



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

L'habitat à Roubaix (Extrait du thème 2 : le renouvellement urbain des quartiers complexes)
METROPOLE LILLOISE

Isabelle ESTIENNE, architecte DPLG, laboratoire LACTH (ENSAP Lille), doctorante laboratoire TVES (USTL)
Elsa ESCUDIE, architecte DPLG, chargée d'études laboratoire LACTH (ENSAP Lille)
Amélie FONTAINE, Delphine LEGRAND, Dorothée VANTORRE & Caroline WEST, étudiantes, séminaire de 5^e année « villes et territoires en mutation », 2006-2007 (ENSAP Lille)

Septembre 2008

Comment (re)faire la ville ? Depuis les années 1980, le concept de Ville Renouvelée oriente largement l'action publique en matière de développement urbain. Ce concept a été inventé dans la métropole lilloise et trouve ses racines à la fin des années 1970 avec l'emblématique opération roubaisienne de l'Alma-gare. Son objectif est double puisqu'il vise la transformation physique du tissu urbain, mais aussi le retour d'une dynamique économique. L'originalité de la démarche lilloise s'explique par la conjugaison entre la recherche de l'innovation, la préservation de l'héritage industriel et le souci de respecter les critères d'un développement plus durable. Le présent article traite en particulier de l'habitat à Roubaix.



Avec le soutien de :



L'HABITAT A ROUBAIX

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

ELSA ESCUDIE, ARCHITECTE DPLG, CHARGÉE D'ÉTUDE LABORATOIRE LACTH (ENSAP LILLE)

AMELIE FONTAINE, DELPHINE LEGRAND, DOROTHEE VANTORRE & CAROLINE WEST, ÉTUDIANTES, SEMINAIRE DE 5^{ÈME} ANNÉE « VILLES ET TERRITOIRES EN MUTATION », 2006-2007 (ENSAP LILLE)

Introduction

Avec un taux de chômage de 30 %, Roubaix est l'archétype de la ville postindustrielle confrontée à une mutation économique et sociale sans précédents qui impose une transformation difficile mais indispensable de l'ensemble de son territoire. Des beaux quartiers avoisinants le parc Barbieux aux quartiers populaires denses et dégradés, le paysage social et urbain cumule les contrastes. Comment, dans ces conditions, parvenir à modifier durablement son image et à améliorer son attractivité économique ?

Profitant de l'arrivée du métro en 1999 et de l'attribution du label « Ville d'Art et d'Histoire » en 2000, la ville a établi dans un premier temps un plan ambitieux de reconquête de son centre, dans une stratégie visant à entraîner, dans un second temps, la régénération des quartiers limitrophes. En parallèle à ces actions sur la forme urbaine et architecturale, l'économie s'est redéveloppée autour du secteur tertiaire. La situation reste pourtant paradoxale dans la mesure où les emplois créés profitent surtout à une population extérieure. Comment et avec quels outils peut-on revaloriser la ville sur elle-même ?

Dans un contexte de marché immobilier passif, le renouvellement du parc de logements doit encourager le retour des classes moyennes. Le Grand Projet de Ville et la SEM Ville Renouvelée ont offert le cadre et les moyens nécessaires à cette politique fondée sur le développement de nouvelles typologies d'habitats (maisons de ville contemporaines et lofts) et sur la participation à des concours d'architecture. Roubaix, ville symbole de la lutte des classes, se transforme et attire une population nouvelle ; néanmoins, elle reste socialement très marquée. C'est pourquoi la mixité sociale devient l'objectif à atteindre pour chaque opération de logements. Mais quels programmes et quelles formes urbaines et architecturales mettre en œuvre pour y parvenir ? L'impact réel des concours et des expérimentations urbaines reste à mesurer : transformer la ville en laboratoire risque de fragiliser définitivement un équilibre urbain très précaire.

Différents acteurs (LMCU, Offices HLM) accompagnent la ville dans sa démarche. Mais les outils techniques qu'ils développent ensemble sont souvent limités face à la précarité des habitants. Ainsi que le montre l'opération de l'Alma-Gare, les projets urbains ne pourront pas éluder les questions humaines et sociales, ni la politique d'image de la ville, fondée sur une relecture de son passé industriel, masquer la réalité des quartiers. Comment valoriser ce patrimoine exceptionnel sans renier la population ? La ville a su saisir des opportunités successives pour redynamiser son centre, saura-t-elle renouveler ses quartiers qui perdent peu à peu leur identité ? Deux grandes options se présentent : considérer la ville dans sa globalité et lancer de grandes opérations d'urbanisme planifiées sur plusieurs quartiers, ou, au contraire, privilégier un travail de couture urbaine par des opérations ponctuelles assurant progressivement la régénération du tissu urbain. L'échec de quartiers, tels que l'Alma ou les Trois-ponts, actuellement en restructuration, invite à réfléchir à la manière de planifier la ville dans le temps et dans l'espace.

État des lieux - Diagnostic

Une histoire urbaine singulière

À l'aube de la révolution industrielle, Roubaix est une bourgade paisible de 9 000 habitants, vivant sur un territoire de 1 200 hectares. La ville connaît alors une croissance exponentielle, parallèle au développement industriel. La production industrielle détermine le développement de la ville, les acteurs économiques – marchands, artisans ou fabricants – prenant alors en charge l'essentiel de la croissance immobilière. Directement inscrite dans les traces de l'activité agricole, la morphologie urbaine héritée de la période industrielle est complexe. Le besoin urgent de logements et la pression foncière amènent à densifier les îlots et à inventer de nouvelles typologies d'habitats. Les courées caractéristiques du paysage roubaisien envahissent la majorité des cœurs d'îlots, autour des usines. Rapidement, le manque d'entretien, de ventilation et de lumière déprécie cette nouvelle forme de logements au confort sommaire. En 1912, pourtant, ce cadre de vie où se cumulent promiscuité, absence d'hygiène et insalubrité, est celui de la moitié de la population roubaisienne. Pendant l'entre-deux-guerres, l'office public de HLM, créé en 1920, tente de remédier à cette situation et lance une opération audacieuse d'Habitations à bon marché (HBM) prolongeant la ville au sud : le quartier du Nouveau Roubaix.

Jusque dans les années 1950, Roubaix fait figure de grande place industrielle avant de connaître une désindustrialisation massive. Durement frappée par la crise économique des années 1970 et la concurrence internationale, l'industrie textile dominante doit s'adapter aux nouvelles conditions du marché : elle abandonne les lieux, laissant derrière elle quantité de friches industrielles. A partir de 1968, on observe un recul brutal de la population roubaisienne. Avec ce dépeuplement progressif et la vacance des logements, un processus de dégradation s'installe ; il entraîne la dépréciation des quartiers et la dévalorisation de l'image de marque de la ville. Les autorités prennent rapidement conscience du phénomène et de la nécessité de reconversion de la ville. Dès les années 1950, les diagnostics se multiplient. Avec ses logements anciens et fortement sous-équipés, ses usines oppressantes intégrées au tissu urbain, le cadre de vie devient le problème principal. Face à ce tableau sombre d'une ville dévalorisée, enclavée, une succession d'actions témoigne d'une volonté tenace d'améliorer les conditions de la vie quotidienne malgré des résultats modestes. La création de deux associations, celle du Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) en 1943 et celle de l'association de Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'Habitat (PACT) en 1954, marque le début des réflexions sur la réhabilitation de l'habitat ancien. Pendant 30 ans, le CIL assure le rôle de promoteur social, tandis que le PACT a pour mission de consolider et d'assainir les immeubles anciens, sans pouvoir empêcher quelques opérations de rénovation brutale.

En 1958, la construction d'un nouveau quartier de logements collectifs est lancée : la ZAC Edouard-Anseele comprenant une école et un centre commercial. En 1960, Roubaix se dote d'un plan d'urbanisme directeur. Compte tenu de l'ampleur du programme, une partie de la politique urbaine roubaisienne est prise en charge par la communauté urbaine de Lille, à partir de sa création en 1966. L'ORSUCOMN est chargé de la résorption de l'habitat insalubre, les procédures de l'OPAH ou de la RHI sont également utilisées. Cependant, malgré les efforts engagés (réhabilitation des HBM du quartier du Nouveau Roubaix en 1982, mise en place de deux ZPPAUP en 2001 et 2002, par exemple) et la suppression de grandes zones d'habitat insalubre, la situation de Roubaix reste encore critique. La deuxième commune de la métropole lilloise a l'originalité de réunir dans son tissu urbain ancien toutes les difficultés sociales d'un grand ensemble.

Des contrastes urbains et sociaux

Roubaix appartient au « secteur urbain dense » de la métropole : comme à Lille ou Tourcoing, la totalité du territoire communal est construit. Avec 97 200 habitants sur une superficie de 13,23 km² (en 2004), sa densité est supérieure à celle de Lille (7 377 hab./km² contre 6 103). Deuxième commune de la communauté urbaine de Lille par son peuplement, elle rassemble 9% des métropolitains : la baisse continue de la population depuis la crise industrielle semble maintenant enrayée. La taille moyenne des ménages continue de diminuer et atteint 2,59 en 2004, chiffre toujours supérieur à la moyenne communautaire.

Les contrastes sociaux sont nombreux que ce soit entre les quartiers, comme entre Barbieux et l'Epeule, ou entre la commune et ses voisines – par exemple entre Roubaix et Lys-lez-Lannoy. La ville conserve un profil « ouvrier » très marqué – même si cette catégorie sociale a tendance à régresser – avec une très faible représentation des classes supérieures. La moyenne des revenus des ménages y est nettement inférieure à la moyenne communautaire.

Le parc de logements est resté relativement stable entre 1990 et 1999 : son rythme de croissance est l'un des plus faibles de l'agglomération. L'ancienneté du parc et son inconfort sont le trait marquant de ce territoire : à Roubaix la moitié des logements a plus de cinquante ans. Cependant les efforts engagés depuis neuf ans et poursuivis avec l'opération « Habitat-Patrimoine » ont permis de réduire la part du patrimoine hors normes.

Roubaix est beaucoup moins concernée par la construction neuve que le reste du territoire communautaire. De 1990 à 2000, le parc locatif social a bénéficié de près de 1 000 réhabilitations par an. Ce rythme a nettement diminué depuis pour atteindre une moyenne annuelle de 600 réhabilitations. C'est entre 1990 et 2003 que les politiques de réhabilitation du parc HLM ont été les plus actives : la ville concentre alors 27% des logements locatifs sociaux réhabilités dans la communauté urbaine. La démolition de 1 500 logements sur cinq ans dans le cadre de l'ANRU provoque une accélération de ce processus.

Les stratégies du renouvellement urbain par l'habitat

Aujourd'hui, un tiers de la population roubaisienne a moins de 20 ans ; 20% de chômeurs rendent la pauvreté largement présente et visible. Nombreux sont ceux qui cherchent à obtenir un logement social sur la ville : avec 40 % de logement social leur demande a davantage de chance d'y être rapidement satisfaite.

Aussi, l'objectif de la ville est de favoriser le retour des jeunes actifs aisés dans les quartiers dégradés. Si l'on observe l'engouement actuel pour les lofts, la dynamique semble fonctionner. Pourtant, selon les secteurs, cette politique de « mixité inversée » semble plus ou moins crédible. Depuis la rénovation du centre ville et avec l'arrivée du métro, certains quartiers s'embourgeoisent. Ainsi, en quelques années, la rue des Arts, a changé de visage. Le patrimoine roubaisien rénové, les opérations récentes de la promotion privée, sont des produits attractifs, assurant un patrimoine à un prix moins élevé que dans la métropole lilloise. Le phénomène des lofts participe effectivement au retour de la classe moyenne. Attirant au départ une population dynamique de jeunes cadres, le produit a évolué et se démocratise. Les anciennes usines drainent un public plus large, dont de nombreux primo-acquéreur. Mais le degré d'intégration de ces nouveaux habitants reste à vérifier.

Le fonctionnement de la ville par quartiers confère un rôle essentiel aux associations d'habitants, régies de quartier et autres maisons de quartier. Roubaix est une ville où la vie associative est très développée et où le montage de projets se fait le plus souvent en dialogue avec les habitants. Ceux-ci sont impliqués (recours contre le permis de construire du Clos Courbet) et leurs demandes prises en compte (création d'un square dans le Hameau d'Epinal).

Simplifier les structures, les rapprocher de la population

En 2004, LMCU prend la compétence Habitat. Elle participe depuis au financement des opérations les plus importantes. La fusion des différents organismes HLM de la métropole – l'OPAC de Lille, l'OPAC de Roubaix⁴, et l'OPHLM de Tourcoing – en un seul organisme communautaire, LMH (Lille Métropole Habitat) devait permettre d'améliorer les conditions d'accès au logement aidé en gérant le parc à l'échelle métropolitaine. LMH qui reçoit des aides de l'Etat et de LMCU, est devenu le premier organisme de logement social de la métropole, avec à son actif 38 000 logements. Son patrimoine roubaisien compte 7 900 logements sociaux locatifs, situés sur l'Alma, en centre-ville et aux Trois Ponts.

⁴ Le maire de Roubaix, René Vandierendonck, était président de Roubaix Habitat.

Pourtant, au terme d'une première année d'existence, son président, Alain Cacheux⁵, reconnaît un bilan peu brillant : 12 011 demandes sont en attente, dont 25 % datent depuis plus de deux ans. Avec le ralentissement de la construction et l'augmentation des situations de précarité, moins d'un tiers des demandes ont pu être satisfaites en 2006. La réunification des antennes de Lille, Roubaix et Tourcoing a été impuissante à enrayer ce mécanisme, mais peut-être est-il encore trop tôt pour mesurer pleinement les résultats de la fusion. Face à ces difficultés, Lille Métropole Habitat prévoit de construire 1 500 nouveaux logements d'ici cinq ans. Le bailleur aura-t-il les moyens de cette ambition ?

Le cas de LMH est hélas représentatif. Chaque année, 3 500 demandes sont formulées auprès des bailleurs et, partout, les taux de vacance et de rotation ont fortement baissé ces dernières années. Chez Partenord, seules 16% des demandes obtiennent satisfaction⁶. Le groupe CMH, qui rassemble depuis 1991 différents organismes financés par le CIL (comme Logicil, la SLE, Logis de Flandres...), enregistre 2 000 demandes de logements par an, pour une moyenne annuelle de 68 constructions neuves.

La probabilité d'une crise sérieuse dans les années à venir demeure donc : la multiplication des chantiers risque de ne pas permettre d'atteindre les objectifs – sans doute insuffisants – du PLU.

Sur Roubaix, une plate-forme unique propose différents services autour du logement et de l'habitat : la Maison de l'Habitat. Afin de faciliter les démarches de demande de logement, la structure renseigne les propriétaires occupants sur les aides aux travaux et effectue un travail d'orientation « sur mesure » pour les personnes les plus fragiles. Son équipe oriente les demandeurs vers les bailleurs, aide à constituer les dossiers. Elle peut aussi rapprocher l'offre et la demande, y compris dans le privé et ainsi accélérer l'accès à un logement social, par exemple pour les étudiants. La Maison de l'Habitat travaille en partenariat avec les associations de locataires qui assurent le lien avec les habitants du quartier. L'Agence départementale d'information sur le Logement (ADIL) y tient des permanences, offrant au public des conseils juridiques autour du logement et de l'habitat, des renseignements sur les aides en direction des locataires et propriétaires, la fiscalité ou les rapports locatifs.

Les familles qui n'entrent pas dans le parcours « classique » du logement social nécessitent un travail spécifique d'accompagnement social lié au logement. Créée par le département du Nord, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale doit faciliter l'accès des ménages à revenu modeste au secteur privé. La mission principale du CAL-PACT⁷, organisme associatif, est de trouver des solutions adaptées au projet social de demandeurs n'ayant pas accès au logement social. L'objectif du dispositif est d'être transitoire, il comporte donc un indispensable volet d'accompagnement social. Le CAL-PACT dispose d'hébergement d'urgence, d'hébergement temporaire et d'un parc de plus de 1 000 logements classiques sur la ville. Ses réhabilitations HQE dans le parc privé ancien dégradé génèrent une offre de logement très social – la Cour du Pile ou le projet de la Cour Rémy, par exemple. Au total, il gère un parc de 1 300 logements répartis sur 16 communes, mais dont une large majorité (85%) se situe à Roubaix. Propriétaire de 800 logements, il en gère 500 autres pour des bailleurs sociaux – principalement LMH et CMH – aux Trois Ponts. L'association souhaiterait intervenir davantage sur des territoires où elle est peu présente mais les prix pratiqués y sont plus élevés⁸.

L'action du CAL PACT en direction d'une population très fragile est exemplaire : il réhabilite et préserve de façon durable un patrimoine souvent mis à mal, tout en accompagnant vers la réinsertion. Le projet IGLOO permet à certaines familles de s'impliquer dans les travaux de finition de leur logement par le biais d'un contrat « d'avenir ». Selon J.F. Boudailliez⁹, le CAL-PACT connaît depuis longtemps la nécessité d'offrir une véritable qualité de vie aux roubaisiens. En améliorant la qualité des logements et en intégrant peu à peu les données du développement durable, il a pris beaucoup d'avance sur les autres bailleurs sociaux.

⁵ Ancien président de l'OPAC de Lille, il est également Vice-président de Lille Métropole Communauté urbaine chargé de l'habitat et du logement.

⁶ Chiffres de Partenord

⁷ Centre d'Amélioration du Logement - Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'Habitat.

⁸ Entretien avec Béatrice Dei Cas, coordinatrice des projets au CAL-PACT de Roubaix.

⁹ Entretien avec Me J.F. Boudailliez, notaire et conseiller délégué au patrimoine et au tourisme à la mairie de Roubaix.

Réhabiliter et renouveler le logement social

« On ne luttera contre l'habitat indigne qu'en construisant du logement digne »¹⁰. A Roubaix, tous les quartiers de la ville abritent de l'habitat social, spécificité héritée d'une longue tradition politique. Entre 1923 et 1929, le maire Jean-Baptiste Lebas est le premier à faire construire en France des Habitations à Bon Marché (HBM), avant la loi Loucheur. C'est aussi à Roubaix qu'est créé le CIL. Aujourd'hui, 40% du parc immobilier de la ville est géré par les bailleurs sociaux, soit 14 000 logements sur un total de 38 000. Le paysage urbain roubaisien est donc rythmé par l'habitat social : qu'il s'agisse de grands ensembles, comme les barres du quartier des Trois Ponts (restructurées dans le cadre de l'ANRU), d'habitat semi-collectif, individuel plus diffus ou intégré au centre-ville. La municipalité est donc fortement liée aux bailleurs sociaux.

Acteurs du développement des quartiers, les bailleurs sociaux ont pour rôle de favoriser l'accès des familles modestes à un logement de qualité en produisant des opérations au coût le plus raisonnable possible ; ils participent donc pleinement à la politique d'aménagement de la ville. Dans une ville qui fait toujours figure de laboratoire, certains bailleurs ont adopté une démarche volontaire d'expérimentation que ce soit en faveur du développement durable ou de l'architecture contemporaine. Huit bailleurs se partagent la gestion du parc social roubaisien : LMH, CMH, SA Habitat 62/59, Partenord, Immo Nord Artois, Logis Métropole, SIA et le CAL PACT, ce dernier ayant un statut particulier. La majorité des logements est gérée par LMH et CMH. Par ailleurs, pour certains projets les bailleurs s'associent : LMH et Partenord pour le Quai de Marseille, ou encore Logicil et le CAL PACT pour le centre d'accueil.

L'importance du parc ancien, en habitat individuel ou collectif, impose d'accorder une large place à la réhabilitation dans les programmes d'actions. Sous l'impulsion de la SEM Ville Renouvelée, plusieurs Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont été lancées sur le territoire du versant nord-est. Parmi celles-ci, l'opération « Habitat Patrimoine », ex-« Réhabilitation Requalifiante », vise à réaliser plus de 4 500 requalifications de logements en huit ans. Ce dispositif opérationnel incitatif porte sur plus de 15 000 logements nécessitant d'importants travaux de réhabilitation. La démarche est complexe et joue de toutes les possibilités d'aides en les intégrant dans des montages tout aussi complexes. A Roubaix, les deux interventions majeures portent sur l'aide aux travaux, dans trois secteurs urbains, et la mise en place d'un plan de lutte contre l'habitat insalubre appliquée à toute la ville. Les services d'aide à la réhabilitation relèvent de trois dispositifs : lutte contre l'habitat indigne, programme de « Maintien des courées » et soutien aux propriétaires occupants et bailleurs pour la réalisation de travaux assurés par la Maison de l'Habitat.

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), mise en place en 2004 suite à la loi Solidarité & Renouvellement Urbain, est largement inspirée de la politique de Ville Renouvelée de Roubaix et de la métropole lilloise. Visant à créer la mixité sociale dans les zones urbaines sensibles, elle a pour préalable la démolition de logements sociaux, et non leur réhabilitation, et leur remplacement in-situ par des programmes plus diversifiés.

Sur Roubaix, le dispositif ANRU concerne trois secteurs de la ville : le quartier des Hauts Champs / Longchamp, le quartier des Trois Ponts, ancienne ZUP classée en Zone Urbaine Sensible, et le quartier du Pile. Il s'agit notamment de requalifier le parc de logements pour favoriser des parcours résidentiels ascendants et apporter la mixité inverse qui fait cruellement défaut aujourd'hui.

En logement social, la gamme des offres proposées à un large public est vaste : logements collectifs, individuels ou semi-collectifs, neuf ou réhabilitation. Mais certaines opérations sont plus spécifiques. Ainsi, les projets financés par le CIL logent les employés des sociétés contributrices ; le Hameau d'Epinal accueille en majorité des employés municipaux. Certains bailleurs proposent des logements locatifs adaptés pour personnes âgées, étudiants, personnes démunies ou à mobilité réduite : le Hameau d'Epinal comporte un logement adapté aux PMR. La tendance actuelle privilégie les petits appartements (T2, T3) en immeubles collectifs de manière à opérer une sélection et à y loger plutôt les ménages sans enfants. L'habitat individuel se réserve les types supérieurs, ce qui ne favorise pas la mixité.

¹⁰ Alain Cacheux, président de LMH, vice-président de Lille Métropole Communauté Urbaine en charge de l'habitat et du logement.

La plupart des logements sociaux sont destinés à la location, mais la location avec option d'achat (LOA) se développe, par exemple chez Logis de Flandres, filiale de CMH. L'accession à la propriété qui concerne en général des logements de 20 ou 30 ans déjà rentabilisés, est plus rare, exceptionnelle en offre neuve. C'est toutefois ce qui va être proposé par Partenord Habitat pour le Quai de Marseille¹¹.

La ville essaie de faire évoluer les bailleurs sociaux vers la qualité, mais leurs objectifs diffèrent. Forte de son expérience chez LMH, Stéphanie Lamarche, architecte à la ville, sert de médiateur et essaie, par exemple, de négocier une augmentation de la taille des logements. Pour les projets ANRU, la ville a précisé ses orientations qualitatives à l'aide de croquis¹². Dans une période récente, la ville n'a pas toujours eu les moyens d'être aussi exigeante. L'expérience lui permet aujourd'hui d'être plus ouvertement critique que par le passé. La ville n'hésite plus désormais à refuser les projets de qualité médiocre ou qui ne répondent pas à ses exigences afin d'améliorer la qualité de son cadre de vie. La mise en place en 2006 par LMCU d'un référentiel qualitatif doit permettre l'amélioration générale des réalisations. Quelques bailleurs lancent des démarches expérimentales ; certains sont prêts à renouveler l'expérience en cas de succès, comme LMH avec le projet du Quai de Marseille. D'autres, plus prudents, comme CMH (Hameau d'Epinal), préfèrent attendre que le développement durable se soit davantage démocratisé dans le secteur du logement, invoquant des arguments financiers. L'émulation du secteur privé amène les bailleurs à se soucier davantage de qualité architecturale. Mais les mêmes erreurs formelles se répètent d'un projet à l'autre, par exemple entre ceux de la Résidence de la Drève (LMH) et de la Résidence Amédée qui offrent tous deux une transition problématique avec l'espace de la rue. L'utilisation du front à rue pour un espace de stationnement clôturé n'offre pas de véritable réponse urbaine.

Changer l'image de la ville

En 1983, François Mitterrand déclarait : « Roubaix, ville en péril, est l'exemple même de ce qu'il ne faut pas faire ». Depuis le début de la crise textile dans les années 1950, Roubaix cumule tous les problèmes d'une ancienne ville industrielle. Parallèlement à la désindustrialisation de la ville, le tissu urbain s'est dégradé, laissant place à de nombreuses friches. La caractéristique de base du tissu roubaisien – le fait que les usines soient entourées par l'habitat – a été un facteur de cristallisation des problèmes. Le départ des industries a remis en cause l'ensemble du fonctionnement urbain : l'habitat ouvrier et les relations sociales. Libérant de vastes emprises foncières, ce départ a longtemps stigmatisé la ville, avant d'être porteur d'avenir.

Depuis, la ville a largement entrepris sa reconversion industrielle, en se tournant vers de nouvelles activités, telles que la vente par correspondance, la grande distribution (bonneterie, fabrication de moquette, etc.). Ces mouvements de reconversion n'ont pourtant pas suffi à stopper la crise, car les emplois créés n'ont pas profité aux Roubaisiens. La ville accueille 45 000 emplois pour 38 000 actifs roubaisiens, mais la majeure partie de ces emplois est occupée par des actifs extérieurs à la ville. La proximité de l'emploi n'est pas une garantie suffisante d'accès à l'emploi. Malgré une amélioration indéniable, la ville concentre encore aujourd'hui, une « densité impressionnante d'indicateurs sociaux négatifs »¹³.

Parce qu'il détermine le peuplement et l'évolution de la population (mixité, densité, etc.), le bon fonctionnement de l'économie du logement garantit la pérennité du projet urbain. A Roubaix, 70 % du parc de logements est ancien et les OPAH lancées depuis 1980 n'ont pas encore tenu leur objectif. L'engagement financier des propriétaires, bien souvent insolvable, est insuffisant pour pérenniser le patrimoine de la ville. Inoccupé pour des raisons multiples (exercice du droit de préemption, attente de travaux ou de démolition), 20% du parc de logements se dégrade. En comparaison des quartiers lillois, le logement a subi en 10 ans une décote de 50 %. Si aujourd'hui le prix à la vente progresse, il reste, depuis décembre 2005, sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur Lille : le prix moyen au mètre carré est aujourd'hui de 2 100 euros sur Roubaix mais il avoisine les 2 950 euros sur Lille.

¹¹ Entretien avec Christophe CARTAL chargé du projet du Quai de Marseille chez LMH 09/05/2007

¹² Entretien avec Me J.F. Boudailiez, notaire et conseiller délégué au patrimoine et au tourisme à la mairie de Roubaix

¹³ « Le Renouvellement urbain dans l'agglomération de Lille », CERAPS, Université de Lille 2

La collectivité ne pouvait enrayer seule ce processus. La ville renouvelée, vaste opération d'aménagement du territoire et de reconquête urbaine et sociale, s'attache à maîtriser « la spirale de déqualification et de marquage social ».

Ce projet s'articule autour de six objectifs :

- la re-caractérisation des fonctions économiques et urbaines du territoire,
- le renouvellement massif du parc de logement,
- la requalification des friches industrielles,
- la valorisation systématique des voies et coupures urbaines,
- la rénovation systématique des bâtiments et des espaces publics,
- l'intégration d'une action sociale et participative.

« Selon le maire, il faut rompre avec une logique exclusivement *réparatrice* pour s'engager dans des logiques globales de développement plus transversales, ce qui suppose des expertises nouvelles »¹⁴.

L'objectif est d'engager les investissements publics capables d'entraîner un effet levier sur l'investissement privé. Roubaix s'interroge alors sur la vocation des espaces. L'image d'une ville enroulée autour de l'usine ne satisfait plus face aux nouvelles conditions de cohabitation entre le résidentiel et l'activité économique. La volonté est de clarifier les fonctions des différents secteurs, pour constituer de vrais quartiers ou de vrais parcs d'activités. Pour préparer cette nouvelle étape de son développement, l'équipe municipale s'appuie sur différents dispositifs (Ville Renouvelée ou Opération Habitat Patrimoine), elle injecte des fonds publics pour requalifier et valoriser son centre.

La recomposition urbaine amorcée, la requalification du centre ville a permis une reconquête commerciale et a modifié l'image de la ville. Longtemps délaissée, la ville a profité d'un afflux considérable de crédits publics, qui ont permis la mise en œuvre de programmes ambitieux. L'implantation de Mac Arthur Glen, l'inauguration du musée de Roubaix, l'ouverture du supermarché Casino et d'un centre commercial en plein centre ville, sont le symbole de la reconquête urbaine, autorisée par le classement du centre-ville en zone franche. Le centre-ville dévoile une image neuve, celle d'une ville dynamique, économiquement et culturellement. Il devient le moteur d'un renouveau de l'ensemble du territoire roubaisien.

Aboutissement d'une politique de reconquête des espaces urbains et de valorisation urbaine, le centre de Roubaix a séduit le secteur privé, après plus de dix ans d'absence sur le territoire roubaisien. Suite logique de tous ces efforts, les investisseurs privés prennent le relais et proposent une offre nouvelle. Les Muséales, opération privée encadrant la place du musée de La Piscine, est considérée comme l'un des points de départ de la reconquête de l'habitat. Son emplacement emblématique, en avant-scène du musée, a contribué à redorer le blason de la ville qui a par ailleurs obtenu du label Ville d'Art et d'Histoire.

Aujourd'hui les programmes immobiliers privés sont nombreux, mais restent concentrés sur le centre-ville et les quartiers ouest de la ville, à l'exception des lofts qui font renaître des usines éparpillées sur tout le territoire. Le centre ville rénové est très actif, des projets émergent sur les axes reliés à la Grand Place (rue du Général Sarrail, rue du Maréchal Foch, Grand' Rue), mais également sur les axes rénovés (boulevard du Général de Gaulle, Avenue des Paraboles) ou autour des arrêts de métro (rue de Lille, boulevard d'Armentières).

L'impact de la promotion privée

En 2004, le projet « les Muséales » marque le retour de l'investissement privé¹⁵. Situé à un emplacement stratégique entre le Musée d'Art et d'Industrie et l'ENSAIT, avenue Jean Lebas, il voit le jour grâce au travail coordonné entre le promoteur, la mairie et le maître d'œuvre. « Le Crédit

¹⁴ *Le Moniteur*, 27 juillet 2001

¹⁵ Cf. fiche technique Les Muséales en annexe.

Immobilier a cru dans le potentiel de Roubaix. »¹⁶ Pour cette opération, le terrain a été offert au promoteur par la mairie ce qui a permis de pratiquer des prix de vente plus attractifs. Même si l'architecture du projet et ses façades néo-flamandes ont été très controversées, il s'agit d'un projet de qualité qui répond à une nécessité de tissage urbain et de mise en valeur du patrimoine.

Le succès des Muséales a enclenché d'autres projets du Crédit Immobilier sur le territoire roubaisien et provoqué à sa suite le retour d'autres promoteurs. Les chantiers se multiplient autour de programmes proposant une architecture moderne. Ils contribuent à revaloriser la ville et suscitent un effet d'entraînement d'autant plus important qu'en parallèle est entrepris un travail sur l'espace public. Il peut s'agir de requalifications ou de création, comme à l'entrée de la rue du Maréchal Foch, en lien direct avec le CPJJ et un projet d'immeuble de logements de la SEM. Aujourd'hui, le marché de l'immobilier à Roubaix se porte bien : les prix des logements au mètre carré de surface habitable ont été multipliés par 3,5 entre 1995 et 2005.

Pour autant, le succès des opérations réalisées ne permet pas de pérenniser les projets de promotion privée.

Dans un second temps, le dynamisme du centre ville a permis d'engager la reconquête des quartiers. Mais, pour le moment, seules les opérations de lofts attirent réellement la promotion privée ce qui ne peut suffire à revaloriser l'ensemble d'un quartier. L'entreprise nécessite le lancement simultané de plusieurs projets et la revalorisation de l'espace public (voir l'exemple de la rue Decrême). Les quartiers attendent le lancement des projets ANRU, qui tardent du fait de la particularité et de la complexité de telles opérations.

Par leur image contemporaine, les projets suggèrent la rénovation du quartier, sans toujours tenir compte du contexte urbain et du patrimoine existant.

Mettre en place le développement durable

Différentes actions sont entreprises pour inciter les acteurs du logement à prendre davantage en compte la qualité environnementale : versement d'aides, obtention de labels, certifications. Elles renforcent la législation en vigueur (RT 2005), mais leur valeur est purement incitative. En 2006, LMCU a mis en place le « Référentiel Qualité Environnementale ». Ce dernier devait s'appliquer dès janvier 2006, mais n'est pas encore intégré aux projets en cours. L'année 2006 a été transitoire, les premières réalisations intégrant le référentiel sortent en 2007¹⁷ : il est indispensable d'appliquer ce référentiel pour obtenir des subventions.

Le référentiel comprend 2 niveaux :

- Le niveau classique bénéficie au maximum de 8 000€ de subventions par logement, ce qui ne compense pas tout à fait le surcoût ;
- Le niveau démonstratif concerne des projets exemplaires (prévision des besoins énergétiques). La prime se monte à 18 000€ par logement et compense largement le surcoût.

Mais le niveau du référentiel effraie certaines entreprises. En janvier 2007, CMH a signé une convention avec le CERQUAL (organisme de certification du logement, émanation de Qualitel) pour obtenir le certificat Habitat et Environnement (Label HE). Il est le seul à l'avoir fait sur le secteur et a désormais l'obligation d'obtenir des résultats thermiques correspondant aux normes de la Haute Performance Energétique CERES -10 (Coalition for Environmentally Responsible Economies). Pour l'instant les bailleurs manquent de recul pour dire si ces primes compensent réellement les « surcoûts » entraînés par la Haute Qualité Environnementale.

Pour les bailleurs sociaux, faire des projets HQE, « c'est un moyen d'avoir bonne conscience »¹⁸ et de bénéficier d'une diffusion médiatique qui facilite l'obtention de marchés ultérieurs. En revanche, la démarche du CAL-PACT s'inscrit depuis longtemps dans une démarche de renouvellement urbain, car son parc de logements est entièrement constitué de logements anciens, vétustes ou insalubres,

¹⁶ Entretien avec David Delangre, Crédit Immobilier, 24-04-2007

¹⁷ Entretien avec Christophe CARTAL chargé du projet du Quai de Marseille chez LMH.

¹⁸ Entretien avec Christophe CARTAL chargé du projet du Quai de Marseille LMH.

auxquels l'association donne une nouvelle vie. Le PACT produit 20 nouveaux logements par an, généralement en réhabilitation. Les programmes sont toujours simples, mais depuis quelques années une attention particulière est portée au développement durable. Les normes HQE sont intégrées de façon systématique dans le processus de revalorisation de l'habitat.

Pour chaque programme, un architecte met en place un cahier des charges et fixe les objectifs en fonction des projets : choix des matériaux, ou de l'énergie. Par exemple, la réhabilitation de plusieurs maisons dans l'îlot Flandres donnera lieu à la création d'un espace extérieur, d'un local poubelle et à l'utilisation de revêtements de sol durables et de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire.

Pour le CAL-PACT, le HQE représente un surcoût important, qui ne peut être compensé par les futurs loyers et impose de trouver des financements supplémentaires. Le CAL-PACT compte aussi beaucoup sur la dynamique privée et sur l'émulation provoquée par ses projets.

Les premiers projets intégrant la démarche du développement durable ont rencontré des problèmes souvent liés au manque d'entreprise locale qualifiée dans le domaine du logement HQE. Mais ces difficultés étaient compensées par des aides et des subventions conséquentes de la part de l'Etat ou du FRAMEE. Une opération comme le Hameau d'Epinal¹⁹, premier projet HQE de la métropole lilloise initié en 2001, n'a pu être livrée qu'en 2006.

La rareté des entreprises renforce la hausse des prix à la construction, alors que, dans le même temps, les aides et subventions se réduisent. La majorité des appels d'offre est infructueuse : actuellement les conditions du marché permettent aux entreprises de choisir leurs chantiers. Roubaix, avec sa particularité sociale, doit sortir des projets à très faible coût. Face à ce contexte, la construction HQE pose encore plus de problèmes. Le manque de qualification, les prix élevés des matériaux écologiques généralement importés, comme les panneaux photovoltaïques, augmentent les coûts des constructions et les délais.

La ville de Roubaix est arrivée à un moment charnière de son développement. Plus fragile que d'autres villes, elle risque de se retrouver figée dans sa politique des transports. Attachée à une forte politique de renouvellement urbain, Roubaix devrait profiter de son dynamisme actuel pour pousser sa démarche qualitative et prendre en compte le développement durable, sans laisser les promoteurs privés lui dicter sa conduite. Pourtant, en comparaison avec d'autres villes, comme Bailleul, on pourrait presque parler d'un non-engagement politique de la ville dans la démarche environnementale. Même si une exposition à la mairie de Roubaix invite à prendre conscience du phénomène, les services municipaux ne mettent pas vraiment en avant la démarche environnementale. L'un des axes de travail au service de l'espace public n'est-il pas de « régler les places de parkings, pour éviter les incivilités » ? Pourquoi chercher à faire rentrer la voiture dans une courée réhabilitée selon les normes HQE ? Où est la cohérence ?

Les projets intégrant la notion de développement durable font figure d'exception. Les bailleurs sociaux s'impliquent difficilement dans la démarche : hormis l'opération HQE du Hameau d'Epinal, CMH n'a renouvelé l'expérience qu'une seule fois, avec une opération en cours à Faches-Thumesnil. De même la plupart des projets privés continuent à privilégier des choix techniques peu durables, y compris dans des programmes de standing, ou de haut standing (chauffage électrique, construction en béton, isolation par l'intérieur...). Au-delà des effets d'annonce, l'engagement des acteurs reste donc minime. Il est essentiellement le fait de « projets exemplaires », distribués au compte-goutte, sans aucune pensée globale des problèmes d'aménagement.

Expérimenter des solutions urbaines originales

Si l'on a souvent qualifié Roubaix de « laboratoire urbain », c'est parce que la ville a compris l'intérêt d'une réflexion concertée avec des architectes et urbanistes. Sur les sites problématiques, mais au fort potentiel de régénération urbaine, elle a pris l'habitude de commander des études urbaines et de participer à divers concours et appels à projets afin de débloquent des situations figées depuis de nombreuses années.

¹⁹ Cette réalisation devrait bientôt être référencée par la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction DGUHC.

Revaloriser l'habitat en s'appuyant sur des études urbaines²⁰

L'étude Devillers et le plan de référence

En 1991, une étude préalable à la restructuration du site de l'Union est confiée à l'architecte Marc Dancoine. En 1993, l'Agence d'Urbanisme de Lille Métropole lance un concours international sur le canal de Roubaix. Suite à l'exécution du projet de concours, remporté par Christian Devillers, la ville commande en 1994 un plan de référence. L'étude de définition du projet urbain des territoires de la Boucle du Canal est suivie d'un complément d'étude pour les secteurs Epeule / Fresnoy / Mackellerie.

Le plan de référence a eu pour objectif de mettre en place un agencement spatial permettant aux différents acteurs, partenaires, occupants de trouver leur place malgré des intérêts parfois contradictoires. Le plan de référence propose de travailler les espaces publics afin d'encourager l'investissement privé nécessaire pour requalifier la ville et sortir de l'exclusion sociale.

« Le plan de référence est un document stratégique non réglementaire dessiné simplement mais avec une bonne précision dimensionnelle. Associant textes et images, il n'est pas figé car il reste discutable ; ce n'est pas une œuvre éternelle. Chaque proposition programmatique ou spatiale doit pouvoir être discutée et réévaluée sans abandonner l'essentiel. Outil de dialogue, il permet d'associer tous les partenaires dans le temps long de l'aménagement, d'évoluer constamment tout en maintenant la continuité du projet. Ce qui suppose une maîtrise d'ouvrage qui ait la capacité de la porter pendant des années. »²¹

La requalification d'une partie du quartier de l'Epeule est un des projets mis en place par le plan de référence de C. Devillers. Il s'agit de créer une coulée verte le long de la voie de chemin de fer, de requalifier la Rue de l'Epeule et ses espaces publics. La mutation du quartier est en cours, la coulée verte se réalise progressivement grâce à un phasage des opérations (parc du Brondeloire, équipements sportifs, jardins familiaux, amphithéâtre minéral et jardin public). La friche de l'usine Flipo reste l'obstacle majeur, mais sa démolition, ainsi que celle de quelques maisons insalubres, est programmée. De l'autre côté de l'usine, les terrains libérés classés en réserves foncières pour le futur parc accueillent de façon transitoire des jardins communautaires. Le dernier s'est installé en octobre 2006 sous l'impulsion des associations de quartiers, il sera cultivé et entretenu par une trentaine d'habitants du quartier.

Le plan de référence prévoit la restructuration du tissu environnant grâce à des opérations de logement et à l'implantation de nouvelles activités. Un phasage des opérations a été planifié, intégrant les futures friches industrielles.

En 2000, la Ville a confié une autre étude au Cabinet Germe et Jam portant sur les quartiers Pile /Ste Elisabeth / Moulin / Potennerie. L'objectif est d'intégrer ces quartiers à la politique du Grand Projet de Ville 2000-2003, qui a pris la suite du Grand Projet Urbain.

Le Masterplan roubaisien

L'actualisation et la mise en cohérence de ces études sont maintenant nécessaires pour intégrer et mettre en perspective les différentes interventions : projets du centre ville, de l'ANRU, aménagements de la zone de l'Union et requalification du canal de Roubaix, étude du quartier des Trois Ponts (2003)... Les services techniques de la ville ont admis la nécessité de conduire la réflexion sur l'ensemble du territoire. Une première étude est confiée à l'agence Renaud Vignaud Associés (RVA) en 2004 en vue de l'établissement d'un plan de référence. En octobre 2006, une étude de définition d'un plan de référence urbain de la Ville de Roubaix (Master plan) a été confiée au cabinet Panerai - Petermüller. D'une durée d'un an, elle a pour objectif de projeter une vision du développement de la ville sur le long terme (10-15 ans).

Dans le cadre du projet de l'ANRU, 5 groupes de bureaux d'étude ont reçu des missions

²⁰ Entretien avec Karine LE SAGER-DIOUF, coordinatrice de projets d'aménagement – Quartiers Ouest.

²¹ Définition de Christian Devillers

d'urbanistes-conseil et de maîtrise d'œuvre urbaine. Pendant les cinq années que durera la réalisation opérationnelle des projets de rénovation urbaine, ils vont accompagner la Ville et ses partenaires dans la réalisation des projets, affiner les projets de rénovation urbaine dans leurs aspects urbains : définition de la forme et de la programmation urbaine des différentes opérations de construction de logements publics et privés, à l'échelle de l'îlot ou de groupement d'îlots, requalification des espaces publics, amélioration du fonctionnement urbain.

Les équipes retenues sont :

- pour le quartier Hauts Champs/ Longchamps : Agence Panerai- Petermüller
- pour le quartier des Trois Ponts : Agence De Alzua (Lille) - Empreinte (Roubaix)
- pour les quartiers anciens Nord : Agence Pattou Tandem (Lille) / Céline Leblanc et Axel Venacque paysagistes (Lille) / Tribu (Paris) / ACI
- pour les quartiers anciens Est : Agence Patrice Mottini (Paris) / Agence Paysages (Avignon) / Viemap
- pour les quartiers anciens Ouest (pôle d'appui Crouy/Espérance et Watt-Epeule) : Agence Jean-Paul Philippon (Paris) / Agence Paysages (Lille) / Atelier D (Paris) / Ingerop Nord.

Pour chaque quartier étudié des zones de concentration de projets (pôle d'appui) ont été définies : il y en a 3 dans les quartiers ouest. A partir de l'analyse des atouts d'un secteur, des orientations sont dégagées. Ainsi, les atouts de la zone du Crouy sont la présence du Conservatoire et de l'université, les projets du FPJJ et de la résidence hôtelière, ainsi que de la création d'un espace public. Les équipes analysent le quartier dans son ensemble, mais il y a aussi une consultation conjointe des équipes des 3 quartiers. Le travail se fait sur la mise en cohérence et l'articulation des secteurs entre eux, en espérant que l'influence des pôles d'appui rejaillisse sur les zones voisines d'ici 15 à 20 ans.

Les études font l'objet d'un dialogue constant, elles ont pour but de donner une vision d'ensemble. Les projets sont suivis en permanence par la ville, les bailleurs, les élus, et aussi, quand cela est possible selon le niveau d'avancement du projet, par les conseils de quartier. Les équipes d'urbanistes-conseil ont une vision à court et moyen terme. Ils doivent travailler sur des petites zones de projet, et aussi à la mise en place d'un cahier des charges, destiné à être adjoint aux projets de cession des terrains, aussi bien pour les promoteurs privés que pour les bailleurs sociaux. La ville, fidèle à son exigence de qualité, prépare une Convention Publique d'Aménagement (CPA) qui précise les conditions d'achat du foncier.

Ces études sont « un moyen de canaliser les choses et de ne pas travailler au coup par coup »²². Sans elles la ville court le risque d'être opportuniste et de laisser les intérêts particuliers prendre le dessus pour certaines opérations, au détriment de la qualité de l'ensemble. « Il est plus facile pour la ville de tenir tête aux promoteurs avec un projet d'aménagement ».

La rénovation urbaine : l'exemple du quartier des Trois Ponts

Le quartier des Trois Ponts est une ancienne ZUP, rassemblant 5 000 habitants en logement social collectif. Aujourd'hui classé en Zone urbaine Sensible, ce territoire de 30 hectares se situe à l'Est de la ville, à l'interface du quartier du Pile (quartier populaire d'habitat ancien) et du tissu économique du Sartel. Séparé des quartiers anciens par les avenues de Verdun et de Mulhouse, il s'insère mal dans la ville et fonctionne de façon enclavée. Conçu à l'origine comme un quartier de mixité sociale, le quartier des trois Ponts qui connaît une dégradation croissante de son peuplement depuis les années 1980 porte aujourd'hui une image très négative : l'obtention d'un logement sur les Trois Ponts résulte d'un non-choix et apparaît même comme une sanction pour des demandeurs économiquement trop fragiles. De plus, l'exclusion sociale subie par bon nombre de ses habitants interagit avec la structure locale du marché de l'habitat pour entretenir un cycle de ghettoïsation : en raison de son manque d'attractivité le quartier est considéré par les bailleurs comme un « sas d'entrée », ce qui provoque une rotation élevée des locataires et limite le sentiment d'attachement au quartier.

²² Idem

Le parc social est constitué de 1 708 logements gérés pour l'essentiel par deux bailleurs : LMH au sud, Logiciel (SA du groupe CMH) au nord. Les indicateurs économiques et sociaux confirment la précarité très forte du peuplement actuel : 74% des ménages ont des ressources inférieures au PLAI. La population est jeune (59% de moins de 30 ans pour 44% dans l'agglomération), peu formée (44% non scolarisée et sans diplôme contre 21%) et à l'écart de l'emploi (40% de demandeurs d'emploi dans la population d'âge actif).

En 2003, la ville de Roubaix commande une étude urbaine sur le quartier des Trois Ponts. Le diagnostic porté par le cabinet Ville et Habitat – « Eléments pour une stratégie de renouvellement urbain » – établit la nécessité d'un projet de renouvellement urbain pour donner une nouvelle attractivité au quartier en s'appuyant sur ses atouts : proximité du centre ville, de secteurs de dynamiques urbaines et de trois équipements structurants (la Condition publique, le centre hospitalier de la Fraternité, la cité scolaire M. Van der Meersch), construction en son centre de la nouvelle Maison des Services (réalisation GPV). Parallèlement, la loi Borloo incite la ville à monter un dossier ANRU pour le quartier des Trois Ponts, qui correspond parfaitement au dispositif. En 2004, elle confie l'étude d'un plan de référence à l'agence Renaud Vignaud Associés (RVA). Après trois années de préparation, de négociations entraînant des modifications sensibles du projet, le « protocole de réfiguration » de la convention ANRU pour le projet de rénovation urbaine des quartiers anciens et du quartier des Trois Ponts a été signé à Roubaix le 18 septembre 2007 ; la signature de la convention a suivi le 23 novembre. Ce projet mobilise 301 millions d'euros et concerne 60% du territoire de la ville, soit 50% de la population.

Enjeux et stratégie

Quatre enjeux majeurs sont identifiés :

- la restructuration du quartier et de ses franges en vue d'une meilleure accessibilité ;
- l'amélioration du parc de logements et des trajectoires résidentielles ascendantes ;
- la qualification et la gestion des espaces en vue d'une attractivité résidentielle renouvelée et d'une centralité remodelée ;
- l'intégration sociale des ménages par le renforcement des dispositifs d'accompagnement en faveur de la petite enfance, de l'éducation, de l'insertion professionnelle et de l'action socioéducative à l'adresse des publics adultes en difficulté.

Relier le centre aux quartiers est et sud, favoriser la mobilité, sont des enjeux forts pour pallier l'isolement physique, relationnel et mental de certains habitants, permettre l'accès aux équipements publics majeurs et favoriser l'accès à l'emploi. Le projet communautaire de ligne de bus à haut niveau de service (LHNS) est un élément de réponse publique. Son tracé relie les trois quartiers inscrits en rénovation urbaine (les Hauts Champs / Longchamp, les Trois Ponts et le Pile) dont il requalifie l'ensemble des voies supports et des espaces publics.

La stratégie choisie pour garantir la mutation du quartier des trois ponts consiste à l'arrimer à la zone habitat du quartier du Sartel, située à l'arrière de la zone d'activités économiques et du tri postal, en créant de nouveaux liens entre les deux quartiers : le prolongement du maillage viaire des Trois Ponts jusqu'au Sartel, le retraitement de l'avenue Brame offrent un cadre potentiel d'échanges.

Le projet prévoit de diminuer la part de logements sociaux par rapport aux logements privés et de diversifier l'offre proposée (par démolition, résidentialisation ou réhabilitation, construction neuve ou restructuration). À la suite des démolitions sur les Trois Ponts, une offre équivalente de logements sera reconstituée pour partie sur site, pour partie en sites associés dans des quartiers anciens tous inscrits en ZUS, mais également, condition imposée par l'ANRU, sur d'autres communes (197 logements, soit 18,3%). Associer les quartiers anciens au dispositif ANRU est, pour la ville de Roubaix, une réponse stratégique au blocage actuel des parcours résidentiels caractéristique du logement social, mais aussi une façon d'accrocher enfin aux politiques de la ville ces quartiers ouvriers hérités de la période industrielle, longtemps mis à l'écart des dispositifs. Une fois réhabilités, le parc ancien peut permettre d'amorcer un parcours résidentiel dans la ville en offrant une meilleure qualité de logements (maisons individuelles avec cour ou jardin).

Démolitions et reconstitution de l'offre

Édifiés à la même époque et avec des systèmes constructifs semblables, les parcs des bailleurs présentent pourtant des caractéristiques techniques aujourd'hui différentes, du fait des modes de gestion. Contrairement à Logicil, Roubaix Habitat (devenu LMH) a entrepris depuis vingt ans une modernisation profonde de son parc, financée par la PALULOS et l'emprunt (en fin d'amortissement). Le patrimoine de Roubaix Habitat est de fait moins obsolète que celui de Logicil. En conséquence, les stratégies de démolition diffèrent. Si elles relèvent dans les deux cas des enjeux du projet urbain (traitement de l'entrée Sud du quartier pour LMH), celles de Roubaix Habitat cherchent à améliorer l'image pour remettre son parc dans le marché locatif, tandis que celles de Logicil s'expriment davantage en termes patrimoniaux et techniques. Roubaix Habitat se concentre sur la restructuration des rez-de-chaussée pour accompagner la réorganisation des cœurs d'îlots (avec la privatisation des parkings) et la création d'une offre de grands logements pour les familles avec enfants (T4 et T5) ; Logicil prévoit la démolition, à moyen terme, des trois tours et de la majorité des barres.

Des opérations en accession sociale sont prévues sur le site (revente du patrimoine testée par LMH sur 20 appartements) et dans le secteur diffus ancien (opération Habitat Patrimoine) ou neuf (location avec option d'achat). Afin de diversifier encore la gamme de solutions proposées, l'aménagement de logements gérés par le CAL PACT et de logements transitoires est également prévu. L'évolution des loyers est très encadrée : elle se fera en fonction des typologies offertes et de façon à minimiser l'impact sur les familles. Dans les sites associés, plus de 60% des logements seront reconstitués au sein d'opérations neuves, réparties dans 6 quartiers anciens de la Ville (ou « pôles d'intervention prioritaire » : le Nouveau Monde, Carnot Pile, Sainte Elisabeth/J. Guesde, Crouy, Espérance, Watt Epeule). Les différentes opérations participent au renouvellement de l'habitat et répondent aux objectifs du PLH communautaire et prévoient la construction de logements, petits collectifs ou individuels, avec des typologies allant du type 2 au type 6 ; la quantité de logements par opérations sera maîtrisée (entre 8 et 65 logements par opération). La Ville ne souhaite pas reproduire ailleurs la concentration de l'offre sociale que connaît le quartier des Trois Ponts, ni augmenter la proportion de logements sociaux au sein du patrimoine de la Ville : la proportion de logements sociaux dans ces quartiers doit rester inférieure à la moyenne de la ville (40%).

Les disponibilités foncières de la collectivité ont été mobilisées afin de réduire au maximum les délais de construction. Néanmoins, certains sites présentent des difficultés liées aux acquisitions foncières ou à la pollution, ce qui risque de décaler le démarrage des chantiers de construction. Les livraisons prévues sont échelonnées afin d'accompagner les besoins des familles, au fur et à mesure des démolitions. Selon les opérations et la stratégie des bailleurs, entre 20% et 50% des nouveaux logements seront attribués à des ménages issus du quartier des Trois Ponts, 100% pour les opérations en PLAI.

Les relogements

Le relogement des familles sera étalé sur 4 ans correspondant, dans un contexte de pénurie, au délai d'attente moyen des demandeurs. Le dispositif de relogement et de gestion du peuplement a été piloté par la Ville et préparé en accord avec les partenaires : bailleurs, Etat, Département, CAF et représentants des habitants. Les engagements mutuels sont décrits dans une « charte de relogement » dont les modalités d'application sont précisées dans un protocole en cours de validation. La mise au point de ce dispositif a permis de faire un diagnostic préalable du peuplement du quartier, révélant la part des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI. En complément du relogement dans l'existant, certains ménages pourront bénéficier de relogement en PLAI ou dans des immeubles acquis améliorés. Un « atelier relogement » mensuel de suivi individuel des dossiers doit être mis en place dès la signature de la charte ; le peuplement sera évalué chaque semestre par le « bureau peuplement » (commission thématique du comité technique de suivi du projet). Enfin, l'offre de logements provisoires est une variable d'ajustement apportée aux situations spécifiques (décohabitation, accompagnement dans un parcours d'insertion).

Plan d'aménagement et travail sur les espaces urbains

Le centre du quartier constitue le premier lieu d'intervention du projet de rénovation urbaine. Il concentre la majeure partie des fonctions de services à la population et de commerce. Le projet

réaffirme la centralité du quartier en s'appuyant sur les équipements existants (Maison des services, Centre social, groupe scolaire Pierre de Ronsard) et en créant de nouveaux services : une place publique minérale met en valeur la maison des services et l'articule avec un nouvel équipement commercial. La construction d'un pôle multi accueil dédié à la petite Enfance, la restructuration du centre social actuel et de la Maison des Services sont prévues, ainsi que le renouvellement et la diversification de l'offre commerciale. L'objectif est de modifier les pratiques et d'inciter les habitants des quartiers est à s'approvisionner dans la zone de chalandise de proximité. Le centre du quartier constitue également un lieu d'intervention forte et volontaire. Le projet d'aménagement dégage des espaces publics et introduit la qualité urbaine nécessaire au retournement d'image et aux pratiques différenciées des habitants (jeux, détente, promenade, stationnement). Mais la centralité est aussi renforcée par un travail de requalification des artères : création d'une percée visuelle prolongeant la rue Vanhoutte à la faveur de démolition d'une tour, réaménagement des carrefours... Suite aux démolitions des bâtiments gérés par Logiciel, l'entrée nord du quartier est réorganisée, pour offrir une transition plus douce avec le quartier d'habitat ancien du Pile (construction de maisons de ville en R+2 au nord, puis de petits collectifs) et diversifier les typologies.

Différents principes guident l'action en faveur de la qualité urbaine et architecturale :

- le resserrement de la trame viaire,
- la continuité des espaces publics,
- la mise en valeur des édifices publics,
- le redécoupage d'un parcellaire privé mutable et autonome,
- la résidentialisation des immeubles existants,
- la requalification des espaces verts existants et création de jardins publics,
- la prise en compte des règles de construction HQE.

Les interventions programmées déterminent des séquences urbaines phasées dans le temps et cohérentes. Ces séquences portent sur des îlots urbains constitués ou sur des éléments de maillage continu de l'espace public. Sept séquences urbaines structurent le projet de rénovation urbaine dans les cinq ans.

Participer à des appels à projet

L'exemple de l'îlot Fabricants-Sarrail est représentatif de la politique roubaisienne. Le potentiel de ce secteur, situé à proximité de l'hôtel de ville et du centre-ville, a été identifié depuis plus de 10 ans, période pendant laquelle la ville a utilisé son droit de préemption, et racheté progressivement les immeubles, tout en participant à divers appels à expérimentation : European, Maisons en ville, Villa urbaine 1&2. L'objectif est de réaliser à terme sur le site un projet véritablement requalifiant pour le centre.

European

En 2000, la ville participe à la 6ème édition du concours European, « Entre villes, dynamiques architecturales et urbanité nouvelles ». Le site Fabricants-Sarrail est proposé sur le thème des « faubourgs et franges de ville ». Le projet lauréat de l'équipe Dièse, « La parabole des hérissons », prévoit des ensembles d'habitation en bande s'inspirant de la typologie particulière des maisons ouvrières de Roubaix. Le programme se compose de 230 logements, mi-habitat semi collectif, mi-villas et studios, complété par des locaux d'activité, de commerces, un syndicat d'initiative, des bureaux et parkings. Le concours n'aboutit pas.

Maisons en ville

En avril 2001, l'agence d'urbanisme et dix promoteurs privés de la FNPC (Fédération nationale des promoteurs constructeurs) regroupés en GIE (groupement d'intérêt économique) lancent une opération intitulée « Maisons en ville » à l'occasion de l'année 2004 où Lille était « capitale européenne de la culture ». Roubaix répond à cet appel à projets, en proposant le site de l'îlot Fabricants-Sarrail. Un projet de trente maisons de ville contemporaines voit le jour rue des

Fabricants²³. Mais faute de l'appui de la communauté urbaine, indispensable à la réalisation en raison de son coût, l'opération Maisons de Ville échoue sur Roubaix, contrairement à celles de Lille et de Tourcoing. Malgré leur échec, ces différents projets ont donc initié une réflexion globale sur l'îlot.

Villa Urbaine Durable 1 & 2

En 2001, le PUCA lance le programme « Villa Urbaine Durable » à l'échelle nationale. L'objectif de cet appel à expérimentation est de susciter des habitats de qualité évolutifs dans le temps, et durables aussi bien par les matériaux que par l'architecture. Roubaix se porte candidate et propose un site industriel de 4 ha, abandonné depuis 15 ans, sur la rive gauche du canal : le « quai de Marseille ». L'objectif est de reconquérir les berges du canal, désormais géré par l'Espace Naturel Métropolitain.

Roubaix Habitat et Partenord sont retenus en partenariat, la maîtrise d'œuvre est confiée à une équipe parisienne, le Cabinet Montassut DMA, des mandataires du PUCA assurent un suivi. Le projet prévoit 49 logements dont 12 en accession sociale (Partenord) et 37 en location (Roubaix Habitat), soit 4 110 m² habitables, pour un budget de 4 333 000 €. Les économies d'énergie reposent sur la mise en œuvre d'une enveloppe performante, posée sur une structure traditionnelle. Mais le projet échoue, suite à un écart de prix trop important à l'appel d'offre entre les estimations de la maîtrise d'œuvre et la réponse des entreprises.

Le marché a été résilié suite au refus du maître d'œuvre de reprendre gratuitement l'étude du projet pour rentrer dans le budget initial. Le Quai de Marseille fait aujourd'hui l'objet de nouveaux projets.

En 2006, le PUCA lance un second appel à expérimentation « Villa Urbaine Durable ». Le but est toujours « de promouvoir un habitat intermédiaire en milieu urbain dont les qualités d'usage, proches de celles du logement individuel, se déclinent en regard de la densité, de la mixité et de la qualité environnementale. »²⁴

La particularité du projet roubaisien est de mettre l'accent sur la démarche : contrairement à la plupart des villes qui proposent des projets déjà très aboutis, le dossier roubaisien est déposé très en amont.

L'enjeu principal est un travail de couture urbaine. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, cherchant à restaurer la continuité entre les quartiers. C'est pourquoi la ville propose aux concepteurs huit sites, dispersés sur l'ensemble du territoire communal et répertoriés par la ville comme prioritaires. Ces friches urbaines, appartenant à la ville ou à LMCU, sont issues de la résorption de l'habitat insalubre, du décalage temporel entre les préemptions et le déroulement des projets ou encore du recadrage d'une ZAC en centre-ville. Les contraintes nombreuses (taille réduite, situation de tête d'îlot, localisation en marge des territoires de projet ou valorisés, contraintes d'aménagement) qui pèsent sur ces sites imposent d'inventer des solutions inédites.

Expérimenter, participer aux concours d'idées est intéressant, si les acquis de la réflexion sont applicables à des projets plus ordinaires, puis généralisés à tout le tissu urbain. Après plus de 6 ans, le Quai de Marseille est toujours une vaste étendue de pelouse polluée, sur laquelle les premières réalisations surgiront dans 5 ans. De manière générale, la spécificité et l'ambition de ces projets entraînent des retards considérables dans les réalisations. Les échecs sont pourtant riches d'enseignements. Les différentes expérimentations conduites sur un même site, par exemple sur le site Sarrail-Fabricant, comme la succession des approches, ont finalement permis de passer à l'opérationnel. « La ville a compris qu'une réflexion par des architectes permettait d'obtenir plus de qualité. »²⁵ La participation de la ville aux différents concours en fait un laboratoire urbain et illustre sa volonté politique.

²³ « Métropole lilloise : Des maisons pour renouveler les villes », LOREAL Annick ; *Le Moniteur* n°5127, p. 66-69, 2002.

²⁴ Villa Urbaine Durable seconde session - Appel à propositions d'expérimentation - février 2006. PUCA.

²⁵ Entretien avec Karine LE SAGER-DIOUF, coordinatrice de projets d'aménagement – Quartiers Ouest.

Préserver le patrimoine

La prise de conscience de la valeur identitaire du patrimoine industriel

« Samedi dernier, lors des portes ouvertes de l'ancienne filature P.J. Laurent, rue du Touquet, où nous proposons 88 lots, l'ancien contremaître est venu avec son fils. Il pleurait. Il y avait bossé 30 ans. Elle était fermée depuis dix ans ». « Nous ouvrons de nouveau samedi : je sais que les ouvrières vont venir. »²⁶

Roubaix a pendant longtemps nié la valeur de son patrimoine architectural et urbain. Atypique et marqué par l'ère industrielle, il est, pour beaucoup, symbole de souffrance, de promiscuité, de vétusté voire d'insalubrité. Après la crise textile, la ville a commencé par détruire ses usines pour oublier son passé ouvrier. Effaçant ainsi les traces de son apogée industrielle, elle a couru le risque d'y perdre son identité. Le classement de la filature Motte-Bossut à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1978 signe l'inversion progressive et définitive du processus. L'obtention, en 2001 et avant Lille, du label « Ville d'art et d'histoire », récompense la qualité du travail mené depuis par la ville, notamment grâce à la création sur son territoire de deux ZPPAUP en 2001 et 2002. « Le renouvellement urbain est un travail sur l'image que la population se fait d'elle-même, ou plutôt celle que les représentants politiques lui renvoient, construisent et accréditent »²⁷. La réhabilitation du patrimoine industriel monumental, mais aussi banal, permet de reconstruire l'identité de la ville, de rendre leur fierté aux habitants ; c'est également un formidable support de renouveau pour Roubaix.

En 1993, l'Usine Motte-Bossut, monument industriel en plein cœur de Roubaix, fait l'objet d'une réhabilitation par l'architecte Alain Sarfati ; ce projet-phare accueille désormais un centre de télécommunications, Eurotéléport et les Archives du Monde du Travail, département le plus récent des Archives nationales. Le projet démontre la capacité du bâtiment à s'adapter, à se plier aux exigences d'un programme autre qu'industriel.

Réintroduire de l'activité dans les friches industrielles semble, a priori, la réponse la plus évidente, pour conserver les bâtiments délaissés tant du point de vue de leur échelle urbaine et intérieure, que de leur valeur symbolique. Effectivement, les premières usines réhabilitées ont été reprises par d'autres activités (bureaux, sièges sociaux). Cependant, d'autres expérimentations permettent de valoriser ce patrimoine. Depuis quelques années, des opérations de lofts ont permis de sauver des bâtiments, mal adaptés à de nouvelles activités (soit trop excentrés, soit de petite taille, ou du fait d'une structure problématique) et donc voués à la démolition.

Ce patrimoine, évocateur de l'histoire si particulière de Roubaix, support essentiel de son identité, est aussi très varié. Aux trente-sept usines sauvegardées, s'ajoutent les maisons de villes, ouvrières ou de maître. Alignement, répétition et variations des façades donnent leur cachet aux rues roubaisiennes. À l'heure où l'on ne parle que de densité, de mixité et de centralité, la conservation du tissu très dense de la ville représente un véritable enjeu. Contrairement aux apparences, le tissu urbain roubaisien portait, dès le début, les germes d'un développement durable, qualité qui lui permettra de s'adapter aux défis actuels. Si l'habitat en courée est une spécificité du tissu industriel du nord de la France, Roubaix a la particularité d'en offrir une grande diversité typologique. Pourtant, à la fin des années 1950, plus de 5 500 maisons de courée ont été démolies, en raison de leur insalubrité. Leur éradication au bulldozer devait régler tous les problèmes. L'ORSUCOM a conduit à la suppression systématique de grands îlots : « ce système qui servait d'alibi à des opérations de promotion, aurait généré énormément de gâchis : démolition massive de logements sains, déplacement de population »²⁸.

Il faut attendre le début des années 1990 pour prendre conscience des qualités urbaines particulières et hétérogènes des courées. Entre 1992 et 1993, une véritable politique de préservation

²⁶ Propos de M. Ottevaere recueilli par Geoffroy Deffrennes

²⁷ « Le Renouvellement urbain dans l'agglomération de Lille », CRAPS, Université de Lille 2

²⁸ « La métropole lilloise réhabilite ses courées », *Le Moniteur*, 28 septembre 2001

de l'habitat en courée est mise en œuvre à l'échelle de la Communauté Urbaine de Lille avec l'engagement d'investissements publics. La conservation des courées représente un enjeu multiple : en valorisant ce patrimoine architectural symbolique, on préserve un habitat social de fait, enjeu d'insertion et assurance d'avenir²⁹.

Il reste des courées insalubres, du fait de leur exigüité, de leur mono orientation au Nord, de la petitesse des logements ou de leur mauvais état. Néanmoins, la plupart d'entre elles, réhabilitées ou non, présente d'excellentes qualités : richesse de la vie sociale, rapport au contexte, ensoleillement, situation dans le quartier. Pour les adapter aux modes de vie actuels, une revalorisation s'impose, facilitée par leur forte capacité de restructuration : la mitoyenneté permet de coupler les maisons pour offrir des espaces de vie plus grands ou une double orientation ; les espaces de vie extérieurs semi-collectifs offrent un cadre de vie paisible en cœur de ville.

L'Opération Habitat Patrimoine, en subventionnant les propriétaires, a permis d'engager la rénovation des façades. La ville compte aussi beaucoup sur un phénomène d'émulation et de contagion. Quelques rues complètes montrent déjà des signes de rénovation suite à la revalorisation et la mise en couleur d'une seule de leurs façades. De plus, le travail sur les façades, financièrement aidé, se conclut très souvent par une restructuration intérieure.

Aujourd'hui la ville est encore le théâtre des démolitions, des rangées de maisons vacantes et très dégradées attendent le début des opérations de renouvellement, c'est-à-dire le début des destructions pour laisser place à de nouveaux projets. La politique de récupération foncière mise en place, libère des emprises pour de nouveaux projets et génère des dégradations. Une maison préemptée, pour un projet de démolition, reste vide et devient très rapidement insalubre. Cela entraîne une dévalorisation générale de la rue, néfaste pour l'image de la ville. La mise en œuvre de projets urbains est longue. Pour éviter ce processus négatif, il faudrait prendre, avant les destructions, des mesures transitoires, ou commencer par rénover le tissu ancien.

La mise en place des ZPPAUP

En juin 1997, la ville confie aux architectes Pascal Lejarre et Luc Savonnet une étude en vue de la mise en place d'une ZPPAUP. Après une enquête publique, menée en 2000, deux zones de protection du patrimoine sont créées sur le territoire par arrêté du préfet de région. La première, en juillet 2001, concerne les quartiers sud et est ; la seconde, un an plus tard, les quartiers nord et ouest. L'évolution rapide et homogène de la ville au 19ème siècle impose un périmètre recouvrant la quasi-totalité du territoire.

S'appuyant sur une lecture attentive des documents cadastraux de 1819 et 1847, l'étude révèle la persistance dans le paysage urbain contemporain d'une structure urbaine de type rurale, héritée de la période préindustrielle. Un projet global de protection du patrimoine architectural et urbain industriel est donc proposé afin de mettre en valeur, à l'échelle du territoire communal, cette structure urbaine : conservation des îlots, de la continuité du front à rue, de la trame viaire, des emprises industrielles). A l'échelle architecturale, l'étude permet d'identifier plusieurs typologies de maisons (à rez-de-chaussée, à R+1 avec ou sans mixité de matériaux, maison de ville, maison de maître), et de préserver une quinzaine d'usines et des anciennes cheminées d'usines encore intactes.

A Roubaix, les ZPPAUP cherchent à préserver au maximum le caractère industriel de la ville, tant au niveau morphologique qu'architectural ; encore récentes, il est toutefois difficile d'évaluer leur réussite. Pourtant, le travail de sensibilisation mené auprès des habitants a mis en évidence la valeur du patrimoine roubaisien quotidien ; c'est un premier acquis. En outre, les prescriptions énoncées en matière de rénovation, du fait de leur lisibilité, ont été appliquées. Les guides techniques et les aides financières mis en place par la mairie, ont servi de relais pour mobiliser les propriétaires, restituant aux façades leurs dispositions originales (percements, devantures commerciales...) et la richesse

²⁹ Christian Montaigne, directeur du CAL-PACT de Roubaix, « Un nouvel avenir pour les courées », *Les cahiers de l'ANAH*, n°85, 1998

des détails (modénature, menuiseries, ferronneries...). S'il existe un risque, parfois, de ne s'attacher qu'aux façades, l'impact sur le paysage urbain est réel. Dans le cas des constructions neuves, la situation est plus complexe. Les préconisations de la ZPPAUP entrent parfois en contradiction avec le souhait de la ville de se développer, il peut alors y avoir conflit, même si elles doivent théoriquement s'imposer aux règles du PLU. De même, dans le cas des friches industrielles, leur application reste délicate et sans doute moins efficace laissant l'opportunité au secteur privé de développer un nouveau marché : celui des lofts.

Développer des lofts : un phénomène récent qui prend de l'envergure

L'agence immobilière Immo Saint-Martin se lance dans l'aventure des lofts en 2001. Afin d'éviter sa démolition, elle se porte acquéreur d'un bâtiment industriel abandonné depuis 20 ans, situé quai de Sartel. Franck Ottevaere et Xavier Mille imaginent alors le premier projet de lofts. Les 2 000 m² répartis sur 2 niveaux sont divisés en 10 plateaux viabilisés de 120 à 300 m². Avec le soutien de la mairie et du maire, ils s'opposent au projet de démolition de l'usine porté par la communauté urbaine de Lille pour y construire un parking silo à l'usage de la Condition Publique et y développent des lofts. L'opération est un réel succès : en quinze jours, tous les plateaux sont vendus au prix de 450 à 700 euros le m². Cette opération inaugure une longue série de réhabilitations et de transformations d'usines. Cette nouvelle tendance s'appuie sur la diffusion d'images médiatiques : les gens découvrent la manière d'habiter dans un loft par la télé³⁰. L'agence Immo Saint-Martin a le monopole de cette activité qui représente, avec plus de 200 transactions réalisées, 80% de son chiffre d'affaire. On dénombre actuellement 189 lofts construits et 311 projets en cours ; la livraison de 283 lofts est prévue en 2008.

A Roubaix, il faut en moyenne deux ans pour commercialiser l'intégralité d'un immeuble en promotion privée. Dans le cas des lofts, la rapidité des ventes est exceptionnelle. Rue Ingres, sur les 53 lofts de l'opération « Le Boléro », 45 ont été vendus en une matinée lors de portes-ouvertes organisées par l'agence Immo Saint-Martin. L'agent immobilier explique une vente si rapide par le standing de l'opération (terrasses sur le toit...), la qualité du bâtiment (l'usine, encore en activité, fabriquait les soutiens-gorge Boléro) et sa situation à la limite de la Place du Travail et du Parc Barbieux.

Les premières réhabilitations en lofts concernaient de petites usines pour minimiser les risques bancaires. A l'origine élitiste, l'offre s'est démocratisée en quelques années et touche une nouvelle clientèle, déçue de l'ancien, trop cher : « le côté liberté plaît beaucoup à la clientèle »³¹. En effet, le loft cherche à « exploiter les potentialités architecturales de la structure existante afin de créer une manière originale de résider »³². Il présente un dispositif unique de distribution et d'aménagement ; il joue avec la hauteur, la lumière et la structure existante pour créer un large espace de vie complètement ouvert. Une grande pièce démultiplie des espaces, met en relation différentes activités, les occupants passent plus de temps dans un même espace de vie.

L'occupation d'espaces industriels désaffectés reflète une tendance lourde du marché du logement : celle de l'augmentation des superficies. Initialement, les lofts étaient liés à un style de vie particulier (Le phénomène loft existe depuis les années 1980 et s'est diffusé par le cinéma ; les artistes américains ont été les premiers adeptes de ce mode de vie en improvisant un logement autour de leur atelier). La tendance des dernières années à la démocratisation, pousse à adapter le loft à cette nouvelle clientèle (dimensions et prix de plus en plus réduits).

A l'image des lofts new-yorkais, une forte connotation luxueuse reste attachée au terme et fait parfois craindre un phénomène de gentrification : « Les lofts sont un peu trop branchés pour certaines villes »³³. Les opérations de lofts à Roubaix attirent dans les quartiers les plus défavorisés de jeunes résidents à la recherche d'espace et de démesure. Les plateaux viabilisés sont achetés par coup de

³⁰ Entretien avec Franck Ottevaere, agent immobilier, Immo-Saint-Martin, 04-05-2007

³¹ Entretien avec Franck Ottevaere, agent immobilier, Immo-Saint-Martin, 04-05-2007

³² « Le Loft, éloge de l'espace », Visite Déco Lille n°29

³³ Entretien avec Franck Ottevaere, agent immobilier, Immo-Saint-Martin, 04-05-2007

foudre et souvent aménagés par les propriétaires. L'habitat devient lieu d'expression, jardin secret, univers personnel. Ils obtiennent après quelques mois de travail un produit totalement personnalisé, adapté à leur besoin. D'autres font appel à un architecte, car « ils n'ont pas le temps et ne se sentent pas capable de gérer les problèmes techniques »³⁴. Certains habitants changent de loft après quelques années pour se lancer dans une nouvelle expérience. Ainsi, sur l'opération Le Boléro, rue Ingres, 15 acheteurs sont déjà propriétaires de lofts. La revente facile d'une première acquisition permet une plus-value de 40 000 à 50 000 euros. Le marché roubaisien offre donc des plateaux à aménager et des lofts déjà aménagés par leurs premiers habitants. Du fait de la taille atypique de ces logements, l'offre de location est limitée, elle serait trop chère. La surface moyenne des lofts oscille entre 80 à 120m², mais on peut en trouver de plus grands (de 200m² à, exceptionnellement, 700m²). Avec les nouvelles opérations et la diminution progressive de la taille des lofts, les investisseurs commencent à apparaître sur ce marché, attirés notamment par la défiscalisation De Robien sur l'ancien.

Le projet Interligne, prévu à l'emplacement de l'ancien garage Renault, prévoit un programme de 65 « lofts neufs ». En l'absence de changement d'affectation de l'immeuble, il ne peut s'agir, pour Franck Ottevaere, de lofts mais d'appartements « non finis ». Le projet Interligne propose des logements non finis à 1 700 € du m² avec une hauteur sous plafond de 2,80m, « ce qui ne correspond absolument pas à l'offre actuelle de lofts ». Le promoteur Edifices de France transforme l'Usine Lepoutre Lebeaufil, rue du Général Chanzy, pour y réaliser 65 lofts finis. L'agence Immo Saint-Martin n'a pas souhaité commercialiser ce type de produits, qui ne répond pas selon elle à la « démarche loft ».

Le phénomène gagne maintenant la ville de Tourcoing où Logiciel propose des lofts à loyers modérés. La résidence des Hautes Verrières propose 9 appartements dans les anciens ateliers municipaux conçus comme des lofts : « hauts plafonds, cuisine ouverte sur une pièce à vivre, salle de séjour très spacieuse, larges fenêtres »³⁵. Le type 3 propose 107m², surface importante en comparaison des 56m² offerts dans un logement social classique. Les habitants apprécient la taille des pièces, les grands espaces de vie, la convivialité de la cuisine ouverte, mais soulignent la difficulté pour nettoyer les carreaux ou meubler l'appartement. Ce type d'expérimentation permettra-t-il d'augmenter la qualité du logement social ?

Au vu des réserves de friches disponibles, un plafond de 500 lofts pourrait être atteint dans quelques années, ce qui représenterait, au total, 1,32% du parc. Même si ce pourcentage est faible par rapport à la totalité du parc de logements roubaisien, le nombre de lofts à Roubaix est relativement exceptionnel en France, et représente un phénomène attractif bien réel. Une rivalité existe entre Roubaix, qui a 3 à 5 ans d'avance, et Tourcoing, au niveau du renouvellement urbain et culturel. Mais ce retard est destiné à être comblé, car Tourcoing possède un patrimoine industriel peut-être plus riche, comprenant de très grosses usines en bon état, comme l'usine Boléro. L'agence Immo Saint Martin réalise actuellement deux opérations sur Tourcoing (rue de Paris et rue du Touquet). Elle cherche aussi à développer son activité dans d'autres villes, comme Lille, Croix, ou Lomme. Xavier Mille, à l'origine de l'opération du quai de Sartel, projette de publier un ouvrage sur les lofts roubaisiens. En attendant l'édition, un blog illustre une partie de la « loft story » de Roubaix. En collaboration avec un journaliste, la mairie de Roubaix a engagé son propre projet de publication.

Conclusion

Après le renouvellement de son centre ville, la revalorisation de la ville s'étend petit à petit aux quartiers plus excentrés qui se restructurent selon des modalités chaque fois différentes. Le quartier de l'Epeule se retourne sur une coulée verte le long de la voie ferrée et de l'ancienne zone industrielle ; le quartier du Nouveau Monde valorise son espace urbain autour d'un nouveau grand parc, générateur de projet urbain. Le Cul-de-four se raccroche au projet de rénovation pour redynamiser les berges du Canal stigmatisées par leur passé industriel.

³⁴ Habitants du loft n°12 de Factory 118, rue Decrême

³⁵ « Loft... à loyer modéré ! », *Contact Habitat*, Mars 2007, n°8

Toutes ces rénovations urbaines s'appuient sur l'accumulation des expérimentations et sur un savoir-faire original. La ville attend désormais le démarrage du projet ANRU dont l'enjeu est réel. Portant sur les « quartiers anciens », il suscite en effet des discussions entre les différents acteurs, certains regrettant d'y être associés du fait d'une mise en œuvre extrêmement longue et complexe.

Les projets mûrissent dans tous les quartiers même si certains restent en grande difficulté. La zone de l'Union est encore un vaste terrain dénudé environné d'îlots très dégradés. La lenteur des projets pose un réel problème : la période transitoire entre le début des projets et la réalisation effective continue à marquer la ville. Que ce soit dans l'environnement immédiat du Musée d'Art et d'Industrie et malgré son rayonnement national ou ailleurs, les délaissés urbains ponctuent le tissu, entraînant un processus de dévalorisation inévitable. Une question se pose donc : ne peut-on éviter que la mise en œuvre des projets dégrade le quartier ? Ne faudrait-il pas réduire les temps de mise en place des projets ou trouver une fonction transitoire ? Les espaces vides urbains, simplement engazonnés en l'attente, créent apparemment moins de problèmes que la conservation des maisons insalubres sur le site avant la destruction. Mais faut-il encore recourir à la destruction du patrimoine bâti ? Les espaces libres semblent suffisamment nombreux dans la ville pour alimenter tous les besoins. Sitôt que les moyens nécessaires sont mis en œuvre, de nombreux projets de rénovation du patrimoine se révèlent des réussites et démontrent que la qualité est possible y compris en intégrant les exigences de développement durable.

Les nouveaux projets, toutefois, peuvent cumuler de nombreux problèmes urbains, jusque là inédits. La rue de l'Amiral Courbet illustre ce phénomène. Deux projets de résidence apportent une note contemporaine à la rue et apparaissent, par leur nouvelle typologie, très attractifs. Pourtant, quelles relations créent-ils au rez-de-chaussée en offrant un parking pour seule transition entre l'espace public et l'espace privé ? La rue de Lille a vu naître une autre situation urbaine atypique. L'opération dite du « jardin de Féa » présente une implantation des bâtiments perpendiculaire à la rue, rejetant une façade de service sur la rue. D'une part la rue, qui a revalorisé son espace par le traitement de sol et des plantations, se voit dévalorisée par le projet ; d'autre part, le projet vient créer une relation de force vis-à-vis des parcelles voisines : avec pour seul motif de tirer au maximum parti de l'orientation solaire, il laisse l'îlot comme « éventré » sur l'espace public. La ville a certes besoin de ces projets pour valoriser son espace urbain et créer une dynamique, mais comment le faire et à quel prix ? Peut-on laisser toute liberté aux promoteurs, comme cela fut le cas pendant de nombreuses années avec les bailleurs sociaux ? Dotée depuis quelques années d'une ZPPAUP, la ville n'a toujours pas la capacité à défendre son patrimoine et à résister à la force du marché économique.

Devant ce besoin de renaissance de la ville, l'engouement pour les lofts est un élément extrêmement positif pour le tissu urbain. En effet, même dans les quartiers les plus défavorisés, des projets voient le jour, « par amour pour la pierre ». La revalorisation des bâtiments industriels en lofts est un réel succès qui permet à la classe moyenne de réintégrer des quartiers dont elle était absente. Cependant quelles sont les réelles relations entre l'habitat populaire et ces entités rénovées ? Grilles et digicodes s'installent dans tous les projets, isolant les habitants à l'intérieur de ces enceintes protégées. L'implantation d'un cabinet médical au rez-de-chaussée de Factory 118, rue Decrême, est un signe d'évolution positive vers l'ouverture au quartier.

L'offre des lofts se démocratise de plus en plus. Le produit est-il capable d'évoluer rapidement pour s'intégrer plus fortement au quartier ? Même si les prochaines années prévoient encore l'aménagement de lofts, le marché se bloque petit à petit et se dirige vers d'autres villes au fort patrimoine industriel. A Roubaix en effet, de nombreuses usines ou friches industrielles sont encore classées en zone UG et ne peuvent donc pas accueillir de logements. Faut-il déclasser ces zones pour augmenter l'offre ? Quelle est la capacité de la ville à absorber ces projets ? Le site Amédée Prouvost pose des questions d'emprise urbaine et de relations avec le quartier, peut-on transformer cette usine en lofts, sans créer d'enclave urbaine ?

Face à ces nouvelles typologies d'habitat dans la ville, comment vont évoluer les logements existants ? L'importance des logements sociaux dans la ville devrait être un moteur pour la

recherche architecturale en faveur d'un renouveau de l'offre. Mais les projets innovants restent rares. Le Hameau d'Epinal qui a su répondre avec difficulté à la question du développement durable, semble déjà dépassé. D'autres expériences, comme sur le Quai de Marseille, montrent l'évolution des recherches mais n'aboutissent pas. Comment réagir face à ces belles intentions qui demeurent stériles et ne font que retarder les projets ? Pourquoi cette expérimentation ne naît-elle qu'en coordination avec les bailleurs sociaux ? Pourquoi les promoteurs privés font-ils cercle à part, sans aucune préoccupation pour le développement durable ? L'économie, ou plutôt le bénéfice semble être le maître mot des projets de la construction privée. Pour combien de temps encore construire à Roubaix sera-t-il un eldorado ? Quels sont les atouts d'une ville industrielle dense face à cet engouement extraordinaire pour le pavillonnaire à l'extérieur des villes ? On est en droit d'être inquiet. Les projets de construction privée à Roubaix ne sont pas pérennes, et la construction individuelle est très attractive : beaucoup moins onéreuse, elle répond à une volonté d'habitat chez les français.

L'architecture de programmes tel que le Nouvel'R ou les Villas Sarrail, séduisante, sera-t-elle suffisante pour continuer à revaloriser la ville ? Il faut mesurer les réelles capacités des nouveaux projets face aux destructions qu'ils génèrent. Comparer le potentiel habitable d'une ancienne maison d'angle sur 2 ou 3 niveaux à celui des appartements neufs. La densification doit-elle être un maître mot dans le renouvellement urbain au risque de créer des problèmes d'échelle et d'intégration ? Comment la courée Dubar-Dekien, classée à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, arrive-t-elle à défendre son patrimoine à une parcelle d'écart, avec le changement d'échelle et le nouvel art de vivre ?

La ville de Roubaix possède une valeur urbaine importante, renouveler la ville ne veut pas dire la brutaliser, la changer. Il s'agit de tisser des liens entre les nouveaux projets et l'existant, la question du contexte, du site semble souvent oubliée au profit de la nouveauté et de la modernité. Roubaix, contrairement à de nombreuses villes à caractère industriel, est née de l'industrie, sa morphologie urbaine complexe s'explique uniquement par cette histoire industrielle. Ce caractère qui a, pendant de nombreuses années, posé problème, se révèle aujourd'hui une chance unique de renouveau pour la ville.