

L'ENVERS DE LA VILLE

Aspects du problème des courées à Roubaix

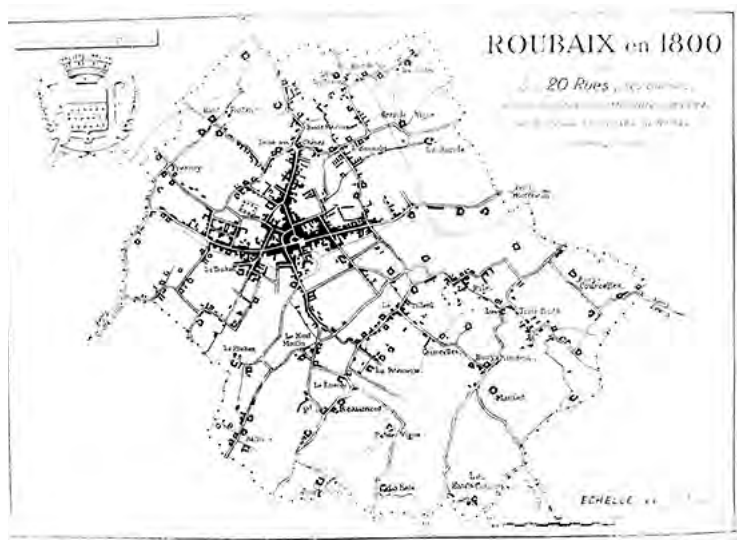
Etude réalisée en juin 1972 à l'Unité Pédagogique d'Architecture N°7

Nicolas Bouleau

UN URBANISME INTÉGRÉ

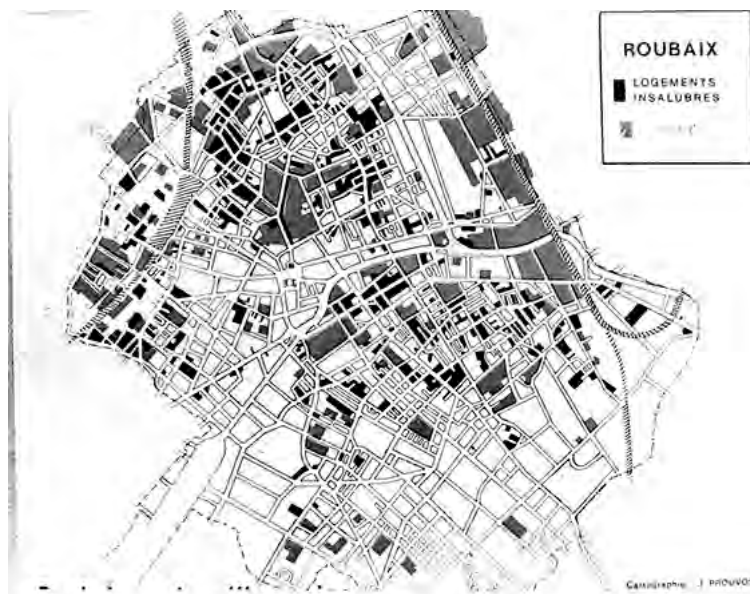
Roubaix est une ville du 19^{ème} siècle, une ville nouvelle en quelque sorte, puisque le développement brutal de l'industrie textile, à proximité des sources d'énergie du bassin minier et des réservoirs de main-d'œuvre que constituaient l'agglomération lilloise et la Belgique, a fait passer la population de la ville de 20 000 habitants en 1835 à 120 000 habitants en 1895, chiffre qui correspond sensiblement à celui de la population actuelle. Cette urbanisation rapide a créé un type d'habitat très particulier caractérisé par l'existence, à l'intérieur des îlots, de rangées de petites maisons ouvrières, invisibles de la rue et aujourd'hui dans un état de salubrité tel, que la législation sur les *bidonvilles* leur est applicable depuis 1970. Si ces maisons *en courée* présentent sans conteste une incohérence labyrinthique, le processus d'urbanisation suivait toutefois une logique rigoureuse. Avant l'urbanisation, en effet Roubaix était une petite ville construite essentiellement le long de routes radiales de telle sorte que les nouvelles usines se sont placées dans les vides laissés par ces cordons de maisons. Lors de l'afflux brutal de population et devant l'impossibilité de faire déboucher de nouvelles rues, les maisons d'ouvriers furent construites à l'intérieur des îlots, jusqu'à la moindre parcelle disponible, le résultat de ce processus spontané fut l'apparition, assez remarquable en France d'un *urbanisme intégré* au niveau de l'îlot puisqu'on y trouvait regroupés les emplois (usines), les logements

ouvriers (courées) les logements bourgeois et les commerces (maisons en *front à rue*), et enfin les services (églises, écoles, etc.). L'imbrication des usines dans le tissu urbain était donc accompagnée d'une intégration sociale et économique qui contribuait à faire de Roubaix une ville homogène - non pas toutefois, il faut tout de même le signaler, en ce qui concerne la grande bourgeoisie (industriels) qui, dès cette époque, était regroupée dans le quartier Sud de la ville, tourné vers Lille,



ville noble de l'agglomération.

Il est clair, cependant, que lors de la constitution de ce tissu qui, comme nous le verrons, fait aujourd'hui l'objet de mutations profondes, l'intégration n'a jamais été un objectif en tant que valeur idéologique, et que les seules motivations furent de nature strictement fonctionnelle et économique. Les ouvriers se trouvaient en effet parkés autour de l'usine, à portée de sirène, et pouvaient s'y rendre à pied (cf. *Quand les sirènes se taisent* de Maxence Van der Mersch).



La question de savoir par qui furent construites les courées est controversée et il convient de remarquer que si, comme on le dit souvent,

les industriels logeaient parfois leurs ouvriers suivant la formule du logement compris dans le salaire utilisée dans les corons du bassin minier, la plupart du temps les courées



furent construites par de petits propriétaires, des commerçants souvent, qui habitaient eux-mêmes la maison en *front à rue* et qui, suivant leurs économies, bâtissaient pour les louer des rangées de maisons dans leur propre jardin. Cet investissement progressif, rentable et de gestion aisée leur constituait une clientèle à demeure. Comme le dit fort justement un historien de Roubaix, "le

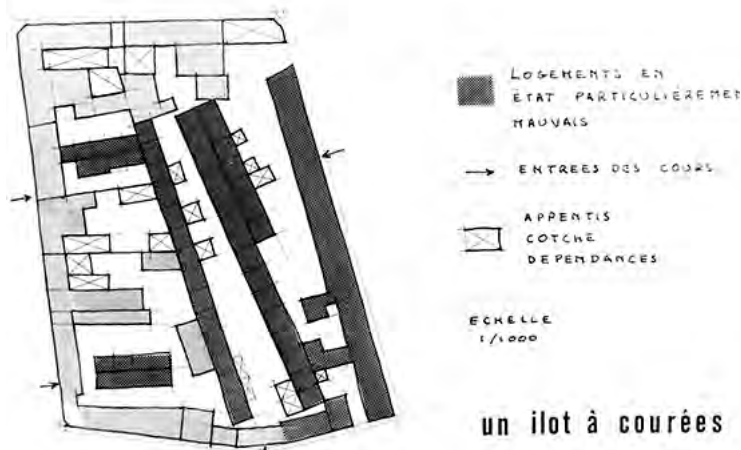




problème se posait de la façon suivante: comment construire le plus de maisons possible, sur le terrain le plus petit possible, avec le moins de matériau possible? La courée fut la solution de ce problème.¹ Et le bilan de ce *fonctionnalisme* fut un véritable *habitat collectif horizontal*, puisqu'on arrive dans certains îlots à des densités de 300 à 350 logements à l'ha uniquement en maisons individuelles.²

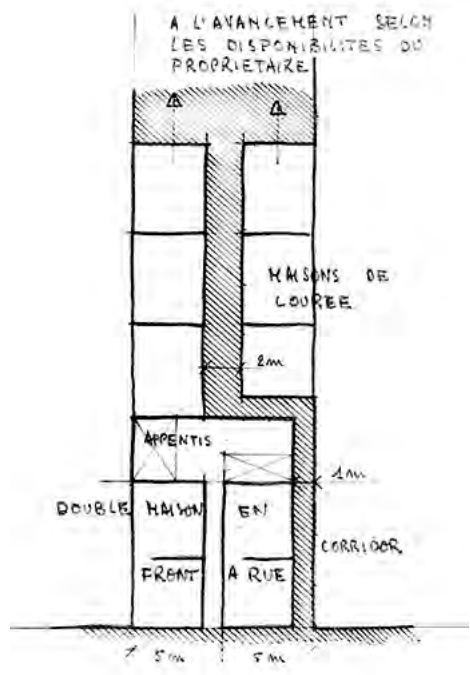
Il n'y a pas lieu de donner ici une description complète de cet habitat, qui a fait l'objet de plusieurs études. Nous voudrions seulement apporter au lecteur une image schématique de la maison de courée, module de base avec lequel l'imagination du profit a composé cette architecture

collective. C'est une réplique plus petite de la maison roubaisienne classique. Celle-ci, elle-même assez stéréotypée et pourvue d'une grande souplesse d'utilisation, est traversée par un couloir menant de la rue au jardin et distribuant sur le côté le salon (où l'on reçoit), puis la cuisine-salle à manger (où l'on se tient). Les chambres sont à l'étage, le 2^{ème} étage est mansardé et la maison possède une cave. Les riches

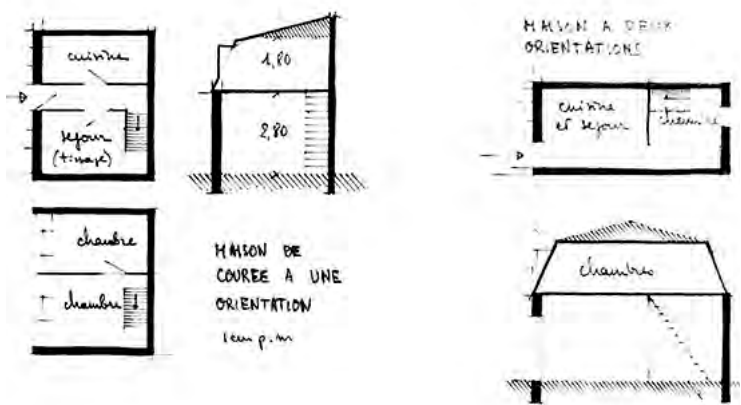


pouvaient acquérir deux maisons accolées et le salon se prêtait facilement à une transformation en boutique. Du côté du jardin, on trouve souvent une marquise et des adjonctions durables

(dépendances) ou moins durables (appentis, etc.) et puis, éventuellement, après un mur de séparation, la courée. La maison de courée, que l'on rencontre aussi le long de certaines



couree à double rangée



¹ M. Prouvost.
² Voir en particulier l'*Etude sur l'habitat insalubre dans les courées de la métropole-Nord*. C.R.E.G.E, 1971.

ruelles ou impasses, est construite sur ce modèle, mais elle ne comprend ni cave, ni vide sanitaire, l'étage est supprimé, il reste juste une mansarde (souvent très basse de plafond car le rez-de-chaussée accueillait parfois des métiers Jacquard : "maisons quatre métiers"). La surface habitable est d'environ 35 m² et l'emprise au sol d'environ 20 m².

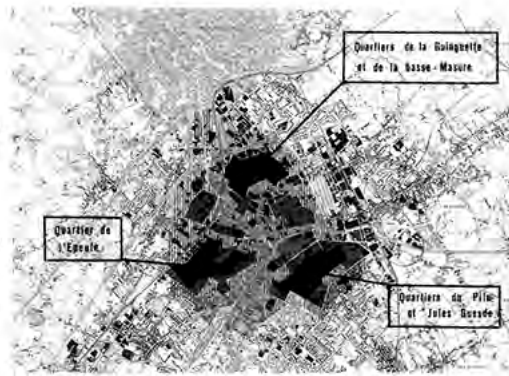
C'est dans ce cadre standardisé que la vie s'est installée, marquée d'un côté par un reste d'idéologie pavillonnaire (zone propre, la cour comme espace de renvoi), mais fortement influencée, et c'est sa particularité, par les facteurs collectifs.

LA CULTURE DE PAUVRETE

La courée représente l'exemple assez exceptionnel d'une entité intermédiaire entre le "public collectif" et le "privé intime" qu'on a pu noter à propos de l'habitat pavillonnaire. La cour en est le lieu : espace commun mais non public, délimité strictement par l'étroit corridor qui en constitue l'entrée, et dans lequel le passant de la rue ne pénètre pas. Les gosses qui y jouent et les allées et venues pour chercher de l'eau, se rendre aux *communs*, porter les poubelles, faire les courses, contribuent à animer cet espace qui devient dans une certaine mesure un spectacle. Un vieil homme qui ne pouvait quitter son fauteuil derrière la fenêtre constatait : "La télévision pour moi, c'est dans la cour !" Par ailleurs, le fait que tout le monde se connaît et que tout se sait sur chacun a instauré des règles spontanées d'entraide et de solidarité quotidienne dont les exemples ne manquent pas. Il s'agit en quelque sorte d'une transposition au niveau du groupe d'un certain nombre de traits caractéristiques de la vie privée : le connu - l'inconnu, la solidarité - l'indépendance.



-  usines enclavées dans l'habitat : obstacle à la modernisation.
-  quartiers les plus insalubres : surpeuplement, courées.
-  quartiers à copées mais dont les maisons de rue sont correctes.
-  reste de tissu : état moyen.
-  bon état : résidentiel et centre-ville.
-  quartier E. Anselin déjà rénové.

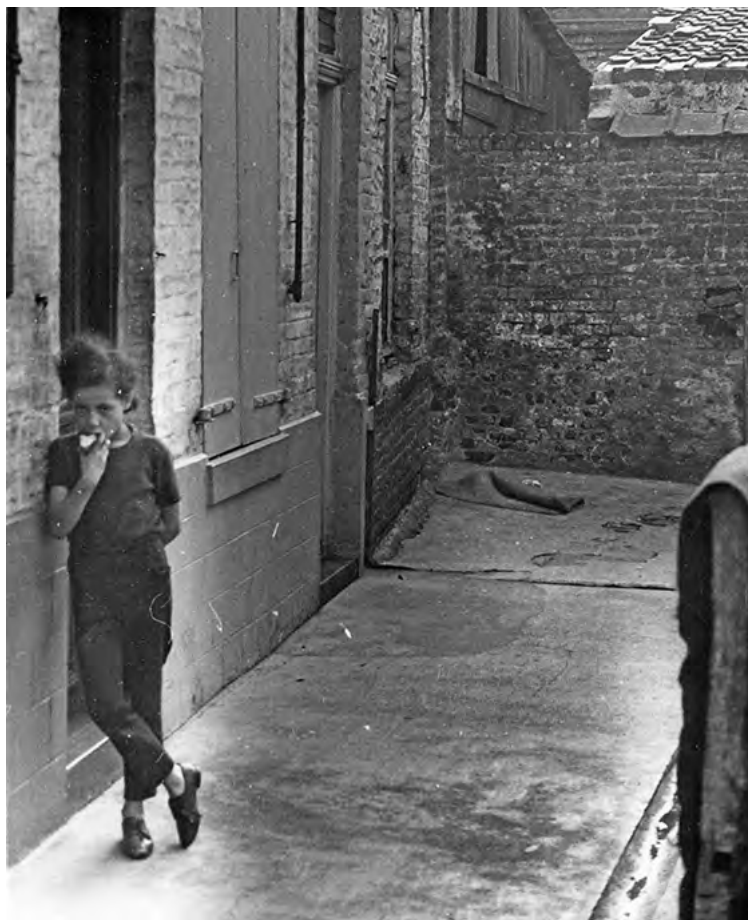


Élément positif également la fonction d'*accueil* que permet cette vie collective et qui joue un rôle social important. Il est clair, toutefois, que les conditions sanitaires sont telles, dans les courées que cette vie n'existe que comme *remède à des contraintes* et qu'il s'agit en quelque sorte d'une "culture de pauvreté" comme celle qu'on a pu mettre en évidence dans les bidonvilles. Nous insisterons plus loin sur ce point, mais d'ores et déjà, après cette description, et indépendamment de toute analyse sur les processus de rénovation, on peut se rendre compte du fait que le relogement de cette population dans des immeubles collectifs sans espaces de jeux pour les enfants (qui jouent dans l'escalier),

avec des loyers élevés et des charges fixes incompressibles, le plus souvent à la périphérie de la ville, est totalement *inadapté*. On ne peut mieux l'illustrer que par ces remarques notées par des enquêteurs du CREGE : "Et puis question HLM il y a beaucoup de gens qui n'aiment pas les HLM, hein? Et en effet c'est vrai. Parce que vous verrez, par exemple, dans une cour, si on est ennuyé, eh bien la personne d'à côté, elle va vous faire les courses, elle va vous aider si vraiment on est dans l'ennui. Tandis qu'en appartement, ils n'ont pas le contact que nous on a dans la cour : on est malade, on est malade ! la porte est fermée, on s'intéresse pas, ou alors il faut être vraiment bien amis. Ici, je trouve qu'on se voit plus. On va à la baraque, on revient ici, on va chercher de l'eau, tout ça... On se voit plus souvent enfin dans la journée que dans le bloc. Je vous dis la porte est fermée, c'est fini, quoi ! Ou alors, si on se fait une amie, c'est avec une, pas plusieurs. Tandis qu'ici on est obligé de parler avec tout le monde. Sans discuter des journées entières, mais enfin : Bonjour, bonjour - il pleut, il pleut, - il fait beau, il fait beau, quoi..."³

³ Op. cit.

Cette contradiction entre la richesse humaine de la vie en courée et le logement dans des collectifs tels qu'ils sont actuellement conçus est suffisamment nette pour faire l'unanimité parmi les divers intervenants dans l'aménagement de Roubaix. C'est en quelque sorte le point de passage obligé de toutes les façons de poser le problème des courées. Mais dès qu'on arrive aux interprétations et aux explications qui font intervenir les intérêts des différents groupes de pression, les solutions divergent, tout en gardant chacune sa logique interne. Ce réseau idéologique est orienté vers deux pôles: d'une part, *l'immobilisme*, d'autre part, la rénovation urbaine à grande échelle : *restructuration* du centre de Roubaix.



L'IMMOBILISME

La première tendance s'appuie sur les éléments conservateurs de l'économie roubaisienne. Il est certain que les problèmes de l'industrie textile et de la main-d'œuvre ont toujours dominé la sociologie de la ville, comme l'ont prouvé les immigrations successives (Belges, Européens de l'Est, Italiens et Portugais, Algériens). Mais aujourd'hui le sous-équipement de l'industrie se pose de façon accrue par le fait qu'ailleurs des progrès technologiques très importants ont été réalisés ces dernières années (apparition des peigneuses circulaires, substitution des continus aux renvideurs dans les filatures, apparition des techniques spatiales dans les tissages), de telle sorte que pour tenir les prix, le textile roubaisien a besoin d'une main-d'œuvre bon marché, d'où la nécessité de maintenir un habitat-accueil tel que celui des courées (les loyers en courée sont de l'ordre de 60 F par mois).

L'idéologie support de cette motivation strictement économique est celle de certains sociologues qui ont créé autour de la courée toute une poésie particulière (la maison individuelle, le linge, l'entraide, béguinage pour les vieux, etc.) et qui tend à prouver que le milieu des courées, riche par lui-même, doit être maintenu. Je voudrais insister sur un point dont semblent se délecter ces esthètes en sociologie : il s'agit de la place des relations de voisinage dans la vie sociale. C'est là en effet un aspect absolument central du problème des courées. Il convient de remarquer tout d'abord

que les relations de voisinage sont prônées le plus souvent par des personnes qui ne les pratiquent pas, ou de façon annexe par rapport aux relations professionnelles, familiales ou de loisirs. En second lieu, il est bien sûr sécurisant pour les classes sociales aisées, de penser que les autres sont heureux *entre eux*. On a parlé de "jovialité roubaisienne", - en fait, même à Roubaix, les seules personnes qui pratiquent les relations de voisinage sont celles qui ne peuvent pas faire autrement. Tout le monde a droit à des relations sociales électives. Ceci est impossible dans les courées pour des raisons de promiscuité et de situation urbaine : *Ils n'ont droit qu'à l'envers de la ville*. Quand on pense au ghetto algérien qu'est devenu le quartier de la Guinguette, la phrase: "la vie sociale grâce aux relations de voisinage" prend une résonnance d'hypocrisie.

La conclusion concrète de cette tendance est la *réhabilitation* des courées. Inutile de discuter point par point pourquoi cette solution est absurde, les chiffres ci-dessous concernant les aspects sanitaires, le surpeuplement, les prospects, prouvent que l'amélioration ne serait que dérisoire.

Surpeuplement:

- a. Surface plancher d'une maison de courée: 30 m².
- b. On atteint parfois 3 m² par personne.
- c. 2,7 enfants par ménage, en moyenne.

Aspects sanitaires:

- a. 50% des logements de courée n'ont pas l'eau.
- b. 65% des logements de courée n'ont pas le gaz de ville.
- c. 17% des logements de Lille-Roubaix-Tourcoing n'ont pas l'eau, contre 2% à Lyon et 4% à Marseille.
- d. 58%" des logements de courée ont de l'humidité permanente.
- e. Roubaix: 125 cas de tuberculose pour 100 000 habitants.
- f. Frais d'hospitalisation et médicaux:
pour 100 familles de courée: 243 000F
pour 100 familles en H.L.M.: 120 000F
- g. Mortalité infantile: France: 21,8 o/oo
Roubaix(rues) : 29 o/oo, Roubaix(courées) : 93 o/oo,

Promiscuité de voisinage:

- a. Prospect : 2m pour les courées à double rangée, 1m pour les courées à simple rangée. 70% des maisons de courée ont un ensoleillement partiel possible inférieur à 2h par jour, parmi lesquelles la moitié a un ensoleillement nul.
- b. 1 WC pour 6 à 10 logements en moyenne
- c. Densités jusqu'à 300 logements/ha en individuel.

Aspects sociaux

- a. 20% d'étrangers à Roubaix. 55% d'étrangers dans les courées.
- b. Les 2/3 des familles de courées payent un loyer inférieur à 55F par mois.
- c. Plus de la moitié des familles de courées ont des ressources totales inférieures à 1200F par mois.

Ceci ne veut pas dire que la réhabilitation de *certaines* courées ne soit pas un élément de solution complémentaire pour certains groupes de la population des

courées, comme nous le verrons plus loin, pour des personnes âgées en particulier.

LA RESTRUCTURATION

L'autre tendance est celle des spécialistes et des techniciens de la planification urbaine. Elle s'appuie sur quelques éléments dynamiques de l'industrie qui recherchent un renouveau et une diversification de l'activité économique. Conscients de l'impact de la suppression de la mono-activité et de la modernisation des techniques sur les emplois à cause de la pénurie de main-d'œuvre qualifiée et le risque de chômage, et soucieux du fait que la rénovation aide cette reconversion en attirant des emplois tertiaires à Roubaix, ils proposent un schéma d'aménagement créant une forte centralité (qui n'existe pas à Roubaix), par le moyen de zones de rénovation sur les quartiers qui touchent immédiatement de centre. La réalisation d'un tel schéma posera des difficultés : Le coût des terrains en zone centrale et le fait que les deux pôles de restructuration seront séparés par la barrière que représentent les huit voies SNCF, mais surtout il est clair qu'aucun des problèmes de Roubaix n'est alors résolu. Le quartier de la Basse Measure, le quartier de l'Epeule, le quartier du Pile et Jules Guesde, les plus riches en courées et les plus délabrés ne sont en effet pas touchés par la rénovation. Quant au nombre d'usines dans le tissu urbain, il ne serait pas affecté de plus de 30%. Un schéma fondé sur trois pôles de restructuration situés sur les quartiers les plus insalubres aurait au moins comme résultat de supprimer la majeure partie des courées.

Cette tendance qui se veut prospective a à tenir compte également d'un nouveau courant qui est apparu depuis la dernière immigration. La présence d'une vingtaine de milliers de Nord-Africains, de mode de vie très différent des gens du Nord et qui représentent, le soir, près de la moitié des badauds, modifie progressivement l'urbanisme homogène et intégré de Roubaix. Les rues les plus commerçantes et les plus animées de la ville, comme la rue de l'Epeule, sont souvent celles sur lesquelles débouchent le plus de courées, et cela devient source de conflit. Ni la valeur culturelle, ni la valeur économique des Algériens ne sont perçues par la population, et c'est pourquoi une ségrégation de plus en plus marquée se superpose à l'ancien urbanisme homogène. On peut citer à l'appui de ce phénomène de rejet une intervention récente du député de Roubaix visant à faire cesser la spoliation dont sont l'objet les propriétaires d'une rue dans laquelle une maison est achetée par une famille algérienne (la valeur marchande des autres maisons de la rue se trouvant alors divisée par deux). Le quartier de la Guinguette, par exemple, est devenu presque uniquement algérien, la population, d'abord essentiellement masculine, a été rejointe par le reste des familles, qui ont apporté leur culture et leur mode de vie.

Le schéma d'urbanisme fondé sur la centralité prend dès lors une signification nouvelle : sacrifier certains quartiers aux ouvriers et aux étrangers et redonner à la petite bourgeoisie un avenir nouveau dans le centre de la ville. Ici encore, il convient de souligner que la grande bourgeoisie n'est pas directement concernée dans ce conflit : elle est à l'écart, autour du parc Barbieux, dans un quartier tourné vers Lille qui est le centre tertiaire et décisionnel de l'agglomération. Immobilisme ou restructuration, les intérêts des diverses catégories sociales se projettent différemment dans l'avenir, mais ce qui est remarquable c'est qu'aujourd'hui ces deux forces s'annulent dans une large mesure. La résorption des courées est actuellement menée par l'Organisation de la Suppression des Courées de la Métropole Nord (ORSUCOMN), dans le cadre de la législation sur l'habitat insalubre. Cette association loi 1901 établit par ses statuts et la composition de son conseil d'administration une sorte de péréquation des diverses tendances. Son action est limitée 1°) par la législation elle-même qui ne lui permet de résorber que des périmètres au moins à 60% insalubres, ce qui, étant donné le caractère si subjectif des critères d'insalubrité touche rarement des îlots complets et conduit à des découpages savants, 2°) par la pauvreté de ses fonds, 3°) par le fait qu'elle n'a aucune action sur les usines. Le bilan est une suite d'opérations ponctuelles de taille insuffisante pour parler d'urbanisme ou même de cadre de vie, qui parsèment la ville et risquent de gêner, par la présence d'immeubles modernes des opérations cohérentes plus importantes.

Il convient également de parler du PACT (Propagande Action Contre les Taudis) qui, sans rien retirer du dévouement et de la compétence des hommes qui l'animent ni du bien fondé de ses actions, apparaît finalement, du dire même de ses dirigeants, comme la "poubelle" à qui l'on confie tous les cas difficiles, c'est-à-dire les familles qui ne parviennent pas à s'adapter au logement PSR qu'on leur propose (il est clair que l'allocation-logement ne résout pas tous les problèmes). La trop grande faiblesse de ses moyens est une évidence.

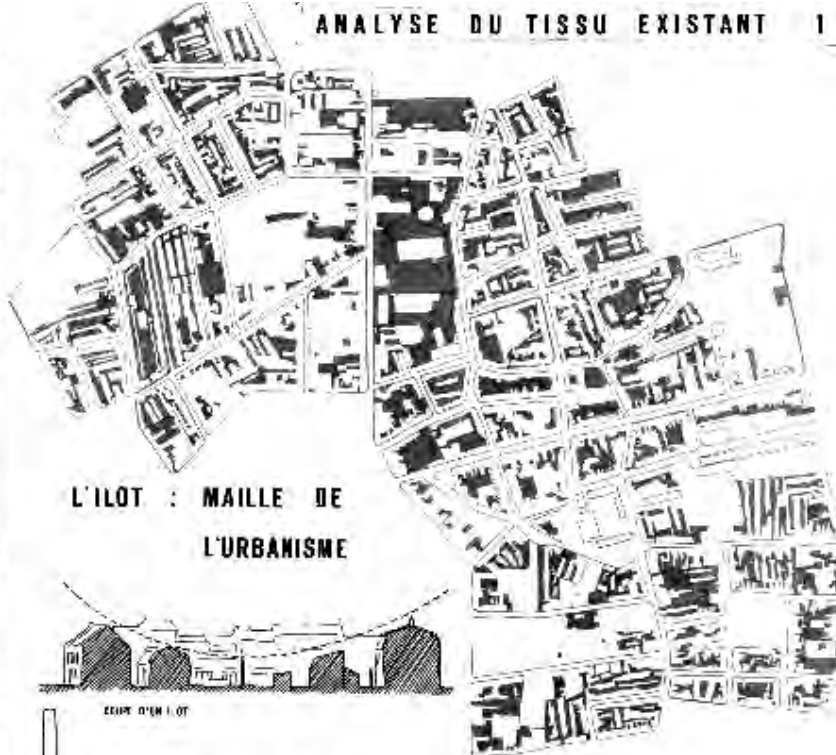
On nous fera remarquer à juste titre qu'il ne suffit pas d'énoncer les tendances pour les changer, que les forces sont réelles et qu'il convient d'en tenir compte. C'est la raison pour laquelle nous ne voulons pas nous cantonner à une critique des méthodes ou projets en cours, mais avancer effectivement des propositions qui pourraient servir d'amorce à un débat ouvert le plus largement possible sur ce problème. Il est regrettable, à notre avis, que l'établissement des schémas d'aménagement qui concernent directement le cadre de vie de chacun soit un des rares domaines où aucun appel d'idées n'est pratiqué et nous croyons, à ce sujet, que le débat est la première condition indispensable à la démocratisation de l'urbanisme.

Le premier point est de voir que le relogement des habitants des courées est un problème humain aigu avant d'être un problème d'économie régionale. Il est en effet insuffisant d'envisager des objectifs à long terme, d'abord parce que comme partout ailleurs ces objectifs ne seront jamais atteints, ensuite parce que l'essentiel est finalement la méthode et le déroulement des opérations. Actuellement, la population des courées ne forme pas une entité sociale homogène, elle est extrêmement complexe et désunie. En simplifiant on peut dire qu'elle est constituée: a) de personnes âgées dont les ressources sont les plus faibles (moins de 700 F par mois par ménage), très attachées à leur logement actuel et pour lesquelles un changement est une souffrance en soi, b) d'étrangers, Algériens surtout, et Portugais, qu'on peut caractériser en disant que ce sont soit des travailleurs célibataires, soit des familles nombreuses, c) d'handicapés sociaux, qui constituent une foule de cas particuliers qu'il serait vain d'énumérer. Pour ces différentes catégories de personnes, les problèmes qui se posent vis-à-vis du relogement, pendant le relogement et dans le nouveau logement, sont différents, chaque cas psychosocial devrait être étudié en particulier. Nous parlerons plus bas d'une méthode qu'on peut entrevoir pour y parvenir, mais d'ores et déjà une chose est claire, c'est que des logements conçus *indépendamment* de la population par laquelle ils seront utilisés ont toutes les chances de tomber à côté du problème.

L'adaptation des nouveaux logements à la population à laquelle ils sont destinés suppose évidemment que ces logements soient construits *avant* la destruction des îlots anciens qui abritent actuellement cette population, et implique un *phasage* précis : La population chassée lors d'une phase étant relogée dans les logements construits lors de la phase précédente. Le système peut avoir une souplesse suffisante pour s'adapter au tissu urbain s'il est fondé sur des *unités de programme* de l'ordre de 400 logements. Le démarrage et l'ajustement des phases successives ne peuvent se faire évidemment sans le départ des industries et entrepôts vers les zones aménagées à la périphérie. C'est de ce phasage que découlera, dans une large mesure, l'urbanisme du quartier. La suppression des courées entraînera de toute façon une transformation permanente de la ville pendant 30 ou 40 ans, à ce moment-là la cohérence de la ville à chaque instant et la planification dans le temps ont finalement beaucoup plus d'importance que les plans d'urbanisme en tant qu'objectifs.



ESPACES INTERIEURS AUX ILOTS : COURS, COURCES, PASSABLES



L' ILOT : MAILLE DE
L'URBANISME



ESPACE D'UN ILOT



LES ÉLÉMENTS DU PROBLÈME

La rénovation urbaine conçue dans le cadre d'une telle programmation doit permettre d'aborder effectivement le problème humain par une confrontation des diverses solutions aux divers cas concrets qui se posent. Déjà actuellement, le PACT pratique ce qu'il appelle une *gestion humaine personnalisée*, mais ses moyens sont dérisoires vis-à-vis de l'ampleur du problème qui, réellement ne peut être approché que par *l'informatique*. Essayons, en effet, pour nous en convaincre, d'établir une première liste de préoccupations à prendre en compte :

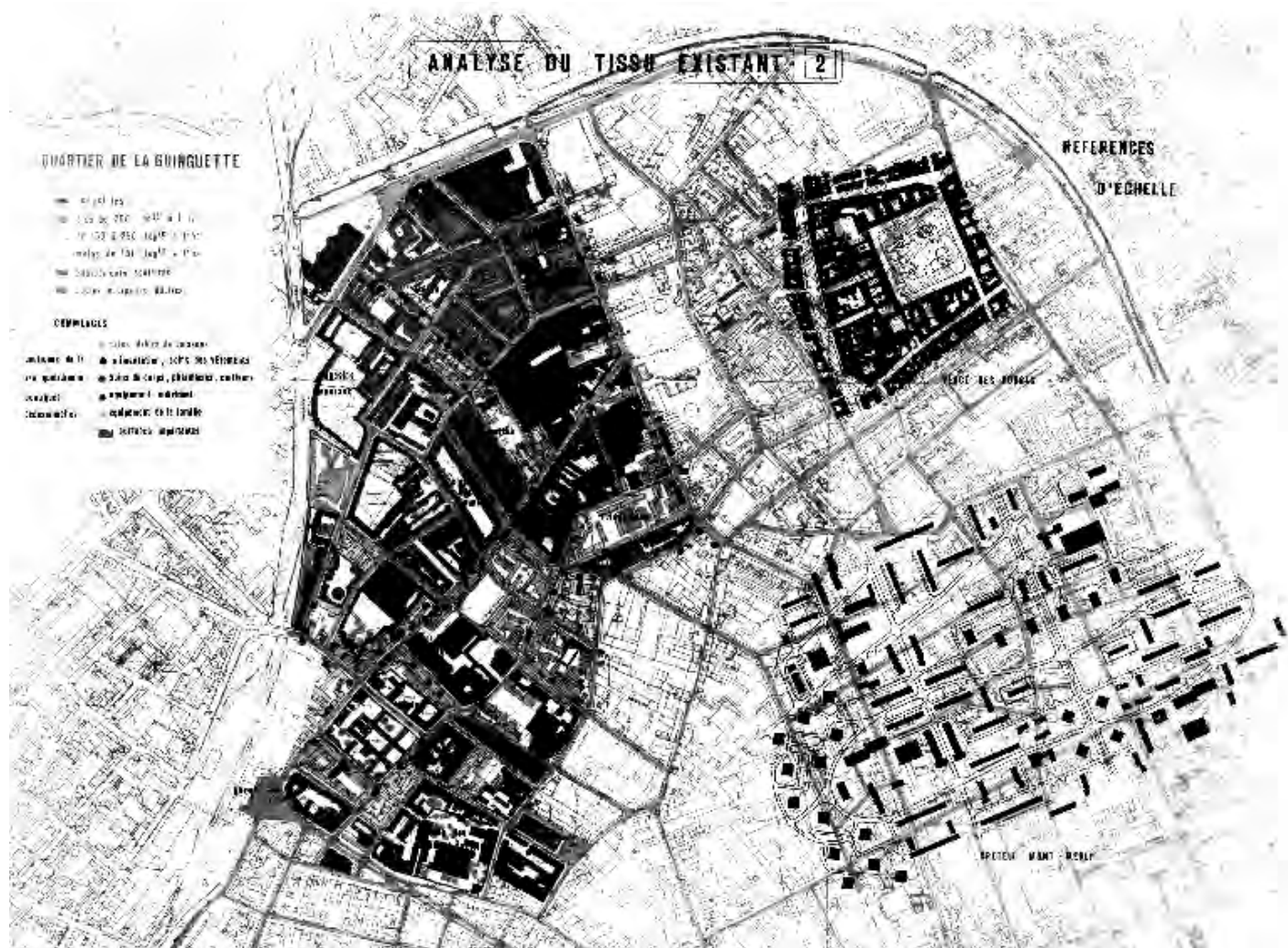
- Avertir les gens en leur indiquant avec précision la date de leur départ (à l'heure actuelle, la population est dans la plus complète incertitude).
- Etudier les différentes possibilités de relogement en fonction de chaque cas particulier, en essayant d'offrir des choix aux familles déplacées.

Cas possibles:

- Etrangers isolés,
- Personnes âgées,
- Familles françaises ou italiennes avec enfants,
- Familles algériennes ou portugaises avec enfants,
- Propriétaire ou locataire,
- Couples sans enfants, etc.etc.

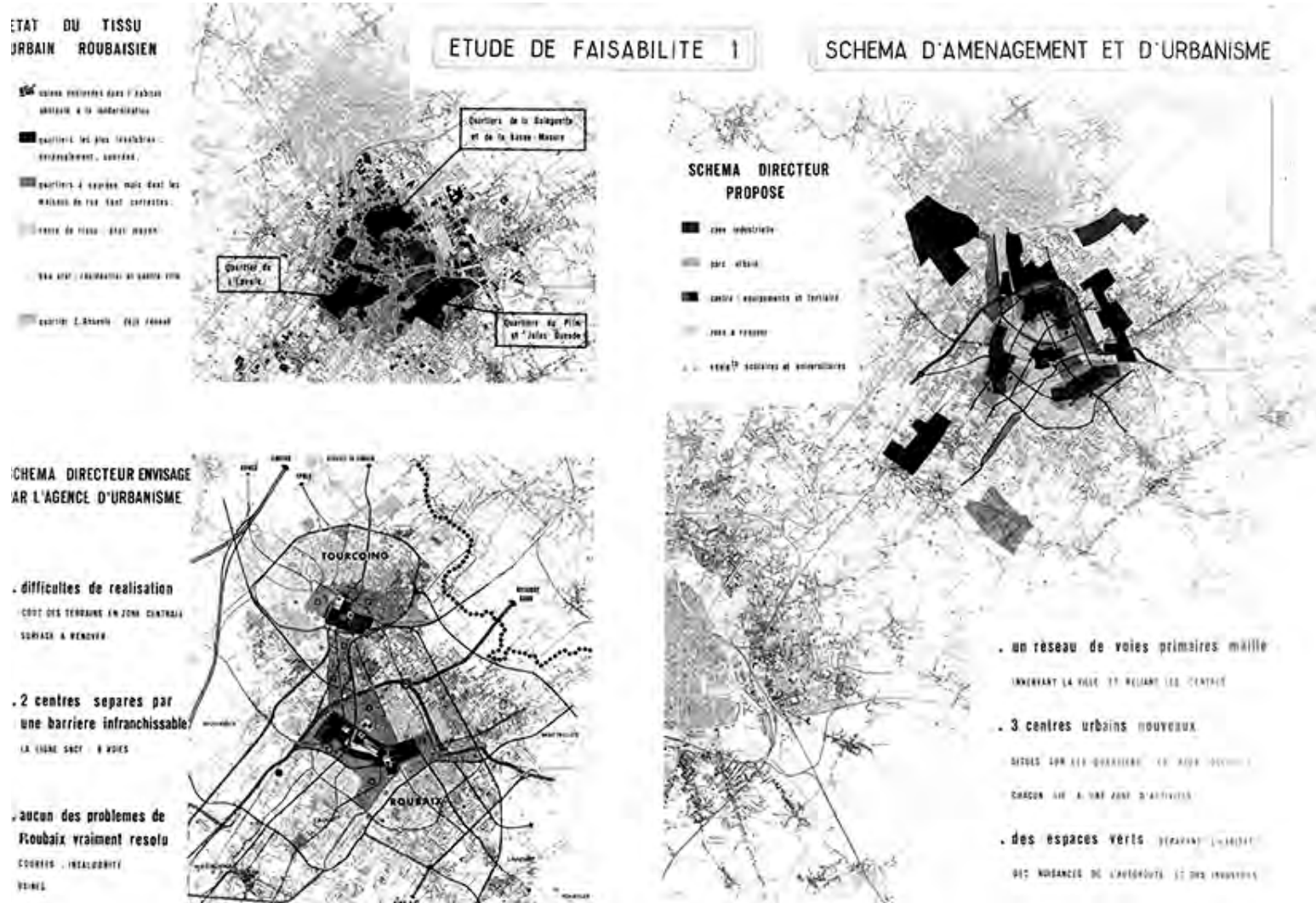
Exemples de solutions actuellement envisagées:

- Courées réaménagées,
 - Maisons de transition,
 - Individuel à la périphérie,
 - Individuel en ville,
 - Collectif dans le quartier,
 - Béguinages ou dominos,
 - Foyers de travailleurs,
 - Foyers horizontaux de personnes âgées, etc. etc.
- Etudier les déplacements par groupes de familles, pour ménager les relations qui existent.
 - Etudier le regroupement des familles par affinités vraisemblables (emplois, nationalités, tranches d'âge...)
 - Adopter une politique vis-à-vis de la ségrégation ethnique et du rejet de la population nord-africaine.
 - Prendre en compte les revenus des familles et le coût du relogement.
 - Prendre en compte l'attachement au quartier, très marqué à Roubaix, ainsi que l'attachement à la maison individuelle.
 - Suivre les familles plusieurs années, afin de s'assurer de l'adaptation à leur nouveau cadre de vie.
 - disposer d'un important personnel de gestion, pris dans le milieu des courées lui-même.



Une telle démarche peut apparaître comme une forme de paternalisme. Mais si l'on considère en revanche que c'est à travers le groupe que devraient s'exprimer les problèmes de chacun et si l'on attend que le milieu des courées prenne conscience de

lui-même et acquière par là la force de la transformation, il est vraisemblable que rien ne se passera avant longtemps. Il semble qu'ici, ce "paternalisme" cerne de plus près la réalité.



Les critiques d'une rénovation organisée d'une telle façon porteront, bien sûr, sur sa crédibilité financière. Sans aborder en détail ce sujet, nous pouvons remarquer : 1°) que le coût des terrains est pour une part importante dans le déficit des opérations de rénovations urbaines, et qu'à cet égard la rénovation centrée sur les quartiers les plus insalubres coûtera moins cher que la restructuration du centre de la ville, 2°) que le principe du phasage et des unités de programme doit permettre par sa souplesse une plus faible immobilisation de capital (ainsi qu'éventuellement un ZADage progressif des zones à rénover), 3°) enfin qu'il convient d'y intéresser l'Etat dans la mesure où le problème est posé de telle sorte que le départ des industries en constitue la clé, et que la reconversion régionale se trouve alors être une conséquence de la rénovation.

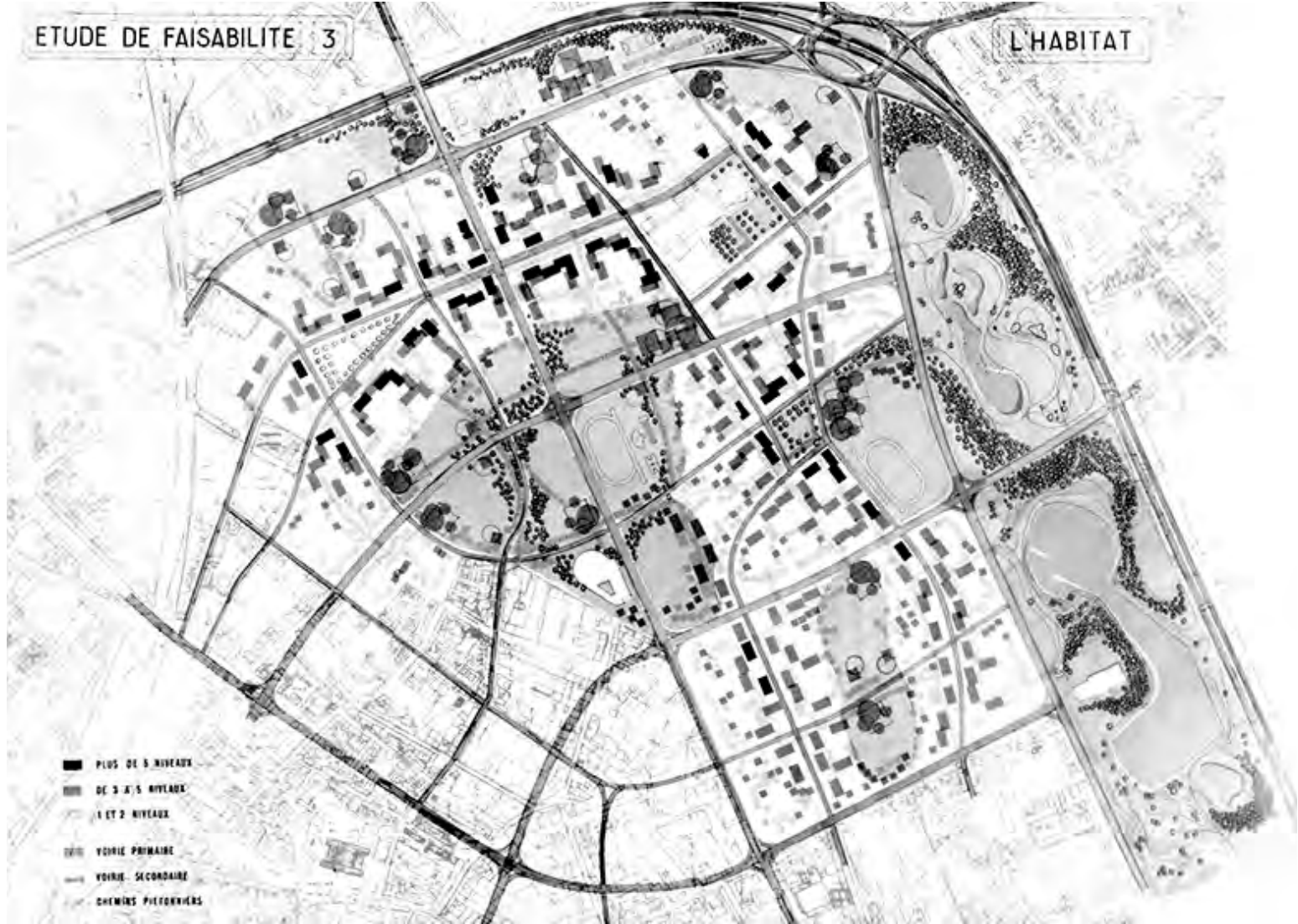
importante.

b. *L'importance de la maison individuelle* est une donnée dont il faut tenir compte tant dans le programme, par le nombre de logements individuels, que dans la conception des logements collectifs. Les solutions telles que duplex à double orientation et coursives extérieures ont *a priori* plus de chances d'être adaptées que l'habitat "bloc".

c. D'autres aspects demandent des études détaillées, tel par exemple le mode de chauffage. Il n'est pas évident, en effet que le chauffage central collectif soit le mieux adapté, plusieurs expériences réalisées dans des logements sociaux à Anvers ont en effet montré que malgré ses sujétions, le chauffage central individuel au gaz, avec production d'eau chaude sanitaire est particulièrement adapté aux catégories les plus défavorisées, à cause de sa souplesse d'utilisation et de son haut rendement énergétique. Le fait de ne pouvoir pas jouer sur le montant des charges est en effet un inconvénient du logement collectif très ressenti lors d'enquêtes auprès des habitants des courées.

PROGRAMME PROPOSE POUR L'ETUDE

- 400 logements sur 3 ha. (surface ne comprenant ni la voirie primaire et secondaire, ni les équipements scolaires) soit une densité de 130 logements/ha.
- Une crèche de 40 lits, + garderie, + P.M.I.
- Boutiques: alimentation générale, pharmacie, journaux, café-tabac.
- Foyer de travailleurs célibataires + restaurant pour personnes âgées (foyer horizontal).
- Bureau d'aide sociale.
- locaux collectifs:
 - . Salles de jeux pour petits (6 à 11 ans)
 - . Salle d'activités pour grands (11-16 ans)
 - . Celliers-bricolage (à louer)
 - . Laverie commune + séchoirs.
 - . Salle de réunion et télévision.
 - . Espaces extérieurs: jeux d'enfants, pétanque, etc.
- Emplois:
 - . Personnel de gestion, entretien et gardiennage.
 - . Crèche.
 - . Foyer des personnes âgées.
 - . Boutiques.
 - . Atelier de confection (à personnel essentiellement féminin)
- Proportion:
 - Logements individuels 1/3 logements collectifs, 2/3.



La nécessité, due au phasage, de recourir à des unités de programme relativement petites est à notre avis un élément extrêmement favorable pour l'urbanisme de Roubaix, car il permet d'introduire une multitude de conceptions entièrement indépendantes. Les historiens de l'urbanisme ont tendance à prendre leurs exemples dans les bastides, les villages perchés ou les villes du Mzab, et on oublie que le caractère *collectif* de la ville est fondamentalement lié à une hétérogénéité de réflexion et de conception. Les exemples sont constitués par ce qui n'est pas dans les manuels d'urbanisme... tout le reste, Rome en est le plus frappant. Actuellement les grandes opérations d'urbanisme n'ont jamais pu atteindre ce niveau : elles sont finalement un *élément* de la ville et non une *partie* de la ville. Dans le cas de Roubaix, le lancement d'un vaste *appel d'idées* aux architectes et entreprises sur un programme théorique tel que celui ci-dessus, présenté avec un certain nombre de thèmes de recherche, aurait le double avantage d'apporter des éléments de solutions et d'alerter l'opinion sur un problème dont une des caractéristiques est d'être méconnu.

