zones d'activité, aménagées selon les règles de la pensée fonctionnelle, se ressemblent toutes et se sont longtemps caractérisées par **l'absence de projet urbain** ou architectural. Monofonctionnelles par essence, elles présentent des espaces initialement ouverts (qui se sont progressivement fermés par mesure de sécurité), sur lesquels sont disposés des volumes construits. Le lotissement du foncier, après un simple aménagement des VRD, a favorisé l'individualisme des projets, le manque de relations et d'articulations entre les bâtiments, mais aussi l'absence de repères dans ces espaces conçus pour la circulation routière ; les règles du monde économique empêchent toute sédimentation architecturale et urbaine : les bâtiments, souvent inadaptés à un nouvel usage, sont le plus souvent détruits et reconstruits. Dans ce tableau, certaines zones réservent néanmoins d'heureuses surprises.

C'est le cas de la zone d'activités du Hellu, construite en limite d'Hellemmes sur un site particulièrement ingrat compris entre une voie ferrée et une voie rapide. Aménagée selon les règles du zoning fonctionnel, elle a cependant bénéficié des principes exigeants des aménageurs de la ville nouvelle. Les espaces extérieurs privés, dessinés avec attention, contribuent à agrémenter l'espace public ; les plantations, nombreuses, ont obéi aux règles de quota fixées par l'EPALE ; des cheminements piétonniers, indépendants du système de voirie, offrent une alternative agréable et crédible à la voiture ; certains bâtiments, enfin, présentent une architecture aux détails soignés.



Espaces extérieurs Le Hellu



Zone fonctionnelle Seclin

Dans les années 1980, la production de la SEDAF, société immobilière à l'origine du quartier de Brigode, témoigne de son exigence qualitative et joue un rôle de premier plan dans la sensibilisation des maîtres d'ouvrage. Alors que la technopole verte favorise la prolifération de parcs d'une qualité parfois discutable (Actiburo, Actival, Europarc, Miniparc, City Parc, Technoparc, Miroir du Lac, Evolic, Bureaux du Recueil, Triopolis...), les parcs signés SEDAF (parcs d'activité des Prés, des Moulins et de la Cimaie) sont autant d'étapes dans la mise au point d'un modèle plus conforme aux exigences architecturales, urbaines et paysagères de la ville nouvelle. S'emparant du concept de ville verte comme support d'image, la conception de ces produits immobiliers tertiaires s'inspire des deux figures de la ville-jardin, la cité-jardin d'Howard et la ville verticale de Le Corbusier, et en propose des versions intermédiaires. Par leurs volumétries en plot et leur disposition spatiale, les bureaux des Prés (architecte Jean-Pierre Watel) relèvent de la cité-jardin, ses espaces extérieurs traversant sont largement ouverts. Les bâtiments du parc des Moulins (architecte Frédéric Quételetard), d'une hauteur plus élevée, s'organisent autour de parkings largement plantés de bouleaux, en une tentative de retour à l'îlot. Enfin, les bâtiments en arc de cercle du parc de la Cimaie (architecte Frédéric Quételetard et cabinet Atlante), dégagent au centre de la parcelle l'espace pour un jardin,

⁶ Missionné par l'EPALE, le bureau des paysages de l'ONF proposait déjà, de privilégier la plantation des végétaux autochtones (aulnes, saules têtards, frênes, noisetiers, aubépine...).

réinterprètent ces modèles tout en offrant « une visibilité forte depuis le nœud autoroutier » renforcée par « un immeuble signal de plus grande hauteur venant en contrepoint »⁷. La loi sur les entrées de ville — votée le 2 février 1995 en réaction au développement anarchique de ces zones — a également joué un rôle de contrainte comme en témoigne le retour vers la composition urbaine des extensions les plus récentes du centre commercial V2 (vers le sud).



SEDAF
Les Près – J. Prévert



SEDAF
Parc des Moulins



SEDAF
Parc de la Cimaise



Triolo
Triopolis



Extension du centre
commercial V2

Les morphologies plus urbaines actuelles s'expliquent pour partie par le retour en grâce du principe de la ville dense, pour partie par le choix du renouvellement urbain et la montée des exigences de développement durable qui imposent une densité supérieure. Le choix de réintroduire une part de mixité fonctionnelle dans des zones dont la vocation se spécialise à l'extrême a également joué. Mais cette évolution a pour principale origine l'orientation qualitative impulsée par le dernier schéma directeur à travers le CRAUP et les pôles d'excellence. La mise en œuvre de **projets urbains**, gérés par des SEM et confiés à des maîtres d'œuvre souvent choisis sur concours est devenue systématique. L'ensemble de ces facteurs explique le renouveau des **formes urbaines** dont la gamme s'enrichit, par une adaptation des réponses de la maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre au contexte.

Les pôles d'excellence dont l'aménagement et la commercialisation sont bien avancés (Eurasanté, la Haute Borne) se distinguent par des configurations urbaines sensiblement différentes. A la Haute Borne, la zone réservée à l'habitat a fait l'objet, lors du concours, de trois lots et d'autant d'attributions. Comme l'a montré François Chaslin dans son analyse des projets⁸, l'attitude choisie par chacune des équipes reflète l'éventail des postures contemporaines face à l'espace urbain et notamment au rapport entre l'architecture et les espaces extérieurs. Tantôt élaborée par un jeu complexe et subtil d'articulation des volumes architecturaux (Klein-Grafeaux, Trace), cette relation peut à la même époque et dans la même rue reposer sur une séparation claire et précise entre espaces publics et privés (Catherine Furet), ou, au contraire relever d'un idéal d'ouverture moderniste et rationnel, ménageant des cheminements piétonniers en cœur d'îlots (Escudière-Fermat, Hornoy, Marie Delhay, Empreinte). Mais, dans les deux exemples de la Haute borne et d'Eurasanté, le système de lotissement et l'absence de contrôle réel des permis de construire limitent l'effet des cahiers des charges ou des cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères. À la Haute Borne, les indications d'épannelage proposées par le plan d'ensemble se sont concrétisées : une ligne d'immeubles tertiaires en R+3 dessine une façade urbaine le long du boulevard Langevin à partir de laquelle les volumétries diminuent — le même effet se retrouve sur le secteur habitat en façade du parc. Sur Eurasanté en revanche, la majorité des constructions occupent le centre des parcelles et seuls quelques projets proposent des alignements ou recomposent des îlots. De ce fait, et dans un site initialement plus complexe, l'organisation volumétrique et urbaine apparaît, pour le moment, beaucoup moins lisible. On peut penser que le projet défini à l'Union offrira des résultats plus proches de la ville culturelle que de l'urbanisme progressiste.

Du point de vue des **objets architecturaux et de leurs références**, les zones conçues selon les principes fonctionnels présentent une architecture minimale, à base de matériaux préfabriqués économiques ; fragmentés et bas, les volumes proposés sont rarement à la mesure des sites sur lesquels ils sont implantés. Les exemples se trouvent à Seclin, Lesquin ou à la Pilaterie (Acticlub),

⁷ Citations extraites de la plaquette commerciale de présentation : « Parc de la Cimaise, Villeneuve d'Ascq Technopole », SEDAF.

⁸ « Concours promoteurs-architectes pour les logements de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq », extrait de *La Farde*, n°19, ADULM, mars 2003, p. 19

zones développées par la CCI, mais aussi au village d'entreprises du Triolo⁹, destiné aux petites ou moyennes entreprises, ou, sur certains secteurs des Prés (Miniparc, Parc Club des Prés). Dans la ville nouvelle, l'apport qualitatif de l'EPALE a consisté dans un premier temps à améliorer à la marge ce modèle classique en qualifiant les espaces extérieurs, avant d'imposer aux bâtiments d'activité une architecture mimétique, pour favoriser leur intégration dans le paysage urbain (les Moulins, village artisanal de la Cousinerie). Le contraste est fort entre ces premiers types de zones et celles où les constructions, surchargées, ont moins pour enjeu de faire la ville que de faire signe pour offrir à chaque entreprise une adresse identifiable. Ce jeu formel, parfaitement maîtrisé, est l'un des enjeux d'Euralille ; dans ce cas, la valeur de signal naît de la force plastique des volumétries (tour du crédit lyonnais de Portzamparc) ou des matériaux utilisés (cité des affaires de François Delhay et Marie Caille-Delhay).



Le Hellu



Les Prés - Miniparc



Parc des Moulins



Le Fort



Le Fort

À une échelle architecturale plus modeste, toute une production ordinaire sans grande qualité a aussi pour caractéristique essentielle de faire signe cette fois en s'appuyant, non plus sur le volume mais sur la multiplication des détails décoratifs, architecturaux ou de marketing : les hangars décorés des zones commerciales illustrent particulièrement cette tendance, mais aussi certains parcs des années 1980 (Technoparc aux Prés). L'inspiration postmoderne, à défaut de référence, est nette : les enseignes et les éléments de décor en sont bien sur les éléments clés, mais également les variations infinies sur le vocabulaire de la maison (l'escalier, la porte, le seuil, la fenêtre, le toit, le jardin...). Plus récemment, la logique postmoderne trouve son accomplissement à travers l'architecture de pastiche adoptée dans deux opérations commerciales importantes. C'est le cas du centre commercial Auchan de Faches-Thumesnil et du centre de magasins d'usine Mac Arthur Glen à Roubaix¹⁰. Parallèlement, d'autres zones se distinguent par leur maîtrise d'œuvre soignée : c'est notamment le cas des parcs d'activité développés par la SEDAF dans la ville nouvelle dont les références architecturales sont explicitement modernes. Ce promoteur fait en effet systématiquement appel à des architectes locaux, mais reconnus (Jean-Pierre Watel, Frédéric Quételet, Gérard Zeller, Richard Klein...). Dans les pôles d'excellence, la qualité architecturale est meilleure que ce soit par le choix des matériaux ou par le dessin des volumes et l'attention aux détails, mais elle reste, sauf exception, banale et souvent hors d'échelle : sur Eurasanté, les immeubles qui atteignent le R+4 ou R+5 restent l'exception parmi une majorité de petites constructions à R+1, voire R+2.

La question de la mixité

Jusqu'à la crise industrielle des années 1970, les villes de la métropole lilloise ont connu une mixité fonctionnelle de fait : elle ne résultait pas d'un projet maîtrisé, mais était la conséquence d'un système économique de production industrielle. Et si, à cette époque, la marche et le vélo, aujourd'hui qualifiés de modes doux, étaient habituels, c'est d'abord parce que ce voisinage entre bâtiments de production, lieux de travail et lieux d'habitation le permettait, ensuite parce que la pauvreté confinait à l'ombre des usines des populations condamnées à subir la pollution et à l'immobilisme. Dénoncée depuis la fin du XIX^e siècle, cette promiscuité n'est réellement combattue qu'avec la mise en place d'outils de planification urbaine (agence d'urbanisme créée en 1967, SDAU, POS), précisément au moment où les menaces de crise industrielle laissent entrevoir une possibilité de repenser l'espace de la ville avant d'y contraindre l'ensemble des acteurs¹¹. Dès lors, la

⁹ « Dont toute l'ambition consistait à offrir des murs et un toit en guise de parapluie », selon un des témoins.

¹⁰ Voir l'article de Caroline Lamy, Tome 1

¹¹ En 1967, la région est classée en « zone de conversion industrielle » et dotée à ce titre de fonds d'aide à l'implantation d'entreprises.

séparation des fonctions urbaines régit pour longtemps, l'aménagement urbain de la métropole.

Dans ce tableau, la ville nouvelle a fait, en partie, figure d'exception dans sa volonté d'intégrer l'activité au sein des quartiers d'habitat : offrir un emploi par habitant actif est le slogan de sa politique de lutte contre l'allongement des déplacements pendulaires, politique en rupture partielle avec les principes du fonctionnalisme qui régissaient, ailleurs, le déplacement parallèle des activités vers des zones d'activités situées à la périphérie des villes. Toujours conçue selon le modèle fonctionnel, la ville nouvelle accepte une part de mixité caractéristique de la ville traditionnelle et réserve au sein de chaque quartier ou unité de voisinage des surfaces pour le développement d'activités économiques (zones d'activités, zones d'artisanat ou zones commerciales). En 1978, le quartier du Triolo, objet d'une expérimentation jugée réussie, abrite 1 700 emplois pour 1 650 logements¹². Les premiers immeubles de bureaux construits — la barre étirée de la Direction Régionale des Télécommunications, l'immeuble plus massif de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie (Serge Mesnil, 1980), celui en croix du « Péricentre » de l'architecte Jean-Claude Bernard (10 000 m², 1977-1980) — concentrent le maximum de surface à proximité immédiate des habitations du Triolo et du centre ville, misant sur la présence de services et de moyens de communication. Mais l'ajustement de l'équipe commerciale de l'EPALE aux conditions du marché conduit à privilégier les ventes de parcelles, modulant ainsi ce fonctionnement théorique. De ce fait, par un phénomène d'inversion des figures classiques de la ville, l'activité économique, dispersée dans chacun des secteurs de la ville, se concentre finalement au cœur de la ville de part et d'autre du boulevard central de type autoroutier où elle prend des formes caractéristiques des périphéries (centres commerciaux, zones industrielles, parcs d'activités).



Triolo - France Télécom



Péricentre

Le retour récent du thème de la mixité intervient sur fonds de revalorisation des centres-villes et dans l'idée d'une régénération de la ville ; il présente deux versants selon qu'il concerne des secteurs en renouvellement urbain ou des zones d'extension urbaine. Dans le premier cas, l'apport d'activité doit régénérer des quartiers autrefois mixtes, laissés à l'habitat depuis le départ de l'industrie. En quartiers centraux, le commerce et les services en sont les points d'appui principaux comme l'illustre l'exemple de Roubaix (Espace Grand'rue, cinéma Duplexe, centre Mac Arthur Glen). Ailleurs, les signes d'un retour de la production industrielle ont été annoncés récemment : sur Lille Sud, l'implantation annoncée d'un pôle de conception et de production de chaussures de la marque Décathlon/Oxylane complète le Faubourg des modes et la Cité de l'artisanat en projet. Dans le second cas, l'introduction d'une dose de mixité par l'habitat et les services doit apporter l'urbanité manquante (la Haute Borne, Eurasanté). Le type de logements (et d'activités) attendus diffère selon les cas : s'agit-il de fixer dans la métropole une population de cadres supérieurs ou d'améliorer l'habitat ancien pour favoriser une mixité inverse ? Cette dichotomie se retrouve donc dans la programmation des pôles d'excellence selon leur situation urbaine. Pour l'Union, la programmation des logements est secondaire par rapport aux activités, elle fait suite aux demandes de l'agence ; sur la Haute Borne, en revanche, la mairie a exigé dès l'origine une part d'habitat. Néanmoins, la mixité réelle dépend du nombre de logements prévus, mais aussi du degré d'imbrication des fonctions accepté par chaque projet urbain. Ainsi, on ne peut parler de mixité réelle ni à Eurasanté, qui n'accueille qu'un seul petit immeuble de logements, ni pour le parc scientifique de la Haute Borne : séparé des activités par un parc, le secteur habitat est relégué en limite de zone à proximité de l'ancien bourg rural d'Ascq. En l'absence de commerces et de desserte suffisante par les transports en commun, la greffe pourra-t-elle prendre ? En dépit des discours sur la mixité, Eurasanté et la Haute Borne relèvent donc toujours d'une **certaine forme de zonage** ; leur conception induit un risque de greffe et de rejet : le projet paysager ne peut créer à lui seul le liant qui fait l'urbanité des quartiers plus anciens. Pour Euratechnologie ou l'Union, l'insertion du pôle dans le tissu urbain

¹² EPALE, *Ville nouvelle actualités*, Villeneuve d'Ascq, n° 20, printemps 1978, dossier « l'accueil des activités en ville nouvelle », pp. 8-13.

environnant devrait être facilitée sauf si la mixité fonctionnelle se traduit par un partage de l'espace entre fonctions à l'échelle d'un quartier : on reproduirait ainsi les risques inhérents aux centres d'affaires et parcs de bureaux, désertés en dehors des heures des bureau et devenant zone d'insécurité !

La mixité fonctionnelle de la ville traditionnelle, issue d'une superposition de magasins et habitat, ou industrie-artisanat et logements et commerces, est difficile à reproduire. L'implantation de centres commerciaux dans les grands ensembles montre la difficulté à programmer des activités économiques au cœur de quartier nouveaux. L'échec de Roubaix 2000, rasé dans les années 1980, en est une illustration. À Villeneuve d'Ascq, l'exercice s'est aussi révélé délicat : le village d'artisans imaginé à la fin des années 1970 pour la Cousinerie fut un échec, comme le centre commercial du Triolo aujourd'hui en renouvellement urbain.

L'objectif de développement durable

À Eurasanté, comme à la Haute Borne, l'Union ou Euratechnologie, la prise en compte du développement durable occupe une place stratégique dans la communication autour des projets urbains. Ainsi, deux projets sont présentés comme des parcs HQE (Eurasanté et la Haute Borne), les deux autres (Euratechnologie et l'Union) déclarent intégrer la dimension durable principalement du fait du caractère paysager donné aux aménagements et par le traitement des eaux de ruissellement. Les systèmes d'assainissement alternatif, utilisés dans chacun des projets (à l'exception des premiers secteurs d'Euralille : à la fois par posture et par ancienneté), servent de prétexte à l'aménagement d'espaces paysagers souvent structurants, mais dont l'aménité ne convainc pas toujours. Cependant, les enjeux du développement durable dépassent la seule esthétique des projets. Plus nombreux, ils se déclinent en objectifs d'intégration, de diversité, de durabilité et de bien-être et concernent, au-delà des domaines désormais classiques (biodiversité, énergies, gestion des déchets, déplacements...), les dimensions formelles et sociales des projets urbains à travers, par exemple, les notions de mixité fonctionnelle, de mixité sociale, de liaison, de continuités... Si les dossiers des deux projets encore à l'étude (l'Union et Euratechnologie) apportent, par leurs objectifs, des réponses apparemment satisfaisantes, l'ensemble passe plus difficilement le crible du développement durable, pris dans toute cette étendue. Sur Eurasanté, par exemple, l'utilisation des énergies renouvelables est confidentielle, tandis que le projet de l'Union semble aveugle au contexte social dans lequel il s'inscrit. À la Haute Borne, la desserte du projet par les transports en commun, comme le rattachement du système de circulations douces au réseau municipal ou métropolitain, ont tardé à se mettre en place faute d'avoir été prévus en amont. Par ailleurs, la prise en compte des contraintes de densité interpelle : les projets se structurent soit en les ignorant (Eurasanté), soit en adoptant des attitudes contradictoires selon les secteurs et les fonctions (la Haute Borne) : négligeant les recherches menées dans les années 1970 sur l'habitat intermédiaire, les concepteurs des logements individuels ont choisi d'y réinterpréter la figure de la courée, en l'adaptant à une clientèle de classe moyenne.

Critères de choix spatio-esthétiques et réalités économiques (des zones d'activités)

Parmi les cinq pôles, certains se sont bien développés, d'autres sont en cours d'aménagement, d'autres tardent à se réaliser. Singuliers par leurs objectifs, leurs modes opérationnels et leurs formes urbaines, le succès rencontré est variable et dépend notamment de l'adéquation des réponses proposées aux attentes du marché de l'immobilier d'entreprises.

Les entretiens réalisés avec les acteurs (SEDAF, SAEM Haute Borne, Euralille, Soreli, GIE Eurasanté) laissent entrevoir les limites d'un urbanisme qualitatif volontaire pour les zones d'activités. Les logiques qui régissent les choix d'implantations des entreprises dépendent tout à la fois de leur taille, de leur rang économique, de leur mode de développement territorial, de leur politique de communication, de la personnalité de leur dirigeant ; ignorant les logiques urbaines, elles tendent même à s'y opposer. Ainsi, le Synergie Park implanté à proximité directe de la Cité Scientifique et de la Haute Borne, en dépit d'une morphologie assimilable à celle d'un lotissement (et donc non conforme aux exigences de développement durable), correspond à un marché réel : celui

d'entreprises régionales de taille moyenne qui souhaitent établir leurs sièges sociaux dans un bâtiment identifiable et personnalisé. Pour des directions régionales d'entreprises bien identifiées au plan national, la question de l'image, moins cruciale, autorise une installation au sein d'immeubles de taille importante. Dans ce cas, le choix privilégie la qualité de l'adresse (quartier d'affaires, immeuble de bureaux, parc d'activités ou parc scientifique) à travers sa localisation, ses commodités d'accès, la qualité de son environnement, la panoplie des services offerts (restauration, commerces, loisirs sportifs ou culturels, crèches ou garderies...). Face aux impératifs économiques et sociaux, la maîtrise de la forme urbaine reste donc aléatoire puisque les aménageurs n'ont pas les outils pour imposer les choix qualitatifs du projet : toujours facultatives, les recommandations proposées par les cahiers des charges restent à l'appréciation des promoteurs et de leurs clients. Certaines sociétés jouent le jeu de la qualité dont elles ont mesuré l'intérêt commercial ; avec la majorité des autres, en revanche, les possibilités de négociation semblent minces. On s'interroge sur l'attitude qui sera adoptée par la société Décathlon pour son installation annoncée sur Lille-Sud : quelles options architecturales, urbaines et paysagères va-t-elle mettre en œuvre sur ce site de friche ? Jusqu'à présent, en effet, ses implantations métropolitaines ont privilégié le réemploi de bâtiments industriels emblématiques, mais appartenant à des époques différentes. Le rachat, en février 1994, du site de l'usine Bull mise en service en janvier 1986 à Villeneuve d'Ascq pour y installer son siège n'a pas nécessité de grands travaux de transformation ; cela devrait également être le cas pour les anciens locaux de la SEITA (devenus entre temps un site Altadis), aménagés au quartier du petit Maroc dans les années 1950, repris pour le siège de la société B Twin. Simple pragmatisme ou engagement en faveur du renouvellement urbain ? L'attitude reste rare dans la métropole : d'une part, par manque de dynamisme de ce secteur d'activité, d'autre part du fait de la difficulté des acteurs à considérer les architectures industrielles comme des structures disponibles pour un autre usage industriel ou économique, comme avaient pu l'expérimenter le promoteur privé David Avital (dont les premières réalisations sont en cours de réhabilitation) et la SEM Ville renouvelée. Depuis les années 1990, le destin des objets industriels hérités se situe généralement dans une alternative entre programmation symbolique et démolition...

Conclusion

À côté des quatre grands objectifs économiques analysés par C. Liefoghe, les grands objectifs d'aménagement (offrir le maximum d'espace disponible, différencier les espaces proposés, régénérer la ville, mettre en œuvre un développement durable) mobilisent trois facteurs pour différencier les zones : localisation (périphérique ou centrale, en site vierge ou de renouvellement urbain), programmation (mono fonctionnalité ou mixité urbaine), formes (densité, étalement, qualité de l'architecture et de l'environnement). Chacun des projets urbains en cours témoigne par sa singularité d'un effort qualitatif sans précédent. Néanmoins, en dépit des discours et des engagements, faire le tour des pôles d'excellence métropolitains reste, dans la plupart des cas, une épreuve. Épreuve physique, tout d'abord, dans ces territoires trop distendus et balayés par le vent. Toujours établies à la mesure automobile, ces zones demeurent, malgré les efforts d'intégration des modes de déplacement doux, inadaptées aux piétons. Épreuve esthétique et théorique ensuite : en dépit des discours et des effets d'annonce, en dépit des images prometteuses, ni la densité, ni la mixité ne sont au rendez-vous ! Dans ces espaces délaissés le week-end, on cherche souvent en vain la présence humaine témoignant des autres usages, qui justifient, en partie, dans les discours la qualité paysagère et la mise en œuvre d'un « parc ». Quel que soit le moment de la journée ou de la semaine, la présence des promeneurs et des sportifs croisés à la Haute Borne s'explique par la qualité des aménagements paysagers préalables aux opérations d'immobilier tertiaire. À Eurasanté, en revanche, les usagers du site sont rares le samedi et correspondent moins aux attentes d'un parc : groupe de jeunes pêchant dans un des bassins aménagés, mères de famille du quartier de l'Epi de Soil accompagnant leurs enfants au parc de jeux, parents en visite à l'hôpital, clients d'une clinique vétérinaire... Ici, l'aménagement réel du parc a été remis à plus tard, ce qui entraîne une lecture négative de cet espace provisoire où se juxtaposent immeubles tertiaires, hôpitaux, parkings clôturés, secteurs en chantier, parcelles en friche, souvent investis par les gens du voyage... Dans ce vaste territoire à la limite de la ville, on observe l'avancée inéluctable de l'urbanisation : la ville

grignote son environnement rural sans qu'aucun artifice urbanistique ne semble parvenir à l'arrêter dans sa course. Plus loin, à mi-chemin entre Eurasanté et Euratechnologie, c'est la nature qui semble reprendre ses droits là où on l'attendait le moins. Coincé entre un canal et deux usines, avec pour horizon sud l'autoroute A25 (Lille-Dunkerque) et la prison de Loos, pour horizon nord un ancien incinérateur en attente de destruction, ainsi qu'un champ de pylônes et son alignement de lignes à haute tension, un aménagement paysager soigné, presque trop précieux, s'insère en effet entre les deux voies d'une artère dont le caractère volontaire de boulevard urbain semble annoncer une issue prometteuse... Cul-de-sac échouant sur une friche industrielle classée Seveso, emprunté par le seul ballet des camions poubelle ravitaillant le centre de valorisation organique des déchets (CVO) et des bus urbains qui s'y approvisionnent en biocarburant.

Sur le rond-point, des galets alignés, un par un précisément, s'offrent au regard des ouvriers et des chauffeurs. Plus loin, un héron guette sa proie, caché dans les roseaux d'un bassin de lagunage, dessiné et aménagé avec soin. Dans ce site surréaliste, la juxtaposition des images, brutalement contrastées, choque¹³. Comment justifier, dans ce contexte, ce type de projet anticipant visiblement sur le développement à venir du secteur, fut-ce au nom du développement durable, alors que ni les prisonniers ni leurs gardiens, à vol d'oiseau si proches, n'espèrent plus les financements qui leur offriraient un cadre de vie décent ? Le secteur particulièrement abîmé nécessitait plus que tout autre une réparation, mais celle entreprise a-t-elle pris la véritable mesure du site et de son esthétique industrielle et contemporaine ? Le lieu est finalement symbolique du « work in progress » et de la difficulté à appréhender ces objets urbains. Parce que ce n'est jamais l'urgence du projet qui commande l'avancée des travaux, la ville « en train de se faire » offre au regard son kaléidoscope toujours imprévu, véritable patchwork de zones qui visent chacune la qualité, mais dont les coutures laissent encore à désirer. Présenté au grand public la semaine dernière par Thérèse Lebrun, président-recteur de l'université catholique de Lille et Martine Aubry, « Humanité », nouveau quartier projeté à proximité de l'hôpital Saint Philibert à Lomme, apparaît, à cet égard, comme une réponse globale aux accents utopiques, à ces critiques. Sur un site de 115 hectares, ce projet consiste en effet à créer un quartier de mixité sociale et fonctionnelle, fondé sur l'innovation et respectueux de la qualité environnementale et architecturale : « un quartier en devenir, durable et convivial, où l'humain est définitivement installé au cœur de la ville » (Martine Aubry, dossier de presse du 21 mai 2008). Affaire à suivre !

Bibliographie

Bondue (Jean-Pierre), « Téléports et dynamique régionale en France », *Hommes et terres du Nord*, n° 2-3, 1991, p.99-106.

Florida (R.), *The rise of the creative class*, Basic Books, New York, 2002, 434 p.

Liefooghe (Christine), Delmer (Sylvie), Prévot (Maryvonne), Estienne (Isabelle), Stachowski (Karine), 2006, « De Villeneuve d'Ascq Technopole à la métropole technopolitaine : espaces, réseaux, gouvernance », *Norois*, n°200, p.51-76.

Mons-Dilly (Dominique), « Les mutations urbaines à Lille. 1968-1978 », *Hommes et terres du Nord*, n° 1, 1981, p.5-15.

Tremblay (R.), « La qualité de vie des villes du savoir », *Norois*, n°200, 2006, p.91-95.

¹³ Voir le texte de Philippe Louguet : la qualité de la ville réside-t-elle dans sa mise au propre systématique ou dans sa stratification historique ?