



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

## Régénération de la ville de Roubaix, par le renforcement de la centralité (Extrait du thème 2 : le renouvellement urbain des quartiers complexes)

METROPOLE LILLOISE

Elsa ESCUDIE, architecte DPLG, chargée d'études laboratoire LACTH (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 la régénération de la ville de Roubaix, par le renforcement de la centralité.*



Avec le soutien de :



# REGENERATION DE LA VILLE DE ROUBAIX, PAR LE RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE

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

## Préalable

La spécificité du développement de la ville de Roubaix réside essentiellement dans la reconquête d'un centre ville devenu fantomatique ces dernières décennies. En organisant cette reconquête sur tous les fronts (économique, social, culturel, urbain, architectural...), la ville a entamé un lent et constant travail dans l'épaisseur même de ces composants urbains. Cependant, les difficultés persistent et les changements occasionnés ne profitent pas équitablement à toutes les couches de la population. Les emplois créés sont essentiellement pourvus par une population étrangère à la ville et, en dépit d'une offre d'emploi excédant nettement la population résidente, le taux de chômage peine à descendre sous les 20%.

Depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, la ville a pourtant entrepris de nombreuses actions en faveur de son développement. Mais certaines de ces interventions n'ont fait, par le passé, qu'aggraver des situations déjà problématiques : le centre commercial Roubaix 2000, grand projet des années 1960 ; l'Alma Gare, projet-phare des luttes urbaines des années 1970 ou encore la percée de l'avenue des Nations Unies, important projet urbain des années 1970 à 1990.

Confinée dans des limites trop petites, la ville a, depuis deux décennies, pris une direction jusqu'alors inédite en France : se reconstruire sur elle-même. Afin d'inverser durablement l'image d'une cité chaotique, en déréliction, et d'effacer celle d'une ville devenue laboratoire urbain, la ville a mobilisé tous les vecteurs du développement au service du renforcement de la centralité. La création de la Ville Renouvelée, la multiplication des aides de l'Etat ainsi qu'une prise de position par rapport à la revalorisation du patrimoine industriel correspondent-ils à une stratégie consciente ou à la concrétisation d'opportunités successives ?

Cette « stratégie » urbaine vise les rééquilibrages sociaux autant que la valorisation spatiale. Elle dépasse les procédures traditionnelles du projet urbain et reste originale par le souci de faire converger de multiples objectifs pour reconstruire une image positive de la ville de Roubaix. Comment fonctionne cette dynamique roubaisienne ? Quels en sont les composants ?

Une question se pose notamment : y a-t-il réellement un projet urbain à Roubaix ? Le panorama historique des 30 dernières années entre politiques, actions et hésitations, apparaît paradoxal. L'actuelle et complète restructuration du quartier de l'Alma-gare, 20 ans après sa réalisation, illustre la perpétuelle remise en cause des principes fondateurs de plusieurs projets-phares. A Roubaix, la nature-même du « projet urbain » est interrogée en permanence. Elle n'est pas, il est vrai, aussi explicite que celle d'Euralille<sup>1</sup>, projet urbain lillois caractérisé par une intentionnalité forte. La réalité roubaisienne ne doit pas se résumer à la seule thématique du renouvellement urbain, car celle-ci est trop récente pour expliquer l'ensemble de ce qui se passe à Roubaix. Un retour en arrière sur l'évolution de la ville, au cours des derniers siècles, est donc nécessaire pour comprendre pourquoi la politique de renouvellement du centre résulte d'un choix urbain stratégique et comment il a marqué l'histoire récente de la ville.

<sup>1</sup> Plan masse de Rem Koolhaas

## Historique

### Fin du XIX<sup>e</sup> siècle : l'émergence d'une politique urbaine municipale

Le plan d'urbanisme de 1863 opère un changement radical dans la gestion de l'espace roubaisien : il annonce la municipalisation des politiques urbaines. Jusqu'alors, le développement de la ville, sur lequel les pouvoirs municipaux avaient peu de prise, était régi par des propriétaires privés et par le patronat local à coup d'opérations de spéculation immobilière. L'industrialisation brutale et massive du XIX<sup>e</sup> siècle a généré un tissu urbain complexe et dense ainsi que la structuration en quartiers – villages de Roubaix. Les anciennes parcelles agricoles ont rapidement accueilli des maisons bourgeoises, des filatures et des courées. Cette forme d'habitat spécifique a permis de rapprocher la main d'œuvre du lieu de travail. S'étirant dans la profondeur des îlots sur une étroite parcelle, les courées regroupent de très nombreuses habitations au confort plus que sommaire. L'année 1934 marque la construction de la dernière courée roubaisienne. Face à l'explosion démographique engendrée, la municipalité engage une politique locale de salubrité et maîtrise du développement urbain de la ville.

Des travaux publics de grande ampleur sont entrepris : le quartier du Centre est désenclavé et de larges avenues sont percées. À l'origine de ces aménagements, les alternances municipales roubaisiennes et de grandes figures politiques locales ont multiplié les constructions sociales, expérimentales et monumentales marquant durablement le paysage urbain du début du XX<sup>ème</sup> siècle. La gare et l'hôtel de ville sont emblématiques de la puissance industrielle de la ville et de la notoriété des maires-patrons. L'accueil, en 1911, de l'Exposition Universelle, symbolise l'apogée de ce règne industriel.

### Début du XX<sup>e</sup> siècle : la cité expérimentale

En 1921, suite à la loi Cornudet<sup>2</sup>, l'architecte GREBER réalise le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes de Lille, Roubaix et Tourcoing. Sous l'impulsion du maire Jean-Baptiste LEBAS, le projet roubaisien propose une extension vers le sud, située à bonne distance des quartiers nord fortement industrialisés – l'intérêt de la municipalité pour ces quartiers est récent et explique leur développement tardif au début du XXI<sup>e</sup> siècle. Symbole de modernité, le quartier du Nouveau Roubaix émerge : ce morceau de ville est à la fois dense, respectueux du cadre de vie et en accord avec les exigences urbanistiques et hygiénistes de l'époque. Il repose sur un audacieux programme de logements, composé de cités-jardins et de HBM organisés en îlots d'habitat collectif confiés à l'Office Public des HBM récemment créé.

Durant l'entre-deux guerre, la problématique du logement à Roubaix revêt un double aspect. La ville, « cité radieuse » du socialisme municipal, devient le chantier d'expériences sociales. En 1939, les quartiers sud accueillent au sein du parc Barbieux une partie de l'exposition du progrès social. Dans le reste de la ville et plus particulièrement dans les quartiers jouxtant le centre-ville, on assiste en revanche au maintien de la plus extrême précarité dans le logement prolétaire. Durant cette époque contrastée, le siège du pouvoir municipal devient le prolongement politique direct des luttes sociales qui enflamment la ville et la société. En 1931, l'industrie textile locale est marquée par la plus longue grève générale de son histoire.

### La reconstruction

Profondément déstructurée après la seconde guerre mondiale, la municipalité roubaisienne s'engage, dans sa réponse au rapport d'enquête sur la Reconstruction, à préserver son héritage urbain tout en proposant de nouvelles perspectives pour le développement futur de la ville. Les enjeux quantitatifs d'après-guerre conduisent à la multiplication rapide de constructions neuves

<sup>2</sup> Loi Cornudet (1919) : première mesure sur l'urbanisme en France, subordonnant le développement des villes à un plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

prenant la forme de cités-jardins au sud et de ZUP au nord du territoire. La génération émergente d'architectes modernistes considère alors la ville comme un cadre vivant et modelable. Dans le courant des années 1950, l'architecte Le Corbusier étudie d'ailleurs plusieurs projets sur le territoire roubaisien (quartier expérimental & Unité D'habitation) qui n'aboutiront cependant pas. Roubaix s'affirme alors en tant que ville-laboratoire mettant à jour l'enjeu de la rénovation, de la requalification urbaine et de la résorption de l'habitat insalubre. La création du Comité Interprofessionnel du Logement est l'illustration d'une politique du logement encore originale en France reposant sur un compromis entre le patronat, la municipalité et les organisations ouvrières. Elle annonce le passage progressif d'une maîtrise privée, patronale et locale, à une maîtrise publique, municipale.

La rénovation urbaine des années 1960 est également une politique de redéploiement de la ville. Un nouveau plan d'urbanisme est mis en place au début de la décennie. À partir de **1958**, l'opération Edouard Anseele est réalisée en lieu et place de la rue des Longues Haies et de ses courées, rendues célèbres par l'écrivain Maxence Van der Meersch<sup>3</sup>. Le projet propose la construction par le CIL de 1550 logements collectifs, dont la barre dite de « l'Os à moelle » de l'architecte GILLET. Un groupe scolaire et le centre commercial Roubaix 2000, mirage de la coexistence moderniste du logement et du commerce en centre-ville, le complètent. En marge des projets roubaisiens, la création de la Communauté Urbaine de Lille, à la fin des années 1960, concrétise la métropolisation du territoire amorcée dès 1903 par la décision de créer un grand boulevard reliant Lille à Roubaix et Tourcoing. L'« intégration morphologique » de l'agglomération de Lille avec celle de Roubaix-Tourcoing se fait en 1966 avec la création de cet établissement public de coopération intercommunale. Dès lors, les rapports entre la communauté urbaine et la Ville fluctuent au gré des majorités politiques et des enjeux métropolitains, mais initient quelques politiques originales.

### **Les années 1970-1980 : « Le textile est mort, vive le tertiaire ! »**

À partir de **1971**, de profonds changements locaux et nationaux affectent Roubaix : une désindustrialisation massive entraîne le déclin brutal de la florissante cité textile. Ce déclin engendre l'arrêt définitif de la politique des grands ensembles et va réinterroger la question urbaine. Dans ce contexte, la municipalité, contrainte de réaffirmer un projet global de développement, fonde de nombreux espoirs dans le projet-phare de l'Alma-Gare. Mais la démolition prévue de l'ancien et délabré quartier de l'Alma, pour éviter la fuite d'entreprises limitrophes, entraîne de vives réactions chez les citoyens. Engagés au sein d'un Atelier Populaire d'Urbanisme, les habitants aidés d'architectes et de la municipalité entreprennent un important travail sur la forme urbaine du futur quartier. Les négociations entre les différents interlocuteurs prennent la forme d'un schéma directeur présentant les démolitions, réhabilitations et constructions neuves et privilégiant la mixité sociale et générationnelle. Cette première expérience inaugure la notion de projet urbain à Roubaix et devient emblématique de la rénovation sociale, des luttes urbaines et de la démocratie locale. Dans le même temps, l'échec retentissant du centre commercial Roubaix 2000 entraîne la paupérisation et la dévitalisation progressives du centre-ville.

Les premières années de cohabitation avec la Communauté Urbaine sont illustrées par une position « défensive » de la municipalité roubaisienne face aux actions entreprises. À partir de 1975, les rapports entre les deux collectivités vont se dégrader : la création de la Ville Nouvelle de Villeneuve d'Ascq provoque des déséquilibres de plus en plus marqués au sein du territoire métropolitain. Une Guerre des Versants<sup>4</sup> prend forme et met en lumière l'insuffisance des politiques communautaires en direction des communes du Versant Nord. Ce contexte politique, géographique et économique, contraint Roubaix à prendre une posture revendicative ; un collectif d'élus s'organise et crée l'Association des Maires du Versant Nord-Est et le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Roubaisienne.

<sup>3</sup> Voir : *Quand les sirènes se taisent*, 1931

<sup>4</sup> L'ensemble Roubaix-Tourcoing-Wattrelos est traditionnellement appelé « le Versant Nord-Est » par opposition au reste de la métropole lilloise et à Villeneuve d'Ascq qui constitue le Versant Sud-Est.

Dès 1970, une série de mesures d'aménagement est prise dans le cadre du redéploiement de la ville : une politique énergique de résorption de l'habitat vétuste ou insalubre ; la volonté de rendre accessible Roubaix et Tourcoing en créant à la place du canal une voie de pénétration ; la promotion d'une politique positive d'espaces verts ; le refus de l'habitat collectif, qui tend à produire des « courées verticales », la déflation de la population résidente et de l'espace construit. Après une période de profonde léthargie municipale, plusieurs initiatives urbaines sont lancées à partir de 1977 à l'initiative du maire Pierre PROUVOST. Elles se concrétisent quelques années plus tard, sous le mandat d'André DILIGENT. La percée des Nations-Unies<sup>5</sup> figure parmi les grands projets urbains des années 1970-1990 et a un impact considérable sur le patrimoine et le paysage du centre-ville roubaisien et de ses abords. L'essentiel est alors d'effacer les stigmates du passé industriel et de faire peau neuve. Tous les moyens sont autorisés : les démolitions se succèdent donnant à la ville un nouveau visage controversé. De la « ville-expérimentale » d'après-guerre, la crise va faire le « contre-modèle » urbanistique des années 1980.

### Les années 1990 : une restructuration amorcée

Face à l'influence lilloise et à l'attraction de Villeneuve d'Ascq, la municipalité souhaite opérer une renaissance de la ville par la conquête de nouveaux domaines d'activités en centre-ville comme le tertiaire ; plusieurs projets innovants seront ainsi réalisés. La rencontre entre l'architecte Roland Castro et le maire de Roubaix dans le cadre des Banlieues 89<sup>6</sup> aboutit à la création d'une « Zone de Télécommunications Avancées », d'Eurotéléport et au projet des Paraboles<sup>7</sup>. Ce projet « risqué » est porté par un investisseur privé, la SARI<sup>8</sup>, sur un plan masse de l'agence Architecture Studio sur le site de l'ancienne usine Motte-Porisse.

Après une intense période de table-rase visant à faire disparaître physiquement et mentalement ce qui est alors le symbole de l'échec industriel, on assiste progressivement aux premières mobilisations face aux démolitions du patrimoine historique de la ville et de son identité même. Un rétablissement de l'image de Roubaix est proposé en s'appuyant sur ses éléments distinctifs pour les renforcer. Ces années sont placées sous le signe de la reconquête des tissus anciens. On parle alors de « retour à la ville » : c'est l'époque des premières reconversions d'usines et de la reconnaissance de l'héritage industriel. La notion de « patrimoine industriel » émerge lentement non sans créer de vives contestations au sein des élus et de la population même. Les Archives du Monde du Travail<sup>9</sup> est l'un des premiers projets emblématiques de réhabilitation du patrimoine industriel roubaisien, il fait figure de cas d'école en France. Dans ce contexte, les relations entre la ville et la Communauté Urbaine prennent une nouvelle tournure : à partir de 1990, un processus d'intégration métropolitaine se met en place et des transformations s'opèrent. Le président de l'instance communautaire, Pierre Mauroy, engage la Métropole dans une politique équilibrée de grands équipements : il propose un contrat de gestion consensuel à travers la « Charte des grands maires ». Dans le même temps, Roubaix met en oeuvre une stratégie active et opportuniste d'intégration communautaire. L'ampleur des changements attire rapidement l'attention de la CUDL : le projet de centre-ville émerge.

Une histoire complexe, marquée par l'industrie, les rivalités politiques et les luttes sociales, a dessiné et organisé le territoire roubaisien. De la cité industrielle à la ville-expérimentale, en passant par le contre-exemple urbanistique, la ville de Roubaix a connu de nombreux visages que les dernières décennies ont, semble-t-il, effacés, pour ne laisser paraître que les séquelles de la crise industrielle. Tel un organisme vivant qui se régénère, la ville a fait le pari risqué et inédit de se reconstruire sur elle-même, en partant de son organe vital : son centre-ville.

<sup>5</sup> En lien avec la SAEN, société d'aménagement départementale animée par Bertrand Carton / Pierre Lemonier.

<sup>6</sup> Mission ayant vocation à impulser la réflexion et l'action sur les Zones Urbaines Sensibles.

<sup>7</sup> Immeubles de bureaux

<sup>8</sup> SARI : Société d'Administration et de Réalisation d'Investissement de Christian Pèlerin

<sup>9</sup> Architecte : Alain Sarfati

## Le projet de centre-ville : un symbole de la Ville Renouvelée

Le Grand Projet de Centre-Ville de Roubaix est devenu aujourd'hui emblématique de la Ville Renouvelée. Si l'Opération débute réellement à la fin des années 1980, la reconquête du centre-ville roubaisien remonte cependant aux premières campagnes de rénovation urbaine de l'après-guerre et, en particulier, à l'opération Edouard Anseele. Cependant, face au constat d'échec de cette vaste entreprise et face à une gestion pragmatique de la crise, les projets du centre-ville sont laissés quelque temps en sommeil. Les études menées à partir de 1991 sur le territoire roubaisien mettent en avant la reconquête du centre-ville, la restructuration du site intercommunal de l'Union<sup>10</sup>, la reconquête du Canal de Roubaix<sup>11</sup>. Mais, à l'issue de ces études, les plans de référence établis identifient les priorités : la reconquête du centre-ville roubaisien passe au premier plan au détriment du projet de l'Union, pourtant destiné à faire contrepoids à Euralille.

## La Ville Renouvelée et ses acteurs

C'est en réaction à la table-rase des années 1970<sup>12</sup> que la municipalité roubaisienne s'engage dans une politique inédite de reconquête de son territoire sclérosé par les « friches » et autres vestiges de son faste industriel passé. L'idée de « Ville Renouvelée » s'impose alors comme une volonté politique de développement de la métropole à partir de la ville existante. À l'époque où le projet d'Euralille sort de terre, critiquant la Politique de la Ville adoptée par Lille, la Ville Renouvelée pense le changement dans une reconquête de la ville sur elle-même. Elle contribue à requalifier et à redynamiser les morceaux de ville dégradés ou fragilisés dans une logique de solidarité sociale et territoriale.

La création de la **Société d'Economie Mixte du Versant Nord Est** remonte à la fin des années 1970 et à la crise profonde des activités textiles qui touchent durablement les villes de Roubaix et Tourcoing. En réaction, ces communes élaborent en 1980, avec l'appui de la Chambre de Commerce de Lille Métropole et la Caisse des Dépôts et Consignations, un outil dédié au recyclage des friches industrielles. Ces terrains souvent bâtis, sont situés au cœur même des villes ; ils résultent de l'abandon brutal d'un immense patrimoine architectural, urbain et paysager souvent de grande qualité. La SEM a pour mission d'acquiescer ces sites et les bâtiments industriels délaissés et d'y ramener de nouvelles entreprises après rénovation et transformation. Rapidement, son champ d'intervention s'élargit aux autres villes de la métropole lilloise dont le tissu urbain se délite sous l'effet de la crise.

En 1993, la SEM du Versant Nord Est se transforme en **SEM Ville Renouvelée** avant d'être adoptée, en 1997, par la Communauté Urbaine de Lille. Afin de faire face à l'ampleur croissante des territoires métropolitains en crise, LMCU en fait un outil communautaire au service des communes de la métropole lilloise et de la politique métropolitaine en matière de renouvellement urbain. Associée au Grand Projet de Ville, la SEM permet d'intervenir de manière indirecte sur la requalification de sites et de friches industrielles, sur la suppression des coupures urbaines ainsi que sur la réhabilitation de l'habitat ancien par le biais de l'opération d'amélioration de l'habitat, « Habitat Patrimoine »<sup>13</sup>. Dans le cadre du projet de Centre-ville, elle assiste la ville de Roubaix dans son rôle d'aménageur prenant en charge la gestion de la ZAC Edouard Anseele (Centre Mac Arthur Glen) jusqu'en 2006 et de la ZAC de l'Hôtel des Ventes (Espace Grand'Rue). Devenue un aménageur de la Communauté Urbaine de Lille Métropole, au côté de la SAEM Euralille et de la SORELI, la SEM Ville Renouvelée se positionne aujourd'hui en « assembleur urbain », capable d'organiser et de manager les partenariats et les montages les plus complexes. En 2004, la création de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain s'inspire largement de la ville renouvelée roubaisienne. Le « renouvellement urbain » désigne alors l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville (restructuration des immeubles de logements, amélioration de la desserte des transports, création de nouveaux services publics, implantation d'entreprises et accompagnement social des habitants).

<sup>10</sup> Menée par Marc Dancoine

<sup>11</sup> En 1994, Christian DEVILLERS propose un Plan de référence sur un périmètre élargi de part et d'autre du Canal de Roubaix.

<sup>12</sup> Cf projet de l'Alma-gare

<sup>13</sup> ex-Réhabilitation Requalifiante

## Renforcer la centralité

Progressivement, s'esquisse la volonté de créer un centre capable de changer durablement l'image sociale de la ville tout entière. L'industrie textile a façonné l'espace de la ville en un ensemble de quartiers populaires très animés, organisés autour d'une centralité plutôt faible, diluée et complexe. Roubaix n'a donc pas de véritable « centre » ; l'espace central se réduit aux bâtiments de la mairie et à quelques services administratifs, ainsi qu'aux cafés de la Grand Place et aux commerces de luxe de l'entrée du boulevard Jean-Baptiste Lebas. Ces dernières décennies, la place de la Liberté concentrait les flux tandis que la Grand Place, abandonnée aux voitures et désertée par les habitants, n'avait plus de centralité que symbolique.

La grande cité textile ne présente pas de zone de densité commerciale forte offrant des commerces occasionnels en quantité comparable à celle des villes de même importance. Héritée du passé, son armature commerciale se caractérise par une organisation linéaire et sans hiérarchie des zones de commerces le long de quelques rues autonomes du point de vue des consommateurs, ce qui handicape fortement son dynamisme commercial. Les mesures, engagées par la municipalité, à la fin des années 1950 provoquent la démolition de la rue de Lannoy et contraignent les petits commerçants alors présents à s'adapter ou à cesser leur activité. Un centre commercial éphémère, le Lido, est provisoirement installé en lieu et place de l'actuelle médiathèque avant d'être intégré dans le centre commercial Roubaix 2000. Seul un tiers des commerçants de la rue de Lannoy y est relogé. Mais, l'existence de ce centre commercial moderniste est brève : il cesse ses activités dans le courant des années 1980.

La fermeture du centre commercial Roubaix 2000, celle de la Galerie de l'Europe, espace commerçant en cœur d'îlot accessible depuis la Grand Place, et de nombreux petits commerces entraînent en quelques années la disparition de près de 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dans le centre roubaisien. Dans le contexte municipal apolitique de l'époque, la survie et l'espérance d'une renaissance possible deviennent le seul véritable enjeu. Afin de remédier au déclin de la ville, le maire René VANDIERENDONCK engage, à partir de 1994, la municipalité dans une politique dynamique. Les actions engagées mobilisent les outils de l'Etat dans un objectif de mutation urbaine. Un Projet de Territoire est mis en place et fixe les grandes orientations pour la durée du contrat de plan 2000-2006. Le Grand Projet de Centre-Ville, axe stratégique du projet global, bénéficie de nombreuses aides successives accordées au titre de la Politique de la Ville (GPV, ZFU, Contrat de Ville,...) et de différents dispositifs pour valoriser son foncier et son bâti. Dès 1994 et l'application de la politique de la Ville Renouvelée, la reconquête commerciale, économique, sociale, culturelle, urbaine et architecturale du centre-ville devient une priorité municipale et communautaire. Mais peu discuté et peu suivi par les roubaisiens, le projet est très controversé. Les nombreuses démolitions réalisées dans le cœur même de la ville, sont, à ses débuts, un des obstacles au soutien attendu.

Le Grand Projet de Centre-ville s'appuie sur :

- une reconquête des espaces publics, des transports en commun et des axes de circulation ;
- le développement d'activités tertiaires et secondaires ;
- le renforcement de la centralité commerciale ;
- le développement de la fonction culturelle.

Toutes les actions entreprises doivent concourir à (re)donner au centre de Roubaix une cohérence, une image de marque et un poids réel dans l'agglomération. Un resserrement géographique s'impose pour lui conférer d'une part une plus grande « densité » commerciale, et d'autre part pour renforcer cette centralité à l'échelle métropolitaine.

Le centre-ville requalifié est polymorphe. Il se veut à la fois un centre d'échanges entre les différentes populations, un centre symbolique vitrine de la ville renaissante et un centre politique. Le cumul des aides, financements et dispositifs variés et adaptés a permis d'agir efficacement sur le territoire. Toutefois, le chevauchement de différents périmètres d'application entraîne une fluctuation du périmètre de cohérence du centre-ville, ce qui peut entraver la mise en œuvre de certains projets. La mise en œuvre du projet de centre ville s'échelonne en plusieurs phases et débute par la création

de centres commerciaux à différentes échelles. L'intégration de quartiers environnants a suivi dans la perspective d'un élargissement du centre autour des structures majeures que sont l'ENSAIT, le Musée de la Piscine, etc. L'action municipale se prolonge progressivement vers d'autres secteurs stratégiques du territoire comme celui de l'Union.

La Ville Renouvelée illustre l'histoire d'une stratégie de reconquête municipale. Devenue un instrument communautaire au service d'une métropole renaissante, c'est aujourd'hui une politique nationale de rénovation urbaine des banlieues et des centres anciens.

## **Les composantes du projet de centre-ville**

À partir de 1996, la reconquête du territoire roubaisien et plus particulièrement du centre-ville s'organise sur tous les fronts – économique, social, culturel, urbain, architectural. Plusieurs actions majeures sont simultanément entreprises : le réaménagement de la Grand'Place, la mise en place de la Zone Franche Urbaine, etc. Un important travail sur les espaces et équipements publics est mené pour attirer les investisseurs. La prolongation de la ligne 2 du métro rend le centre rapidement accessible de toute la métropole. Une fois réunies, ces conditions offrent un cadre favorable à l'arrivée de nouveaux commerces, de nouvelles entreprises et de programmes de logements innovants sur le sol roubaisien.

## **Une stratégie de reconquête commerciale**

En 1995, une convention de reconquête commerciale, à l'échelle de la ville, organise le développement du commerce et de l'artisanat autour de trois axes : les linéaires, l'image et la population. Pour Roubaix, l'enjeu est de taille : il s'agit de se replacer dans un dispositif commercial métropolitain. L'objectif majeur est de resserrer géographiquement le centre afin de lui conférer une plus grande « densité » commerciale et de permettre le renforcement de la centralité roubaisienne à l'échelle métropolitaine.

D'avantage conçu comme un projet de « centre commerçant », le projet de centre-ville vise dès l'origine à « réconcilier la ville et le commerce local et métropolitain ». Les objectifs sont de :

- Conserver à la ville son rôle d'animation en favorisant les implantations commerciales ;
- Assurer l'attractivité des centres-villes et maintenir une offre commerciale de proximité ;
- Limiter le développement des pôles commerciaux périphériques ;
- Promouvoir la qualité architecturale, paysagère et environnementale des implantations commerciales en particulier des entrées de ville et des centres commerciaux ;
- Conforter le développement du commerce dans les centres-villes, les quartiers, les linéaires urbains.

Le pari roubaisien est d'importer en centre-ville des structures traditionnellement périphériques. Mais elle choisit de les réinterpréter selon une forme urbaine dominante et historique : celle de la rue commerciale. Ce concept urbain « novateur » est mis en œuvre près de 40 ans après la démolition de la vivante et commerçante rue de Lannoy. En 1999, le Centre de Marques Mac Arthur Glen et son pastiche de rue traditionnelle viennent enrichir l'offre des magasins de démarques déjà présents à Roubaix et qui fondent sa réputation européenne dans le domaine. Cette première réalisation est déterminante pour la suite du projet car elle joue un rôle attractif sur les futurs investisseurs. En 2002, la création du Centre Grand Rue, centre commercial avec supermarché, galerie commerciale et cinéma, permet le réaménagement complet d'un cœur d'îlot. La restructuration de la Grand Rue, axe commerçant historique mais longtemps sinistré, se poursuit.

En parallèle au Grand Projet de centre-ville, la reconquête du commerce local repose également sur la mise en place d'une autre opération majeure sur un second site prioritaire : la Zone Franche Urbaine et le contrat de rue de l'Epeule.



À partir de 1996, la création d'une **Zone Franche Urbaine** vient se télescoper avec la stratégie de renforcement de la centralité commerçante. Cas unique en France, le dispositif couvre ici des quartiers en difficulté, comme l'Epeule, l'Alma, le Cul de Four, la Fosse aux Chênes, Sainte Elizabeth, ou l'Hommelet, mais également l'ensemble du centre ville. Cette caractéristique géographique séduit de nombreuses activités libérales et artisanales et permet le développement d'hôtels d'entreprises ainsi qu'une relance de l'immobilier de bureaux. La démarche vise à amener des entreprises dans des zones dévitalisées. Sur le plan spatial, elle se traduit par la diffusion d'activités dans des quartiers jusque-là principalement résidentiels. Les exonérations concernent la taxe professionnelle, les impôts sur le foncier bâti et les bénéfices, ainsi que les cotisations patronales. Mise en place en 1997 et applicable pendant cinq ans, la ZFU est supprimée en 2001, puis rétablie en 2003, suite aux différents changements de gouvernement. Elle permet la commercialisation de près de 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Par sa situation centrale, elle enclenche la transformation économique et morphologique de la ville et concilie la création d'emplois et la restauration d'immeubles anciens, confortant ainsi la politique patrimoniale de la ville.

Le Contrat de rue de l'Epeule se développe parallèlement : resté dans l'ombre du projet de centre-ville, il affiche un succès mitigé. Si le projet de centre-ville semble aujourd'hui abouti, il s'est fait au détriment du développement des autres quartiers également touchés par la crise. C'est le cas de l'Epeule, quartier situé à l'ouest de Roubaix. Les profondes dégradations urbaines et sociales ont notamment entraîné le déclin progressif de son artère commerciale majeure, la rue de l'Epeule. En 1994, lors de l'application de financements européens et du Contrat de Rue, la rue compte vingt-neuf friches – sur un total de cent-seize unités commerciales – et deux équipements d'importance : la salle de spectacle du Colisée et la piscine Thalassa. Le Contrat de Rue repose sur la volonté de renouveau commercial et de requalification urbaine du quartier. Il se fonde sur la mise en place conjointe d'un périmètre de revitalisation et d'un « périmètre de cohérence ». Ce dispositif d'intervention globale permet de considérer la rue comme un territoire ayant une dynamique propre, il professionnalise son offre et agit sur la réhabilitation du bâti et des commerces.

Le Quartier des Modes constitue un des chantiers économiques majeurs de la restructuration du centre. Les actions entreprises dans le domaine du textile, dans un périmètre compris entre la Grand-Place, la gare et le musée La Piscine, sont complémentaires du projet de campus textile développé par Uptex sur le site de l'Union. Le long de l'avenue Lebas et à proximité de lieux d'enseignement spécialisés comme l'ESAAT<sup>14</sup> et l'ENSAIT, on compte, en 2006, une douzaine de boutiques-ateliers ainsi qu'un Incubateur de talents. Un ancien hangar contigu au musée de la Piscine, baptisé « Fashion Sheds » devrait accueillir, d'ici à la fin 2007, huit jeunes créateurs et de nouvelles boutiques. Le projet participe à la redynamisation du quartier tout en créant un but nouveau de venue à Roubaix ; directement associé à la restructuration du quartier du Faubourg des Postes à Lille-Sud, il témoigne du renouveau de la créativité et de l'innovation textile dans la métropole.

### **Habitat : entre réhabilitation et expérimentation**

Composante majeure du Projet de centre-ville, l'habitat est depuis longtemps au cœur des préoccupations de la municipalité roubaisienne. Entre réhabilitation et expérimentation, le statut et les conditions de logement n'ont cessé d'évoluer et d'être réinterrogés : depuis les courées jusqu'aux lofts, en passant par les HBM ou l'Alma-gare. Ce projet, emblématique d'une époque, symbole des luttes urbaines et de la démocratie locale, a fait progressivement les frais d'une mauvaise gestion urbaine. Un désengagement public sur le quartier et une dégradation des lieux ont amené sa déshérence progressive. Aujourd'hui, le projet subit un profond remaniement avec la démolition d'une grande partie des immeubles et témoigne de l'actualité d'une lutte, entreprise de longue date, pour éradiquer l'insalubrité de tous les foyers roubaisiens. Les priorités urbaines définies par le Grand Projet de Ville et par la Ville Renouvelée concernent la requalification du parc immobilier et la revalorisation du marché de logements. Afin d'attirer les investissements privés, la municipalité a

<sup>14</sup> ESAAT : Ecole Supérieure des Arts Appliqués et du Textile  
ENSAIT : Ecole Nationale Supérieure des Arts et Industries Textiles

procédé à un retournement de l'image de la ville auprès des ménages de la métropole et des investisseurs. Elle s'oriente vers une diversification des typologies de logements proposés (location, achat, accession sociale, lofts, réhabilitation, construction neuve, pavillons, petits collectifs) pour permettre la mixité sociale et culturelle dans la ville. Des mesures incitatives sont mises en place pour permettre des parcours résidentiels positifs, améliorer les conditions de l'habitat et favoriser les investissements. Dans un contexte de marché immobilier passif, la ville de Roubaix cherche à renouveler son parc de logements afin de favoriser un retour de la population dans le centre. La création de lofts et l'organisation de concours d'architecture permettent à la ville de se « ressourcer » et de répondre aux nouveaux besoins de la population. Les actions entreprises consistent donc à limiter l'habitat social, attirer des classes moyennes, développer des partenariats de promoteurs privés et proposer des projets innovants autour de la maison de ville.

A l'instar de sa voisine Tourcoing, la municipalité instaure, en 2000, une ZPPAUP – Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – sur une large partie de son territoire. Cet outil réglementaire préconise des règles d'urbanisme, d'architecture et d'aménagement pour la conservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager. Son application est suivie par la création d'un Périmètre de Restauration Immobilière, d'aides financières et de mesures incitatives (re-colorisation du bâti ancien, rénovations de façade) impliquant les habitants, comme la politique « Roubaix reprend des couleurs ». Les contraintes mises en place en matière de rénovation de façades ou d'aménagement urbain illustrent la volonté de préserver et de mettre en valeur les témoins d'une architecture locale liée principalement à l'industrie.

Depuis 1999, la ville met également en place toutes les conditions favorables à un retour de la promotion privée : métro, commerces, aides financières, etc. Des prix attrayants et un cadre de vie revalorisé attirent un large public jusqu'alors tourné vers Lille. Le privé commence à investir dans d'autres secteurs que le sud de la ville (Quartier du Parc Barbieux), par exemple au centre-ville. Les dépôts de permis de construire, en hausse, révèlent en 2006 plus de 1 400 nouveaux logements en projet dont 350 lofts et 400 logements étudiants. Cette promotion privée concerne à la fois des immeubles collectifs, des opérations d'habitat neuf de type logements groupés ou maisons de ville, ainsi que des requalifications comme les lofts.

Les lofts se multiplient à Roubaix : on n'en dénombre pas moins de 500 en projet, dont 200 déjà réalisés. Réinvestissant d'anciennes filatures de la fin du XIXe siècle, les nombreux programmes en cours offrent de vastes espaces habitables de plus en plus recherchés. Ces opérations au traitement moderne assurent néanmoins la restauration et la conservation du patrimoine industriel architectural et urbain roubaisien, et complètent les actions publiques réservées aux châteaux de l'industrie. Proposant une image de qualité et de modernité, ce type de logements, jadis marginal mais aujourd'hui en pleine expansion, représente une évolution dans l'ensemble du parc immobilier roubaisien. Cet engouement permet à la ville de revenir dans le marché de l'immobilier métropolitain. L'arrivée d'une nouvelle population (cadres, architectes, stylistes, jeunes couples), attirée par ce nouveau et abordable type de logements, participe activement à la mixité sociale et urbaine. Phénomène de gentrification du centre et de certains quartiers roubaisiens ? Si le secteur ouest est d'avantage concerné par ce phénomène, le reste de la ville demeure fragile.

Sous l'impulsion de la SEM Ville Renouvelée, plusieurs OPAH ont été lancées sur le versant nord-est. La principale, l'opération Habitat Patrimoine, ex-« Réhabilitation Requalifiante », vise à réaliser plus de 4 500 requalifications de logements en 8 ans. Démarche complexe jouant de toutes les possibilités d'aides et les intégrant dans des montages tout aussi complexes, ce dispositif opérationnel incitatif concerne plus de 15 000 logements nécessitant d'importants travaux de réhabilitation. A Roubaix, les deux interventions majeures portent sur l'aide aux travaux dans certains quartiers et sur la mise en place d'un plan de lutte contre l'habitat insalubre appliqué à toute la ville.

Mise en place en 2004 suite à la loi Solidarité & Renouvellement Urbain, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine s'est largement inspirée de la politique de Ville Renouvelée de Roubaix et de la métropole lilloise. Ayant pour mission d'introduire de la mixité sociale dans les zones urbaines sensibles, elle propose la démolition de logements sociaux et leur remplacement in-situ par des

programmes plus diversifiés en sites HLM. À Roubaix, les demandes formulées sont particulières car elles portent également sur des interventions en quartiers d'habitat ancien privé. La municipalité a désigné pour chaque quartier une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine chargée de définir précisément des opérations et leur suivi, site par site. Dans ce contexte, un plan de référence portant sur l'ensemble de la ville et intégrant les opérations ANRU est en projet. Les quartiers concernés sont les quartiers anciens, Hautchamps – Longchamps et celui des Trois Ponts. Ce dernier prévoit la reconstitution de foncier mixte, la démolition d'un centre commercial obsolète, la remise en état des sols, l'aménagement de voirie, d'espaces publics et de stationnement. Parallèlement aux opérations menées dans le centre-ville, des programmes de logements sociaux sont mis en œuvre dans la ville et plus particulièrement dans les quartiers de la Rénovation Urbaine comme celui des 3 Ponts.

Au cœur des réflexions de la métropole lilloise, le réinvestissement du cœur des agglomérations par l'habitat individuel a donné lieu au lancement de plusieurs concours et initiatives pilotes. La ville de Roubaix grâce au contexte de Ville Renouvelée profite de ces expériences et de leurs retombées et a été, ces dernières années, l'objet de plusieurs appels d'offres nationaux.

En 2001, l'opération Maisons en Ville invite à réintroduire la maison de ville dans les quartiers de la Ville Renouvelée. En 2004 puis en 2006, Villa Urbaine Durable, démarche d'expérimentation du PUCA propose de s'interroger, dans une première phase d'étude, sur la Villa Urbaine Durable en créant un projet d'habitat innovant et, dans une seconde phase, sur des « dents creuses » urbaines. En 2001, le concours Européen 6 vise à « promouvoir de nouvelles pratiques urbaines ».

Mais en dépit des nombreuses réflexions soulevées, la concrétisation de ces projets tarde à venir, quand elle n'est pas aujourd'hui abandonnée.

### **La Culture « Made in Roubaix »**

À Roubaix, la culture, autant que l'urbanisme et l'économie, est venue sous-tendre la politique de la Ville Renouvelée. Associée à une intense campagne de communication et de valorisation, elle est aujourd'hui considérée comme un instrument stratégique d'actions urbaines et sociales capable d'agir sur le changement d'image comme sur les représentations de la ville et de ses habitants. Visant à « Changer l'image pour changer la ville », comme le titrait le quotidien local *Nord Eclair* en 2001, le Grand Projet de Ville a remodelé le visage de Roubaix. Basées sur un travail identitaire complexe et sur le recours à une *épopée roubaisienne* et à une mémoire locale collective, ces mesures ont conduit à une réappropriation de l'histoire locale par les roubaisiens.

La politique culturelle roubaisienne repose sur une double orientation. A l'échelle communale, la mise en place d'un ensemble d'actions a favorisé le développement d'une « culture pour tous ». A l'échelle nationale, une remise à niveau a été opérée par rapport à l'offre culturelle métropolitaine principalement centrée sur Lille. Pour atteindre ces objectifs, la ville a développé, au sein de sa Direction de la Ville Renouvelée, Education et Culture, les différents axes de cette culture accessible et partagée par tous : promotion des cultures urbaines, soutien à des troupes théâtrales et à des pratiques amateurs, développement du pôle danse-image, valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager. Le projet de territoire roubaisien illustre également la volonté politique de s'appuyer sur la culture pour développer l'intégration sociale, la citoyenneté et l'attractivité résidentielle. À travers la question de l'image, c'est l'attractivité du territoire, les liens sociaux et la mobilisation des acteurs qui sont mis en jeu au service d'une ambition commune.

D'autre part, la renommée des équipements majeurs que sont le Musée la Piscine, les Archives du Monde du Travail ou la Condition Publique, contribue à « reconfigurer » l'image de Roubaix dans le paysage culturel métropolitain. Ce changement d'image est récompensé à plusieurs reprises. En 2000, la ville s'est vue décerner le label de « Ville d'Art et d'Histoire ». A la suite des actions engagées dans le cadre de Lille 2004 Capitale culturelle, elle a reçu le Prix National de la Communication. Une minutieuse démarche historique, patrimoniale, associative et participative a permis le développement culturel de la cité : le désert des années 1970 a aujourd'hui fait place à un foisonnement reconnu par tous. Les nombreux succès rencontrés viennent aujourd'hui contredire le poète Amédée Prouvost (1877-1909) qui qualifiait Roubaix de « ville sans passé d'art, sans beauté, sans histoire ».

## Conclusion

Depuis plus d'un quart de siècle, la ville de Roubaix opère une restructuration complète de son territoire. Dans l'impossibilité de s'étendre et en réaction à la table-rase de l'immédiat après crise des années 1970 et 1980, l'ancienne cité textile a aujourd'hui choisi de se reconstruire sur elle-même. Cela passe par la création d'une politique unique, la Ville Renouvelée, et d'un terrain d'étude privilégié, le centre-ville. La Ville Renouvelée a ainsi permis d'installer un cadre réglementaire favorable aux transformations.

Devenue cas d'école, la mutation du centre-ville n'est pas terminée. Elle témoigne de l'unanimité politique à vouloir sortir cette cité industrielle sinistrée de la crise. Aujourd'hui, le pari est tenu mais au prix de grands efforts. Un important travail de revalorisation de son image, de ses équipements et des espaces publics a suscité un lent retour des investisseurs privés dans les domaines de l'habitat, des commerces, du tertiaire ou des loisirs. Cependant si le centre-ville a acquis une nouvelle notoriété, qui lui a fait défaut durant des siècles, de nombreuses actions sont en cours dans les quartiers périphériques et un long travail reste encore à accomplir.

Le passé montre qu'il n'y a pas de projet urbain roubaisien unique, mais un ensemble d'actions menées de manière complémentaire (Projet de Centre-ville, plan de référence du Canal de Roubaix...). Avec la réalisation d'un vaste Masterplan (2007-2012) sur l'ensemble de son territoire, la ville souhaite apporter une cohérence globale à sa politique urbaine passée et à venir. Prenant en compte la Rénovation Urbaine amorcée et son lot de démolitions-reconstructions, cette complète reconfiguration de la ville s'oriente notamment vers :

- La poursuite du renforcement de la centralité roubaisienne au niveau du commerce, de la culture ou de l'enseignement ;
- La réalisation de « la ville compacte » dans le centre par sa densification et l'accueil de nouveaux habitants pour soutenir les équipements de dimension métropolitaine ;
- La dédensification, la réhabilitation et l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers anciens (habitat, espaces verts, stationnements, services) ;
- La poursuite de l'aménagement du canal de Roubaix en espace naturel de loisirs et le retournement des quartiers voisins sur cet espace ;
- l'aménagement des franges urbaines du territoire roubaisien-nord (friches du Sartel, du Peignage, de la Lainière...) qui constituent les derniers espaces de conquête du tissu urbain ;
- Le projet de l'Union, écoquartier du XXI<sup>e</sup> siècle, symbole de l'avenir pour Roubaix, Tourcoing et Wattrelos et son affirmation comme pôle de développement métropolitain (pôle de compétitivité « Up-tex », parc urbain, opérations d'habitat innovantes...)
- La poursuite du Faubourg des Modes, l'extension du musée La Piscine et le renouvellement de la Programmation culturelle.

Le « succès » du Grand Projet de Centre-ville a eu un impact mesuré sur les autres quartiers, mais a fait passer leurs problèmes en second plan. Ceux-ci remontent aujourd'hui à la surface et exigent dans les prochaines décennies un « traitement de choc » auquel les nombreux objectifs du Masterplan ont entrepris de répondre.