



**HAL**  
open science

# L'habitat répétitif de type ancien dans l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing et ses possibilités de réhabilitation

Dominique Mons

► **To cite this version:**

Dominique Mons. L'habitat répétitif de type ancien dans l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing et ses possibilités de réhabilitation. [Rapport de recherche] Institut universitaire d'architecture et d'urbanisme (IUAU); Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille; Secrétariat d'état à la Culture (SRA). 1976. hal-03086950

**HAL Id: hal-03086950**

**<https://hal.science/hal-03086950>**

Submitted on 23 Dec 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

INSTITUT UNIVERSITAIRE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Unité Pédagogique d'Architecture de Lille



**L'HABITAT REPETITIF DE TYPE ANCIEN DANS L'AGGLOMERATION  
DE LILLE ROUBAIX TOURCOING  
ET SES POSSIBILITES DE REHABILITATION**

Année 1976



MFN 5919

CORDA 45  
E

n° Inv 3209

IPRAUS  
école nationale supérieure d'architecture de la Ville de Paris-belleville  
Paris 19<sup>e</sup> 60 boulevard de la

SECRETARIAT D'ETAT A LA CULTURE  
Unité Pédagogique  
d'Architecture n° 8  
La Bibliothèque

HABITAT REPETITIF DE TYPE ANCIEN DANS L'AGGLOMERATION  
DE LILLE ROUBAIX TOURCOING  
ET SES POSSIBILITES DE RENABILITATION

INSTITUT UNIVERSITAIRE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Unité Pédagogique d'Architecture de Lille

TOME I

L'HABITAT REPETITIF DE TYPE ANCIEN DANS L'AGGLOMERATION  
DE LILLE ROUBAIX TOURCOING  
ET SES POSSIBILITES DE REHABILITATION

REHABILITATION

Mme Dominique MONS  
et les Etudiants de l'U.P.A.  
de Lille.

Année 1976

## T O M E I

## L'HABITAT REPETITIF DE TYPE ANCIEN DANS L'AGGLOMERATION

## DE LILLE ROUBAIX TOURCOING ET SES POSSIBILITES DE

## REHABILITATION

Mme Dominique MONS  
et les Etudiants de l'U.P.A  
de Lille.

Roubaix où le développement démographique a été plus précoce et plus accéléré encore, ce qui a provoqué la construction rapide et désordonnée d'un vaste parc immobilier.

Actuellement, la politique préférentielle en urbanisme régional semble être le rasage systématique de l'habitat ancien

Le problème de rénovation du patrimoine immobilier de type industriel se pose différemment en milieu urbain. Si dans le pays minier actuellement en récession, la réhabilitation des logements dits sociaux est nécessaire et va de pair avec la reconversion industrielle de la région, dans la métropole, la nouvelle division fonctionnelle de l'espace, la spéculation foncière dans les zones centrales vont réduire les possibilités de récupération de l'habitat répétitif du début du siècle à faible densité optimale ; Les constructions en hauteur sont actuellement la règle malgré les demandes des populations concernées.

Cependant, par le fait même que la métropole Nord s'est constituée grâce à l'industrie, et ce dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, et à l'apport de main d'oeuvre nécessaire à son fonctionnement, certains types de proliférations du tissu urbain se sont développés, constituant ainsi une morphologie originale qui n'est pas sans poser de problèmes de réaménagement à l'heure actuelle. Dans le seul cas de la commune-mère, Lille, les logements ouvriers se sont multipliés au début du siècle, parallèlement à la croissance démographique, la population atteignant 220.000 habitants en 1911. Mais, avec le changement des relations et liaisons habitat-travail depuis le développement des zones industrielles et "des zones à habiter" en périphérie urbaine, la population de la ville est tombée à environ 170.000 habitants. Comment alors aborder le problème de rénovation ou de réhabilitation de l'habitat ancien de type répétitif qui constitue une bonne partie du patrimoine immobilier actuel et la situation est encore plus critique dans une ville comme

Roubaix où le développement démographique a été plus précoce et plus accéléré encore, ce qui a provoqué la construction rapide et désordonnée d'un vaste parc immobilier.

Actuellement, la politique préférentielle en urbanisme régional semble être le rasage systématique de l'habitat ancien ouvrier, par mesure de salubrité mais aussi de rentabilité dans ces zones urbaines où le prix du sol s'accroît considérablement. Il est cependant certaines formes d'habitats ouvriers de type répétitif qui méritent d'être inventoriées et réhabilitées. Des expériences sont d'ailleurs tentées soit à un niveau officiel par les municipalités ou les compagnies immobilières avec prêts de l'Etat, soit d'une façon plus souterraine, par des particuliers locataires ou propriétaires.

Afin de mieux cerner les exemples de réhabilitation prêts ou à faire, et avant d'en dégager des constantes pour la mise en place d'une politique de réaménagement du logement ouvrier dans la métropole, il nous a paru indispensable de tracer un historique du développement de l'habitat ouvrier dans l'agglomération lilloise, vu les multiples formes, dérivées d'un habitat traditionnel ancien, ou au contraire nouvelles qu'a pris ce logement dans l'aire urbaine considérée.

I - L'HABITAT REPETITIF OUVRIER DANS L'AGGLOMERATION LILLOISE  
DE LA FIN DU XIX ème SIECLE ET DU DEBUT DU XX ème SIECLE.

- Rappel historique des conditions de production de cet habitat.

C'est à partir du Second Empire que l'activité manufacturière a pris un essor prépondérant, modifiant ainsi le mode de vie de l'agglomération. La répercussion de cette activité au niveau des immeubles d'habitations à usage du personnel employé dans les usines s'est effectuée en plusieurs temps, selon un processus historique et en rapport avec la mise en forme d'une cohésion patronale d'une part et avec la prise en charge par une partie de la classe ouvrière de ses problèmes sociaux d'autre part.

La première phase de développement démographique urbain correspond en fait à un gonflement de la population dans un tissu urbain inadapté, héritier des traditions manufacturières semi-artisanales du XVIIIème et du début du XIXème siècle dans la région. La solution spontanée dans une ville de guerre comme Lille est l'entassement de la population active nouvelle dans les logements existants. Cette surpopulation dans un habitat déjà vétuste est le résultat obligé de la situation militaire de la ville : les portes de Lille ferment tôt, avant même la fin du travail dans les manufactures qui ont surgi dans le tissu urbain ancien, et ne s'ouvrent que tard par rapport aux longues journées de travail, de douze à quatorze heures des ouvriers. De plus, la population préfère ne pas s'éloigner du lieu de travail afin d'économiser au maximum leur temps propre à une époque où les transports en commun sont encore

.../...

très peu développés, même si des terrains sont vacants hors des limites militaires de la ville. Des descriptions de la paupérisation de quartiers entiers de Lille dès le début du XIX<sup>ème</sup> siècle ont été faites à maintes reprises ; que ce soit dans les rapports de Villermé sur la condition matérielle et morale des ouvriers du textile ou dans les cris d'alarme de poètes comme Victor Hugo : le quartier de Saint Sauveur à Lille avec l'entassement de familles entières dans les caves et les greniers demeure un cas exemplaire d'insalubrité, de manque d'hygiène, de misère matérielle et morale d'une population vivant dans des conditions plus que précaires.

La loi de 1850 créant les comités de salubrité sera d'une grande utilité à Lille. Grâce à elle, la détection des logements vétustes, par ingérence de l'Etat, essaiera de mettre fin aux abus et mettra au point les premiers types de logements ouvriers spécifiques.

En 1858, la ville de Lille s'agrandit par l'annexion de communes suburbaines et de terrains militaires car l'industrie a besoin de nouveaux espaces pour s'implanter. Cet agrandissement aurait du permettre un desserrement de la ville ; or, ce desserrement ne s'effectue dans la "ville nouvelle" c'est-à-dire dans la zone libre de toute construction, que pour les habitations bourgeoises. C'est une ville nouvelle à tracé hausmanien, à urbanisme sélectif et réservée aux quartiers bourgeois qui se développe jusqu'aux communes semi-rurales qui jouxtaient les zones militaires. Et c'est dans ces communes extra-muros qui deviennent partie intégrante de la ville de Lille, dans les communes suburbaines et aussi (et surtout) à Roubaix et Tourcoing que la croissance urbaine liée à la multiplication des lieux de travail et donc à la prolifération de logements ouvriers nous livrera les différents modèles d'habitat répétitif.

.../...

Il s'agit soit de localisation anarchique et spontanée qui n'est que le comblement de l'espace libre, soit d'entreprises appartenant à des industriels désireux de moraliser la population ouvrière et de la fixer, soit d'aides de l'Etat et mises en place de sociétés immobilières à la suite des différentes lois sur les H.B.M de 1894 à 1928. Ingels dans la ville de Manchester où ce type d'habitat utilisant la lanterne du parcellaire urbain est développé à son maximum.

#### A- Le comblement de l'espace libre :

Cette solution empirique au problème du logement ouvrier suit cependant - L'apparition de la courée : le tissu urbain préexistant. Les modèles sont différents à Lille ou à Roubaix et offrent donc des possibilités différentes. La croissance de l'habitat ouvrier par "bourrage interne" et par la densification maximum de l'espace bâti par rapport à la surface au sol, a été la solution spontanée au problème du logement des travailleurs. Ce type d'urbanisation anarchique est le fait, non pas des ouvriers eux-mêmes comme dans le cas des bidons-villes qui se feront postérieurement, mais de petits propriétaires fonciers qui lotissent leurs jardins, de cultivateurs de communes industrialisées qui divisent leurs champs en parcelles pour les vendre aux petites entreprises désireuses de fixer leur main-d'oeuvre à proximité du lieu de travail, de commerçants ou d'artisans qui rentabilisent au maximum leur arrière cour. C'est ainsi que naît une des formes les plus originales du logement des "classes laborieuses" de la métropole nord : la courée.

On en dénombre près de 1.300 à Roubaix en 1906. Elles étaient pratiquement inexistantes en 1850 (une trentaine) mais entretemps, la population de la ville est passée de 30.000 à 130.000 habitants. A Lille, où le nombre est plus réduit, à peu près 400 cours en 1911, la population des cours atteint 25 % de la population totale à la même date.

Ce mouvement d'expansion des courées dans la ville de Lille est repérable sur les plans de 1822 et 1884. Entre ces deux dates, les espaces cultivés disparaissent et se couvrent de maisons (voir plans 1 et 2).

.../...

Il s'agit donc d'un type d'habitat original basé sur la rentabilité la plus stricte et servant en quelque sorte de transition entre l'habitat rural et l'habitat urbain pour toute la population ouvrière issue de l'exode rural. C'est la même prolifération urbaine que nous décrit Engels dans la ville de Manchester où ce type d'habitat utilisant la lanière du parcellaire urbain est développé à son maximum.

Cette solution empirique au problème du logement ouvrier suit cependant des formes variables selon le tissu urbain préexistant. Les modèles sont différents à Lille ou à Roubaix et offrent donc des possibilités variées de réhabilitation, ne serait-ce que par la réutilisation de la parcelle mise à nue.

La courée, ruelle intérieure à un îlot, bordée de maisons identiques de type R + 1, prend des proportions variables selon la grandeur de l'îlot auquel elle appartient. Dans un premier temps, elle correspond à l'utilisation de l'espace interne de l'îlot laissé libre de construction. La maison traditionnelle lilloise est en effet une maison en front à rue, utilisant une parcelle étroite et allongée dont le prolongement sert de jardin et d'espace cultivé. Les champs, prairies et jardins cultivés de la vieille ville des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles à l'intérieur des îlots et qui étaient destinés au ravitaillement de la population urbaine d'une ville souvent assiégée, étaient desservis par des petits chemins qui en permettaient l'accès à partir des rues principales.

C'est donc à partir de ces chemins de pénétration très étroits que dans un premier temps à Lille et dans le tissu urbain ancien, les cours se sont formées sur les parcelles cultivées, au fur et à mesure du développement démographique. Ce mouvement d'expansion des courées dans la ville de Lille est repérable sur les plans de 1822 et 1884. Entre ces deux dates, les espaces cultivés disparaissent et se couvrent de maisons (voir plans 1 et 2).

Dans les communes annexées de 1858 et dans les communes suburbaines où l'industrie, et surtout l'industrie textile, s'installe sous le Second Empire, dans un contexte encore rural, l'apparition des cours est, là encore, liée à l'afflux brutal de population ouvrière à loger dans un rayon limité autour des usines. Si, ici encore, on fait entrer en considération la longueur de la journée de travail, le manque de moyens de transports, le phénomène de ville de guerre ne joue plus et c'est en fait la spéculation qui est le véritable moteur de ce type d'habitat. Les propriétaires cherchèrent à tirer le plus grand parti possible de leur terrain et la meilleure solution était de copier l'habitat en cours déjà employé dans le Lille ancien. Les avantages en étaient nombreux : le propriétaire employait le terrain intérieur à l'ilôt qui était d'un moindre prix que celui en front à rue. Il n'y avait ni frais de viabilité, ni trottoirs, ni égouts. Et surtout, il n'était pas besoin de permis de construire préalable pour ces maisons qui n'étaient pas en bordure des voies publiques. Ces quartiers périphériques de Lille voient donc se multiplier les rues privées et les cours.

On s'aperçoit, en dépouillant les matrices du cadastre que les propriétaires qui ont fait bâtir ces courées appartiennent à trois catégories bien déterminées : des commerçants, des rentiers et des entrepreneurs en bâtiment (cf : plans successifs de Wazemmes), qui ainsi se fixent une clientèle, font fructifier leur agent ou utilisent leur facilités de construction.

Si le procédé urbanistique est copié sur la solution empirique lilloise du problème du logement, il y a cependant une systématisation de ce type d'habitat dans les communes nouvelles qui n'est alors plus expérimental ni guidé par une morphologie urbaine préexistante. En fait, l'habitat en cours devient alors la règle pour tout nouvel habitat ouvrier : les maisons en cour et leur accès sont prévues en même temps que le lotissement général de l'ilôt : la morphologie urbaine de la ville de Roubaix répondait dans sa majeure partie à ce type d'urbanisme sauvage ou "libéral".

- Typologie et description des cours :

Selon leur plan, leurs dimensions, leurs voies d'accès, on peut déterminer une typologie des principaux modèles de cours. Déjà leur dénomination toponymique est une indication de la forme et de la dimension des cours, courées et impasses sont réduites par rapport aux "forts" et aux cités à plan plus stricte et groupant un nombre d'habitations souvent supérieures à vingt.

Dans le tissu urbain ancien, les courées sont des "cours réseaux" à plusieurs entrées sur la rue et qui communiquent entre elles. Ce ne sont pas des espaces clos sur eux-mêmes mais des passages d'un îlot à un autre avec les ramifications internes où se regroupent les maisons ouvrières.

Mais les types prépondérants présentent un aspect plus homogène et des formes géométriques : les cours rectangulaires, perpendiculaires à la rue sont les plus fréquentes. De la rue, un couloir permet d'accéder à la rue ; ce couloir s'élargit au centre et est bordé soit d'une rangée de maisons, soit de deux rangées face à face. D'autres cours s'ouvrent directement sur la rue sans couloir ni porche et peuvent être plus aisément assimilées aux impasses, n'étaient-ce les servitudes communes et l'habitat répétitif. Ces cours ouvertes possèdent en général un grand nombre de maisons.

Les cours rectangulaires parallèles à la rue ne communiquent avec celle-ci que par un étroit couloir ou un passage à ciel ouvert dont la largeur varie de 0,60 à 1m50.

La cour elle-même se divise en un espace découvert central et des maisons sur le pourtour. L'espace découvert, en briques ou terre battue est commun à tous les locataires, avec quelquefois un petit espace enclos devant chaque habitation si la largeur de la cour le permet. Au centre ou au fond de la cour, un petit bâtiment rassemble les cabinets communs et un robinet d'eau ou une pompe. Une rigole pour les eaux usées et les eaux de pluie traverse l'espace central jusque dans la rue.

La maison de cour occupe, elle, une parcelle presque carrée à l'opposé des maisons lilloises classiques qui sont rectangulaires. Ces dimensions sont de quatre mètres sur cinq mètres en moyenne et la hauteur des pièces n'excède pas 2,50 m. Ces maisons réduites au minimum habitable, n'ont pas de cave, une pièce au rez de chaussée et une à l'étage. Les ouvertures se réduisent à une fenêtre par étage plus la porte d'entrée.

Ces maisons n'ont qu'une exposition et suivant l'orientation de la cour, les unes bénéficieront du soleil, les autres pas. De plus, la ventilation des pièces ne se fait que sur la cour. La pièce du rez de chaussée dans laquelle on entre directement sert de cuisine, de salle à manger et de salle de vie. Vue l'exiguïté de la pièce, les meubles sont réduits à leur plus simple expression : une cuisinière, une table, des chaises, le feu à charbon et le placard à rangements sous l'escalier. Au premier étage, des lits et une armoire sont tout le mobilier qui est pratiquement possible d'envisager.

-Mode de vie particulier à la courée :

L'exiguïté des maisons impose presque toujours le surpeuplement. Cet habitat n'est en fait concevable que pour une personne seule ou un couple sans enfant. Les cours tendent d'ailleurs à être habitées par des personnes âgées ou des travailleurs étrangers encore instables et sans famille sur place. Elles ne forment pas et n'ont jamais formé l'habitat d'ouvrier d'une profession déterminée mais sont habitées au contraire par le prolétariat et par le sous-prolétariat industriel, c'est-à-dire, des ouvriers peu qualifiés dont le salaire atteint à peine le S.M.I.G et par un très grand nombre de gens âgés "économiquement faibles".

De par la disposition des maisons et les obligations communes dans l'espace découvert, une vie communautaire s'instaure afin que chacun n'empiète pas sur les droits du voisin. Quand cet accord tacite de vie semi-collective est rompu, on assiste très rapidement à une dégradation des rapports humains due à la promiscuité et à la quasi impossibilité d'individualisme. De plus, dans la mesure où le combinat travail-habitat n'est pas une règle dans l'habitat de cour, il n'y a pas toujours comme dans l'habitat d'entreprise une homogénéité de mode de vie qui serait lié aux horaires, aux luttes dans le lieu de travail, grèves ou chômage. Au contraire, on assiste actuellement à une hétérogénéisation de la population de cour et globalement à une sous-prolétarianisation qui accentuent la dégradation de l'habitat, par ailleurs, vieilli et difficilement réaménageable du fait des conditions matérielles de la construction.

La cohésion interne s'est dégradée aussi du fait que beaucoup d'anciens locataires sont devenus propriétaires et imposent leurs lois face aux locataires souvent étrangers et infériorisés dès leur arrivée.

G. Duveau, dans son livre "sur la Vie Ouvrière en France sous le Second Empire" précise l'image de cet habitat et les formes qu'il prend à Lille et à Roubaix:

*Considérons maintenant les trois régions du Nord, du Nord Est, du Nord-Ouest. Le contraste entre les quartiers bourgeois et les quartiers ouvriers s'accuse dans les cités industrielles de ces régions plus âprement encore qu'à Paris. Dans une large mesure, surtout à Lille et à Amiens, il apparaît comme l'oeuvre des ouvriers eux-mêmes ; ces ouvriers sont fidèles à leurs vieux faubourgs et refusent, avec une obstination qui surprend les bour-*

.../...

geois philanthropes, de s'installer dans des quartiers plus élégants, mieux aérés. Nous avons montré qu'à Paris l'ouvrier en témoignant une sorte de défi haineux à l'égard des classes possédantes, étale parfois les tares de son habitation. Pareil étalage, relativement rare dans la population parisienne, est plus fréquent chez celle de Lille ou d'Amiens. Dans le goût du taudis se font jour des sentiments très divers, voire un peu contradictoires. Le tisserand flamand ou picard qui se cramponne à une chambre humide, étroite et nauséabonde a pris, des habitudes qu'il lui est difficile de changer. Il est un passif. Il éprouve aussi une certaine tendresse toute naturelle à l'égard de l'atmosphère qui baigne sa pauvre existence. Croire cependant que ces sentiments, qui sont surtout caractérisés par une douceur morne et nostalgique, suffisent à expliquer pourquoi l'ouvrier de Lille ou d'Amiens s'attache si tenacement à des logis dont le caractère lamentable stupéfie tous les visiteurs serait erroné. L'ouvrier qui s'enfonce dans son taudis comme dans une tanière signifie son éloignement haineux à l'égard du bourgeois. Nous aurons l'occasion de revenir sur ces divers aspects de la sensibilité ouvrière, mais il convenait de montrer ici comment cette sensibilité a contribué à exagérer dans le paysage de la vie industrielle la différenciation des classes. A Lille, les ouvriers sont entassés dans le triste quartier Saint-Sauveur. D'autres villes, telles Roubaix et Elbeuf se présentent par contre comme le produit du capitalisme industriel. Nous avons déjà mentionné l'extraordinaire croissance de Roubaix au cours du Second Empire.

Dans ces cités neuves, hâtivement outillées afin de satisfaire aux exigences d'une production intensive, l'ouvrier qui concourt cependant pour une large part à cette production, apparaît assez fréquemment comme un intrus. Les bâtiments industriels, les usines, les demeures des manufacturiers prennent avec éclat possession du sol. Mais les maisons des fileurs ou des mécaniciens s'intègrent rarement à ce paysage énergique et victorieux. Elles se situent souvent loin des usines : elles sont rejetées hors de la partie dynamique de la ville et même quand elles sont

neuves, elles revêtent vite un aspect usé ; il n'y a pas eu pour la ville ouvrière de printemps capitaliste. Entre l'habitation de l'ouvrier et celle du chef d'industrie, le contraste dans les cités nouvelles prend des contours plus anguleux, plus froids que dans les villes où les vieux faubourgs patinés par l'histoire enrichissent les colères et les espérances des ouvriers. A Roubaix, de vastes bâtiments qui comportent un ou deux étages et qui encadrent une grande cour intérieure - ils ont reçu à cause de cette disposition le nom de forts - abritent nombre de familles ouvrières. Ils sont en général situés à plusieurs kilomètres des filatures.

Nous avons jusqu'ici surtout considéré le logement de l'ouvrier dans l'ensemble de la cité ; nous avons montré comment l'habitat a pu renforcer l'antagonisme des classes sociales. Reste à étudier ces logements ouvriers en eux-mêmes, à les décrire et à les classer.

Les plus misérables intérieurs se rencontrent surtout dans le Nord. Sous le Second Empire l'ouvrier de Lille habitait encore souvent soit des caves, soit des courettes. Depuis une centaine d'années, les caves lilloises-elles étaient situées pour la plupart dans le quartier Saint-Sauveur - ont connu une triste notoriété. Elles ont provoqué les anathèmes lyriques de Victor Hugo :

Caves de Lille, on meurt sous vos plafonds de pierre.

Elles arrachaient, en 1840 des pages douloureuses à Villermé, et huit ans plus tard, c'était au tour d'Adolphe Blanqui de les peindre avec une véhémence indignée. Blanqui estimait à plus de 3.000 le nombre de ménages d'ouvriers lillois vivant dans des caves et il était tout particulièrement navré par le spectacle qu'offrait la rue des Etaques. En 1860, sur 3.600 caves, plus de 3.000 ont été comblées, et celles qui restent ne servent pas

.../...

toutes d'habitation, beaucoup sont utilisées comme magasins ou comme cafés ; il n'en est pas moins vrai qu'à Lille comme à Douai, nombre d'ouvriers continuent à loger dans des caves ; La rue des Etaques garde, pendant les années soixantes son sinistre aspect. Qu'est-ce qu'une cave lilloise ? "Un soupirail sur la rue, fermé soit par une trappe (une planque), 15 ou 20 marches en pierre en mauvais état et, au fond... une cage de pierre voûtée, n'ayant pour sol qu'un terri, éclairée seulement par le soupirail et mesurant ordinairement 4m sur 5." Les courettes sont des labyrinthes formés de longues ruelles qui débouchent les unes dans les autres et sont toutes bordées de vieilles et chétives maisons mal bâties, mal éclairées, mal fermées, où les familles d'ouvriers s'entassent. Les lieux d'aisances, placés au bas des escaliers ne ferment pas ; on respire une odeur infecte. En général, même quand ils sont chargés de famille, les ménages qui habitent ces courettes ne possèdent qu'un lit et n'occupent qu'une chambre pour laquelle ils paient chaque semaine un loyer de 1 fr. 25 à 2 fr. Gagnons maintenant Roubaix. Visitons d'abord un logement situé fort Wattel, au premier étage. Pour atteindre ce logement, il faut prendre une échelle et pénétrer par une trappe sans porte. "Superficie : 2 m 50 sur 3 m ; une seule fenêtre étroite et basse ; les murailles ne sont ni blanchies, ni crépies ; le local est habité par quatre personnes : le père, la mère et deux enfants de sexe différent, l'un de 10 ans, l'autre de 17". Loyer hebdomadaire, 1 fr. Un autre fort de Roubaix, le fort Frasé, construit en 1858, attire péniblement l'attention. "Dans la cour d'Halluin, au fort Frasé, on remarque une maison plus haute que les autres, dont le rez-de-chaussée est fort bizarre. La maison est plus longue que large ; elle n'a que deux fenêtres, l'une devant, l'autre derrière ; cependant, elle est divisée en trois logements dans le sens de la profondeur. Le logement du milieu serait donc complètement obscur s'il était séparé des deux autres par des cloisons opaques : mais il n'est fermé que par deux vitrages qui remplissent absolument tout l'espace et

.../...

*lui donnent l'aspect d'une cage de verre". Dans quelle effarante atmosphère de promiscuité se déroule l'existence des familles qui habitent ce logis du fort Frasé, on le devine, et avec une stupéfaction croissante, on constate que plus de trois familles occupent ces trois chambres ; une femme, mère de cinq enfants en bas âge et qui paie un loyer mensuel de 5 fr., réussit, en effet, à sous-louer une partie de sa chambre. On a, dans un angle de la pièce, pratiqué une sorte de soupente à laquelle on accède par un escalier tournant ; une voisine que son amant vient d'abandonner vient d'avoir un enfant, elle loge dans cette soupente pour laquelle elle paie 75 centimes par semaine. Grâce à cette sous location, la mère de famille qui a cinq enfants peut, sur son propre loyer, réaliser une économie de 60 %.*

#### B - Les logements d'entreprise :

Face à l'insuffisance de la capacité des logements, l'encombrement, l'insalubrité, les difficultés morales et matérielles induites par le type d'habitat en cours qui était devenu la norme pour la population ouvrière, certains patrons surtout dans les cercles catholiques, vont tenter d'émouvoir l'opinion publique par des enquêtes, et de promouvoir un nouveau type de logement ouvrier qui fixerait en même temps une main d'oeuvre plus disciplinée.

Deux types d'action sont menés : d'une part les patrons "libéraux" vont tenter de sauvegarder la main-mise du patronat sur les ouvriers par une ingérence dans leur domaine privé qui va dépasser en ampleur les classiques "mouvements charitables". Beaucoup de courées améliorées et des cités jardins naîtront de cette politique libérale et seront mis en location : d'autre part, le patronat basé sur les mouvements catholiques sociaux va agir en faveur de la petite propriété ouvrière et pour le vote de loi faci-

litant la construction des logements à bon marché. Dans l'agglomération, des rues entières de maisons identiques à un étage avec jardin, des lotissements importants créeront le tissu urbain typique du début du siècle par étalement périphérique dilué.

Ce n'est pas un hasard si l'Alliance d'Hygiène Sociale tient son Congrès d'octobre 1911 à Roubaix avec comme thème "de la ville taudis à la Cité-jardin". Il sera beaucoup question à ce congrès des solutions paternalistes et patronales à la crise du logement ouvrier. L'allocution de Monsieur Siegfried est caricaturale des désirs et des oppositions des patrons libéraux en matière de problèmes sociaux :

*"... d'abord, nous aurons à nous occuper de l'habitation qui... a vraiment une place de plus en plus prépondérante au milieu des autres problèmes sociaux. L'habitation, c'est le milieu vital de la cellule sociale, la famille. De ce qu'est le logement dépend ce que sera le sort du petit groupe élémentaire qui y évolue. Si la maison est saine, propre, confortable, la famille y sera bien portante joyeuse, unie et prospère. Si la maison est insalubre, misérable et triste, la famille, éprouvée par les maladies et la mort, brisée dans sa cohésion intime, y sera malheureuse et produira de pauvres dégénérés éléments de désordre de corruption, de contagion... Les Lois de 1906 - 1908 ont déjà produit d'excellents effets mais il faut aller plus loin. Il a été question d'autoriser les communes à construire elles-mêmes des habitations ouvrières et à les mettre en location. Mais le congrès doit se prononcer en faveur de la libre initiative des individus contre le "Socialisme municipal". Le rêve, : "la cité jardin"... habitations de l'avenir, ornées de petits jardins, faite pour abriter une seule famille sous un seul toit, et libérant l'habitant des villes de l'odieuse servitude de nos casernes à multiples étages".*

Il faut donc moraliser la famille ouvrière en lui louant des maisons décentes avec deux ou trois chambres "afin de séparer les sexes" et si possible un jardin pour fixer la population masculine après les heures d'usines. Si le jardin n'est pas possible attenant directement à la maison, pour les questions de prix du sol urbain, les jardins ouvriers à localisation périphérique par rapport aux communes industrielles doivent se multiplier. C'est que l'on retrouve écrit à maintes reprises dans les cahiers de la Société d'Emulation de Roubaix, regroupant les Patrons "charitables". Tous prennent pour modèle la Cité Dolpuss-Mieg de Mulhouse qui dans sa conception rassemble tous les principes moraux "de travail" et "famille". Les expériences de l'agglomération lilloise auraient elles aussi pour but essentiel de reformer la cellule familiale ouvrière dans un habitat adapté tout en rythmant la vie des cités sur la fonction travail, par la communauté des horaires, des problèmes de l'usine.

*Toutes ces maisons ont un petit jardin de 100 mètres carrés environ*

Un des exemples les plus anciens de ces cités-jardins patronales est la cité Thiriez à Loos. L'usine de filature est installée dans la zone péri-urbaine et il existe l'espace nécessaire à la création d'un habitat ouvrier avec jardin. Les patrons ont ici confié à un même architecte, réputé localement, la conception de l'usine, de la maison de maître et des logements ouvriers, créant ainsi un lieu clos où tout est fonction des besoins de l'industrie. Renouard en 1897, membre de la commission régionale sur les logements insalubres nous décrit fidèlement cette réalisation-modèle de 250 logements. Ceux-ci existent d'ailleurs toujours actuellement et n'ont pas subi de réelles transformations : "cf : texte de Renouard et Moz "les Institutions Ouvrières et Sociales du Département du Nord."

.../...

autre type : HABITATIONS ECONOMIQUES DE LA MAISON THIRIEZ

PERE ET FILS A LOOS

Ces habitations peuvent être considérées comme le modèle du genre : elle réalisent à notre avis, le dernier mot du progrès en matière de logements ouvriers.

Deux cent cinquante maisons de différentes grandeurs sont actuellement construites sur un vaste terrain à proximité de l'établissement.

Elles sont toutes bâties entre rue et jardin. Les rues ont 10 mètres de largeur, sont droites, bien aérées et munies de larges trottoirs. Le sol est imperméable et bien sec ; les boues et immondices sont enlevées journellement et en été on veille à un arrosage fréquent ; enfin, toutes les conditions de salubrité sont parfaitement remplies.

Toutes ces maisons ont un petit jardin de 100 mètres carrés environ et sont disposées par groupes de 5, 10, 15, autour d'un grand square de 3.000 mètres, de sorte que l'air et la lumière circulent librement partout.

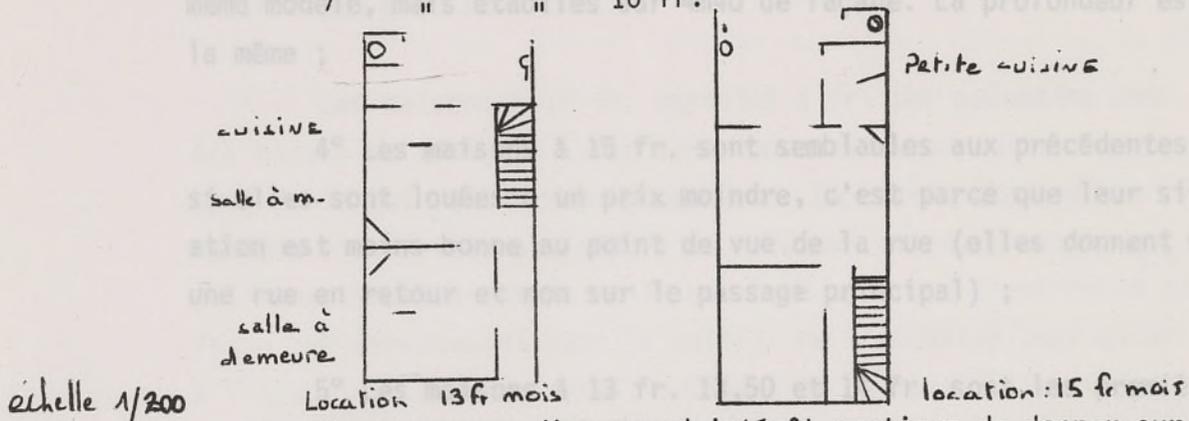
Elles sont toutes bien séparées les unes des autres ainsi que les jardins, dont le palissadage est convenablement entretenu, pour que le locataire soit tout à fait chez lui ; il n'y a ni cour, ni pompe, ni cabinets communs.

1° Les maisons d'employés ou rentiers sont construites sur 5 m 50 de façade sur la route nationale de Lille à Loos et 40 mètres de profondeur ; elles se composent d'un couloir de deux pièces au rez-de-chaussée (salle à manger et salon), plus une cuisine, une laverie avec cabinet et pompe dans la cour. A l'étage, 3 chambres dont deux assez larges et une faisant plutôt fonction de cabinet de toilette ou de chambre d'enfant ; dans la mansarde, 2 petites chambres et un grenier sur le derrière. Les maisons sont construites avec beaucoup de soins, convenablement munies d'armoires, peintes et tapissées partout ;

.../...

Les maisons sont plus ou moins grandes pour loger des familles plus ou moins nombreuses. Les prix de location sont naturellement proportionnés au coût de construction : ils varient de 10 à 20 fr. par mois. Leur nombre, suivant les loyers, est ainsi réparti :

- 1° Maisons d'employés, supérieures à 600 fr. par an ;
- 2° Maisons louées 20 fr. par mois ;
- 3° " " " 18 " " "
- 4° " " " 16 " " "
- 5° " " " 16 " " "
- 6° " " " 15 et 14 fr. par mois.
- 7° " " " 10 fr.



Nous croyons d'un grand intérêt pratique de donner sur ces habitations quelques détails précis :

1° Les maisons d'employés ou rentiers sont construites sur 5 m 50 de façade sur la route nationale de Lille à Loos et 40 mètres de profondeur ; elles se composent d'un couloir de deux pièces au rez-de-chaussée (salle à manger et salon), plus une cuisine, une laverie avec cabinet et pompe dans la cour. A l'étage, 3 chambres dont deux assez larges et une faisant plutôt fonction de cabinet de toilette ou de chambre d'enfant ; dans la mansarde, 2 petites chambres et un grenier sur le derrière. Ces maisons sont construites avec beaucoup de soins, convenablement munies d'armoires, peintes et tapissées partout ;

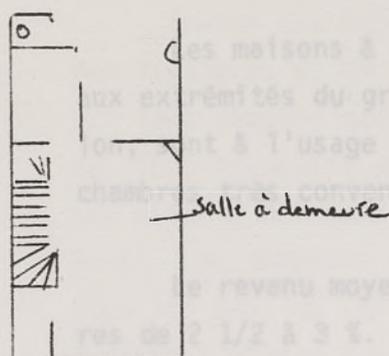
.../...

2° Les maisons de petits employés à 20 fr. par mois sont construites sur 5 m. de largeur et 25 m de profondeur. Elles ont toutes une cave spacieuse et convenablement aérée. Elles se composent au rez-de chaussée d'un couloir, d'un petit cabinet à l'entrée, et derrière, d'une pièce à demeure, véritable salle à manger ouvrant sur la cuisine et par une porte à deux vantaux vitrée sur la petite cour qui précède le jardin ; elles ont leur pompe et leur cabinet particulier. A l'étage, deux chambres indépendantes. Dans la mansarde : sur le devant, une chambre de garçon et derrière un grenier ;

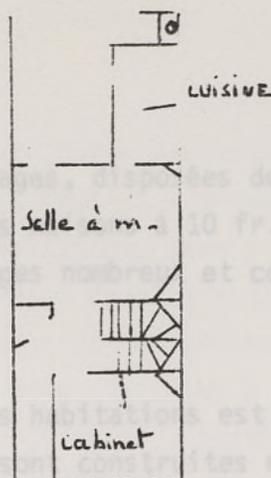
3° Les maisons à 16 et 18 fr. par mois sont bâties sur le même modèle, mais établies sur 4m40 de façade. La profondeur est la même ;

4° Les maisons à 15 fr. sont semblables aux précédentes mais si elles sont louées à un prix moindre, c'est parce que leur situation est moins bonne au point de vue de la rue (elles donnent sur une rue en retour et non sur le passage principal) ;

5° Les maisons à 13 fr. 13,50 et 14 fr. sont les premières qui aient été construites. elles diffèrent des précédentes en ce qu'elles ne possèdent ni mansardes (elles n'ont qu'un grenier au dessus de l'étage) ni la petite cuisine dans la cour qui se trouve remplacée par un simple débarrassoir couvert. Leurs prix sont différents à cause de la grandeur du jardin qui se trouve variable par suite de la disposition des terrains. Les deux premiers types de maisons ont été construits, l'un avec couloir donnant accès dans la pièce du fond, c'est-à-dire n'obligeant pas la traversée de la salle du devant, l'autre sans couloir, c'est-à-dire avec passage forcé dans la pièce du devant pour arriver à celle de derrière. La pratique a démontré à MM. Thiriez que les maisons avec un couloir, laissant une salle, même petite, sur le devant destinée à mettre les meubles les plus beaux, quelques cadres etc... étaient préférées : aussi ont-ils pour l'avenir adopté ce système.

petite  
cuisine

location: 10fr mois



location: 17fr. mois

échelle 1/200

Quant aux jardins, ils ont tous une profondeur de 15 à 16 mètres (le terrain ayant en moyenne 25 mètres en longueur, la maison étant construite sur 7m50 et la cour ayant 1m50 à 2m.) C'est à peu près suffisant.

Les maisons à 10 fr. payables 5 fr. par quinzaine ont été bâties en 1886-87. Elles sont construites sur un terrain de 4m40 de largeur et 25 m de profondeur. Le rez-de chaussée se compose d'une pièce principale de 4m20 sur 5m (comprenant un petit vestibule d'entrée de 1m sur 1m80 pour que l'entrée ne se fasse pas directement dans la salle), de l'escalier pour aller à l'étage et en dessous de l'escalier de la cave. La cave comprend toute la surface de ladite pièce. Cette salle unique communique par une porte vitrée avec une petite cuisine de 2m sur 1m50, destinée simplement à préparer les aliments et à l'occasion la lessive, pour permettre de tenir propre la salle à demeure. Elle communique également par une porte vitrée avec une petite cour où sont les cabinets et la pompe qui précède le jardin. L'étage se compose de deux chambres indépendantes, mais communiquant par une porte pour permettre la surveillance des enfants par les parents. Ces maisons ont été construites pour de jeunes ménages ou des ménages ayant un ou deux petits enfants ; leur modèle convient assez aux ouvriers, au MM. Thiriez vont-ils en construire vingt nouvelles.

.../...

Les maisons à deux étages, disposées de la même façon et aux extrémités du groupe des maisons à 10 fr. pour faire pavillon, sont à l'usage de ménages nombreux et comprennent quatre chambres très convenables.

Le revenu moyen de ces habitations est pour les propriétaires de 2 1/2 à 3 %. Toutes sont construites en excellents matériaux, munies de bons trottoirs de 1m50, avec écoulement parfait des eaux ménagères par de petits aqueducs qui les amènent dans un aqueduc central les conduisant dans les fossés de la commune de Loos et de la Deûle. Sur chaque porte se trouve une petite plaque de fonte avec le nom du locataire : (coût 50 centimes).

Elles ne sont louées qu'à des ouvriers honnêtes et de bonne conduite.

Les sous-locations ne sont pas autorisées, car elles sont la cause de bien des désordres dans les familles.

Dans toutes, comme on le voit, sauf dans celles louées à 10 fr. par mois, faites spécialement pour les jeunes ménages ou ceux n'ayant pas d'enfants, il y a trois chambres à coucher : chambre des parents, chambre des filles, chambre des garçons, pour que la séparation des sexes soit possible.

Les locataires ne deviennent pas propriétaires de leurs maisons : MM. Thiriez estiment que cela présente bien des inconvénients, surtout avec les lois de successions actuelles, néanmoins, l'établissement facilite la propriété à ses ouvriers, mais en dehors des habitations économiques qui sont réservées pour ceux qui ne peuvent arriver à être propriétaires. D'ailleurs, les locataires ont tous les avantages de la propriété (les maisons étant louées, comme nous l'avons dit, au taux de 2 1/2 à 3 % du prix de la construction) sans en avoir les inconvénients ni en courir les risques.

.../...

Toutes ces maisons sont louées exclusivement aux ouvriers des filatures de MM. Thiriez. Ceux-ci s'engagent à ne faire servir leur demeure que pour habitation, sans y faire aucun commerce. Tout locataire ne peut loger dans sa maison que sa femme et ses enfants non mariés, à moins de convention spéciale et par écrit. Les chambres doivent être blanchies à la chaux au moins tous les ans, du 1er mars au 30 avril : passé cette date, elles le sont d'office aux frais du locataire. La visite des maisons est faite deux ou trois fois par an. Avant d'entrer dans une maison, tout ouvrier la visite pour constater qu'il n'y a pas de dégradations. La retenue du loyer est faite sur la paye de la quinzaine. //

Un exemple plus tardif et de plus grande envergure sera étudié en détail dans la seconde partie de cette étude : il s'agit de la cité des cheminots de Lille-Délivrance construite à partir de 1921 et regroupant plus de 800 habitations, créant ainsi une "petite ville" indépendante près de la nouvelle gare de triage de Lille, l'ensemble ayant été réalisé par la Compagnie des Chemins de Fer du Nord.

Si certains patrons préfèrent agir pour le mieux être de leurs ouvriers et sont contre toute action gouvernementale qui troublerait le jeu de la libre concurrence, d'autres vont utiliser les lois sur les logements à bon marché qui se succèdent à partir de 1894 et soutiendront financièrement les différentes sociétés immobilières et compagnies par actions qui permettent aux ouvriers de devenir propriétaires de leur habitation. Les Comités et Sociétés d'Habitations à Bon Marché qui doivent rendre des comptes financiers aux instances départementales et au Ministère des finances construisent des ensembles de moindre envergure, moins par cités-jardins que par rues de maisons similaires mitoyennes avec jardin attenant perpendiculaire à la rue, reprenant ainsi le

modèle de la maison lilloise traditionnelle.

On les trouve dans les terrains peu chers à l'achat. Certaines de ces lignes de maisons sont en pleines zones rurales d'alors, entre les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing et ne se conçoivent que grâce au développement des transports en commun qui permettent les migrations journalières vers les lieux de travail. L'extension de la zone d'action des sociétés immobilières suit le trajet des tramways dont le réseau était très dense dans l'agglomération.

Les maisons ainsi construites par des sociétés souvent administrées par une majorité d'employés et d'ouvriers sont simples dans leur conception mais solides dans leur réalisation de par les matériaux employés ; de plus, ces maisons étant destinées à la vente par annuité, le plan permet des modifications internes qui étaient refusées par le patronat dans le logement d'entreprise. Elles sont conçues pour une catégorie d'ouvriers relativement aisés mais ne vivant cependant que de leur salaire et qui sont tenus de gérer leur budget en fonction de l'achat progressif de leur logement.

Parmi les nombreuses sociétés qui furent créées dans l'agglomération après la loi de 1894, nous citerons la Ruche Roubaisienne, société coopérative des H.B.M au capital de 70.000 Frs ; dont le siège social se situait à Roubaix, rue du Collège.

La "Ruche Roubaisienne" était administrée par des ouvriers et des employés à la base de sa fondation. Un comité des obligataires de contrôle défendait les intérêts des obligataires et veillait à l'emploi des capitaux. Ces obligataires sont surtout des industriels de Roubaix qui par ailleurs employaient une grande partie de la population ouvrière : nous retrouvons les noms de Prouvost, Motte, Droulers etc... dans les listes des principaux obligataires, ce qui montre le peu d'autonomie de ces sociétés par rapport au patronat et la difficulté pour les ouvriers de gérer librement.

.../...

Le principe fondamental était cependant : "intéresser l'ouvrier à l'oeuvre des H. B. M et maintenir la constance de ses efforts, exciter ses dispositions à l'épargne et stimuler son initiative en lui confiant la responsabilité administrative des opérations qui doivent le conduire à la propriété de son foyer" pour cela, il fallait solliciter le concours financier d'industriels et de capitalistes.

Les statuts de la société peuvent se résumer ainsi : les sociétaires ne peuvent être que des ouvriers et employés vivant de leur salaire, ne possédant aucun immeuble et désirant devenir propriétaire de leur foyer. La société en retour prend l'engagement de construire à tous ses sociétaires coopérateurs sur leurs plans et indications au fur et à mesure de leurs disponibilités une maison pour leur usage personnel et dont ils deviendront propriétaires. Les statuts déterminent en outre que le choix du terrain sur un des lots que la R.R achètera dans les différents quartiers de la ville, sera laissé au sociétaire qui sera servi dans l'ordre de son entrée dans la société et après avoir été agréé par la compagnie d'Administration et que le sociétaire donnera à l'architecte de la société ses indications : "les plans seront faits selon son désir et tous les moindres détails de la construction, dallage, peinture, aménagement intérieur seront laissés à son choix.

Malgré les déclarations d'intentions, les réalisations concrètes dans la banlieue roubaisienne font apparaître une similitude parfaite entre les maisons mitoyennes. Les habitations sont groupées en ligne de 25 à 30 logements d'un côté d'une rue qui est créée pour la circonstance en zone peu urbanisée où les terrains sont moins chers à l'achat.

Dans les statuts est indiqué également le mode d'achat du logement par le sociétaire : une fois la maison achevée, le coût

.../...

exactement déterminé sera passé au débit du compte ouvert au nom du sociétaire. L'adhérent contractera une police d'assurance pour une somme égale au montant du débit d'amortissement en vingt années, couvrant risque de mort c'est-à-dire que la veuve devient automatiquement propriétaire du logement en cas de décès.

Ainsi, pour une maison ouvrière, l'acquéreur paiera 21,80 F par mois (1897) et sera propriétaire au bout de vingt ans.

Les dividendes des actions ne doivent pas dépasser 4 % et les comptes doivent être soumis au Ministre du Commerce tous les six mois par l'intermédiaire du Préfet. (C'est pourquoi, une nombreuse documentation est accessible aux archives départementales sur cette société modèle de Roubaix. Elle s'est en effet créée en 1895 juste après le vote de la loi du 30 novembre 1894 sur les H. B. M (cf : plan des maisons d'employés et d'ouvriers archives départementales.)

Mais ce type de logement qui devait correspondre à un renouvellement du patrimoine immobilier en faveur de la population industrielle reste surtout dans les premiers temps après le vote de la Loi de 1894 un habitat d'employé, c'est-à-dire réservé à une catégorie sociale moins défavorisée. On peut noter cette phrase d'une lettre du Préfet du Nord au Ministre du Commerce et de l'Industrie en 1895 (archives départementales X 78.6).

*"Comme vous le savez Monsieur le Ministre, il s'est constitué à Roubaix une Société Anonyme coopérative d'H.B.M au capital de 75.000 frs. représentant 750 actions de 100 francs, mais il est hors de doute que les adhérents seront plutôt des employés que des ouvriers..."*

.../...

Cependant la promotion H. B. M par aide de l'état et application des Lois nouvelles semble être la meilleure solution au problème du logement ouvrier. La déclaration de Monsieur Alphonse Outters, membre du Conseil Général du Département du Nord, le 2 août 1895 est un voeu en faveur de cette aide de l'état à la propriété ancienne : (archives départementales X 786).

*La loi du 13 avril 1850 crée les commissions départementales*  
*les d "Considérant que le paiement du loyer est la charge qui paie le plus lourdement sur l'ouvrier que du non paiement de ce loyer résultent les froissements les plus fréquents et les plus graves entre l'ouvrier et le propriétaire entre le travail et le capital, que le fait d'être locataire est pour l'ouvrier une cause de mécontentement et de crainte, que c'est aussi la cause principale de son incurie et de son imprévoyance qu'en effet une fois en retard de son loyer, il perd absolument toute idée d'ordre et d'économie, toute idée d'acquérir.*  
*Considérant qu'il est prouvé par ailleurs qu'un grand nombre de propriétaires d'H.B.M en retirent des bénéfices exagérés, émet le voeu que "l'administration recherche les moyens d'encourager les établissements publics à construire des maisons que les ouvriers pourraient acquérir en se libérant par annuités."*

Un troisième mode de production du logement répétitif à l'usage des ouvriers va prendre de l'ampleur, dès le Second Empire, puis surtout entre les deux guerres, pour les besoins de la reconstruction, et qui s'appuiera sur l'aide de L'Etat à certaines compagnies privées et sur des oeuvres publiques d'ordre gouvernementales ou municipales.

C- "ASSISTANCE PUBLIQUE ET PRIVEE" Modifications apportées aux conditions du logement ouvrier par les réglementations étatiques de la loi de 1894 à la Loi Loucheur 1928.

La loi du 13 avril 1850 crée les commissions départementales des logements insalubres chargées de dénombrer les maisons à évacuer ou à rénover. Dans le Nord, année par année, l'habitabilité des caves, sous-sols, rez de chaussée, greniers et autres logements ouvriers est vérifiée par des notables, dont les médecins et les architectes. Des mémoires sont rédigés et envoyés au Bureau de la Police Sanitaire et Industrielle du Ministère du Commerce et des interventions d'agents municipaux et départementaux sont possibles contre les propriétaires des logements insalubres dans le cas de diffusion de maladies ou de forte mortalité dues aux conditions de logement des familles.

C'est à partir des considérations sur l'hygiène des comités de salubrité qu'une politique d'aide au logement au niveau local va permettre l'essor d'une nouvelle architecture de l'habitat industriel. Les premiers efforts consistent en un essai de publication (refusé par le ministère) d'un cathéchisme d'hygiène et de salubrité à l'usage des enfants rédigé par deux membres du comité Lillois de salubrité : Mrs. Sonelet et Pilat, Docteurs en médecine, qui voulaient combattre le mal par une éducation sanitaire de la population ouvrière. Cette aide qui nécessite peu de moyens financiers est assez comparable aux concours patronaux récompensant les maisons les mieux entretenues malgré les conditions matérielles misérables de population concernée. C'était encore un des moyen le plus économique pour figer "la bonne conscience" du patronat.



Type étudié : MAISONS DE LA COMPAGNIE  
IMMOBILIERE DE LILLE

La création à Lille de la "Société immobilière pour la création de maisons d'ouvriers" remonte à 1865 : elle est due à l'initiative de M. Henri Violette, à cette époque ingénieur en chef des poudres et salpêtres dans notre ville. Ce fut lui qui alors en rédigea les statuts de concert avec trois hommes dévoués, MM. Jules Decroix, banquier, Dequoy, manufacturier, et Marteau, architecte départemental.

Pour arriver à asseoir cette institution sur des bases stables, M. Violette sollicita du Conseil Municipal, dont il était membre, un patronage effectif. Le moment était plus propice que jamais. Le Conseil se préoccupait sérieusement à ce moment de la salubrité publique de la ville, et nos lecteurs savent, par ouï dire, combien alors l'hygiène des ouvriers laissait à désirer chez nous ; il suffit de rappeler la triste célébrité de nos courettes, où s'entassaient les pauvres gens privés d'air et de lumière, incapables d'élever leurs enfants qui, la plupart, mouraient en bas âge. Une Commission fut nommée pour constater le nombre et l'état des courettes, indiquer les améliorations immédiates et proposer les mesures nécessaires pour les faire disparaître, soit par des démolitions partielles, soit par l'ouverture de voies nouvelles. Rapporteur des travaux de cette Commission, M. Violette constata que les nombreuses visites domiciliaires auxquelles il s'était livré, lui avaient révélé la détresse la plus complète et les misères les plus lamentables : il conclut en demandant à l'assemblée municipale d'aider à la formation d'une Société, qui construirait dans l'intérieur de la ville des maisons d'ouvriers commodes et salubres.

.../...

Le 14 juin 1865, après une délibération longue et mouvementée, le Conseil municipal de Lille décida que la ville garantirait à une société fondée sur le type dont M. Violette présentait alors les statuts, pendant toute sa durée fixée à cinquante ans, un intérêt de cinq pour cent sur le capital employé aux constructions des maisons d'ouvriers jusqu'à concurrence de deux millions de francs. La ville y mit comme condition les clauses suivantes, qui d'ailleurs furent acceptées : —1° sur la totalité du terrain affecté aux maisons à un seul étage, deux cinquièmes seulement seraient occupés par les constructions et les autres cinquièmes resteraient vides : pour les maisons à deux étages, la partie bâtie n'occuperait pas plus d'un tiers de l'espace ; 2° les constructions de toute nature que voudrait élever la Société ne pourraient être exécutées qu'après que les plans et devis en auraient été approuvés par l'administration municipale ; 3° les maisons seraient louées sur le pied de 8% du capital engagé ; ce capital serait au maximum, sauf quelques exceptions possibles, de 2.500 francs pour les maisons à un étage et de 3.000 francs pour celles à deux étages.

Ce vote du Conseil municipal fut en quelque sorte le baptême de la Société immobilière de Lille. Bientôt après en effet, des démarches collectives furent faites auprès des fabricants et des négociants de la ville pour recueillir la somme nécessaire au fonctionnement de l'oeuvre. Les souscriptions atteignirent rapidement le chiffre de 600.000 francs, somme minimum jugée indispensable pour commencer, puis la Société fut fondée par acte passé le 7 novembre 1858 en l'étude du notaire Desfontaine. Cette année même, les organisateurs reçurent de l'empereur Napoléon III un don de 100.000 francs à son passage à Lille lors du voyage qu'il fit à cette époque dans le Nord de la France.

Le Conseil d'administration, nommé en décembre 1867, s'occupa immédiatement de l'acquisition des terrains et de la construction des maisons. Deux terrains, l'un de 6.900 mètres carrés, l'autre de 10,508 mètres, furent acquis de la Commission des hospices,

tous deux situés près des portes de Douai et d'Arras et par conséquent suffisamment près de la campagne pour se trouver dans des conditions d'hygiène et d'aération convenables. La Commission hospitalière consentit à céder ces terrains au prix de 8 fr. le mètre carré. Elle y mit comme condition que la Société immobilière s'interdisait la faculté de laisser exploiter "tous débits de boissons et autres de cette nature " dans les maisons à construire, mais en consentant à ce que les ouvriers puissent y exercer moyennant l'autorisation du Conseil de la Compagnie, les petits commerces auxquels ils se livrent habituellement. L'acte de vente fut passé le 12 septembre 1868 en l'étude de maître Leclercq.

Pour éviter de donner prise à la critique en même temps que pour arriver à un choix consciencieux des types d'habitation, le Conseil d'administration soumit les plans de construction des maisons au concours public. Trois primes de 1.500, 1.000, et 500 francs furent mises à la disposition des lauréats les plus méritants. Vingt concurrents se présentèrent. Parmi les dispositions qui, suivant les conditions stipulées par le Conseil municipal, n'affectaient aux constructions à un seul étage que les deux cinquièmes de la totalité du terrain, trois fixèrent dans le concours l'attention de la Commission d'examen : l'une sous forme de pavillon donnant quatre maisons adossées, les deux autres sous forme de maisons adossées, les deux autres sous forme de maisons ordinaires avec ou sans avant-cour. La Commission jugea que la première aurait entraîné des dépenses trop grandes et avait l'inconvénient, au point de vue de la salubrité, de ne pas permettre le renouvellement de l'air ; elle fut d'avis que les maisons avec ou sans avant-cour présentaient le même inconvénient, et donna la préférence aux maisons à arrière-cour, dans lesquelles l'une des pièces prend jour sur la cour et l'autre sur la rue. Ce plan ayant été approuvé par le maire de Lille, on procéda à l'adjudication par soumissions cachetées, et il en résulta sur le montant des devis et cahiers des charges un rabais de 12 %. L'entreprise fut adjugée à M. Capon fils aîné, de Lille.

.../...

Les maisons formant le premier lot, composées de 36 à 1 étage et de 12 à 2 étages, ces dernières aux angles des rues ouvertes, furent terminées dans le courant de l'année 1869 et reçues définitivement l'année suivante par l'architecte de la compagnie : celles composant le deuxième lot, comprenant 74 maisons à 1 étage et 12 à 2 étages (celles-ci également situées aux angles des rues) furent terminées en juin 1871. Les rues de ces deux lots, de 10 mètres de largeur dont 2 mètres de trottoir de chaque côté, furent pavées et les trottoirs asphaltés : les travaux de canalisation pour le gaz par la Compagnie du gaz de Wazemmes y furent exécutés quelque temps après ; enfin la ville, sur la demande du maire, M. Catel-Béghin, l'un des fondateurs, établit dans les deux groupes, indépendamment des pompes publiques installées sur les trottoirs, des bornes-fontaines également publiques, alimentées par les eaux des sources d'Emmerin récemment amenées dans la cité.

Comme le Conseil de la société eut immédiatement à sa disposition une vingtaine de mille francs provenant tant du produit des ventes que des locations de maisons, il acheta aussitôt avec ce capital un nouveau terrain près de la porte de Béthune, de 8.000 mètres carrés, à 8fr50 le mètre carré, tous frais à la charge du vendeur, sous condition d'en payer le prix par annuités successives. Sur ce terrain 110 maisons ont été bâties, dont 25 construites en 1884 : la réception définitive des travaux a été faite au commencement de l'année 1885. Sur les 25 dernières maisons de ce troisième groupe, la Compagnie a essayé un nouveau type qui consiste à mansarder le grenier, ce qui permet sans grand supplément de dépenses de loger une famille nombreuse. Les habitations comprenant ce groupe sont pourvues de belles caves, leur prix de revient a été fixé à 4.400 francs pour les maisons ordinaires et 5.400 pour celles avec mansarde.

.../...



LE TABLEAU SUIVANT ETABLIT D'UNE FACON PRECISE

LES CONDITIONS DE VENTE

MAISONS	prix de vente par maison fr.	1er à-compte à payer de suite (+ frais d'acte) fr.	paiements à effectuer successivement pour devenir propriétaire fr.
A 1 étage.....	2.700	270	21 par mois pdt 13 ans 6 mois
plus grandes à 1 étage..	4.200	420	35 " 12 " 3 "
" " ..	4.500	450	35 " 13 " 6 "
" " ..	4.600	460	35 " 14 " 6 "
A 1 étage, avec caves ..	5.000	500	40 " 13 " 6 "
A 2 étages " " ..	8.000	800	70 " 11 " 6 "
" " " ..	8.700	870	70 " 12 " 6 "

Les conditions de location sont exactement stipulées dans un second tableau que voici :

MAISONS	Prix annuel du loyer	Mode de paiement du loyer.
A 1 étage.....	208	17.50 par mois ou 8 fr. par quinzaine
A 1 étage.....	216	18 par mois.
Plus grandes à 1 étage...	336	84 par trimestre.
" " " ...	360	90 " "
" " " ...	388	29 " "
A 1 étage avec caves ....	400	100 " "
A 2 étages avec caves ...	640	160 " "

.../...

Lorsqu'un locataire, sans avoir à sa disposition toute la somme nécessaire au paiement du premier acompte sur le prix d'acquisition et des frais du contrat, manifeste l'intention d'acquiescer la maison qu'il occupe, le Conseil d'administration s'est encore réservé le droit de l'autoriser à verser à la caisse de la Compagnie ses fonds disponibles et ses économies ultérieures. Aussitôt cette autorisation donnée, il est remis à l'auteur de la demande un carnet où sont inscrits ses versements successifs, lesquels produisent en sa faveur un intérêt de 5 %; et lorsque la somme inscrite à son avoir sur le carnet est suffisante, la maison lui est vendue dans ce cas, il lui est tenu compte de la différence entre les loyers par lui payés depuis la remise du carnet et la somme qu'aurait représentée l'intérêt à 5 % sur le prix de vente de la maison, sous déduction des frais d'assurance, des contributions et des frais d'entretien. Si la vente ne se réalise pas dans les délais fixés par le Conseil d'administration, la somme inscrite au carnet est remboursée avec les intérêts courus, moyennant un avertissement préalable de 15 jours.

La comptabilité de la Compagnie immobilière de Lille est organisée en partie double, et se compose d'un journal, d'un grand livre ordinaire, d'un livre de comptes ouverts aux locataires, de la correspondance et du registre des délibérations du Conseil. Ces livres sont tenus par un agent nommé par la Compagnie, qui a le titre de régisseur, et qui la représente dans ses rapports avec les acquéreurs et les locataires des maisons construites par elle. Les principales occupations du régisseur sont donc :

- 1° de recevoir, pour les transmettre au Conseil d'administration, les demandes tendant à l'acquisition des maisons construites par la Compagnie ;
- 2° de traiter de la location de ces maisons ;
- 3° de recevoir, des occupants des maisons vendues ou louées, les demandes tendant à obtenir l'autorisation d'y exercer un commerce.
- 4° de toucher toutes sommes dues à la Compagnie par les acquéreurs ou par les locataires et d'en donner quittance.

.../...

5° de veiller à l'entretien des maisons louées par la Compagnie, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, à cet effet de les visiter à sa convenance ;

6° de signifier congé aux locataires lorsqu'il y a lieu (par suite du défaut de paiement des termes exigibles, du défaut d'entretien ou tout autre motif) ;

7° enfin, de recevoir les réclamations des acquéreurs et des locataires.

Pour faciliter tout ce service, il a été arrêté dès la formation de la Société une série de formules à remplir, dont les principales sont :

1° les demandes d'achats de maisons.

2° un carnet à remettre à chaque acquéreur, dont nous allons indiquer l'usage.

3° les demandes de modifications d'état de lieux.

4° les formules constatant les paiements effectués par les acquéreurs en à-compte sur le prix d'achat.

Une fois les demandes d'achat remises au régisseur, on fait immédiatement le contrat de vente si l'acquéreur se trouve dans les conditions que nous avons indiquées : la quotité des intérêts et des acomptes dus sur le prix d'acquisition est fixée par ce contrat. Au moment de son entrée en possession de la maison. L'acquéreur reçoit le carnet dont nous parlons plus haut : on y mentionne de suite

1° l'importance du prix d'acquisition ;

2° le paiement effectué par lui lors de la signature du contrat et plus tard.

3° les paiements ultérieurs. A l'expiration de chaque année, les intérêts sont arrêtés sur le carnet et le solde restant dû est reporté à nouveau pour servir de base à l'intérêt dû pour l'année suivante.

Pour les locations, le loyer est exigible à l'expiration de chaque quinzaine. Le bail ne prend fin que moyennant une déclaration faite par le locataire quinze jours à l'avance, au moment où le paiement du loyer lui est réclamé : mention de cette déclaration est fai-

te par le régisseur sur la quittance du loyer (quittance détachée d'un tronc à souche). Le bail ayant pris fin, le locataire doit, en acquittant les loyers échus, demander au régisseur, avant de procéder à l'enlèvement du mobilier, un permis qu'il rend en même temps que la clef de la maison, et le régisseur, en présentant la quittance du loyer a alors le droit de visiter la maison au rez de chaussée, à l'étage et dans la cour, pour s'assurer du bon état d'entretien. Il est bien entendu que le prix du loyer comprend les contributions foncières et des portes et fenêtres, ainsi que la prime d'assurance contre l'incendie et le risque locatif. Comme dans tous les baux, il est expressément défendu au locataire de modifier en quoi que ce soit la disposition intérieure de la maison, de pratiquer des ouvertures pour pénétrer dans le grenier et d'élever des constructions dans la cour. Enfin, toute sous-location partielle ou totale est absolument interdite, tant que le l'occupé n'est pas devenu acquéreur définitif.

Nos lecteurs seront heureux de connaître les résultats obtenus à l'heure actuelle par la Société immobilière de Lille, les voici :

Le premier lot se compose de 148 maisons dont il y a à déduire la maison occupée par le régisseur, ce qui laisse au total 147. Sur ce nombre, il y avait au 1er janvier 1886, 137 maisons vendues ; les dix maisons qui restent, dont 9 plus grandes que les autres, à deux étages, d'une valeur de 8.000 fr. chacune sont habitées. Le deuxième lot comprend 86 maisons. Au 1er janvier 1886, il y a eu 72 maisons vendues dont une grande à 2 étages, d'une valeur de 8.700 fr. il ne reste donc plus à vendre dans ce groupe que 14 maisons, dont 11 grandes et 3 petites, louées d'ailleurs sans interruption. Enfin, sur le troisième lot, qui comprend 110 maisons, dont la réception n'a été faite qu'en 1881. Les sept maisons mansardées dans les conditions que nous avons indiquées plus haut sont louées, les autres ne se louent que petit à petit en raison de la crise industrielle que nous traversons actuellement.

dans Nous mentionnerons en terminant que M. Henri Violette, le promoteur de la Société immobilière de Lille, est décédé depuis la fondation et que, par testament du 12 août 1870, il a légué à la ville cinq actions de cette Société, pour en employer chaque année, sur la désignation du Maire de Lille, le revenu en paiement partiel de l'immeuble occupé par le père d'une nombreuse famille, reconnu sage et honnête ouvrier. Cinq de ces primes ont jusqu'ici été décernées, conformément aux intentions du fondateur. "

Dans l'histoire de Lille et de la région du Nord en 1909, deux volumes édités chez Léonard Danel en 1909, dans la rubrique "Hygiène" on trouve un descriptif des sociétés d'H.B.M publiques ou privées : la société lilloise des H.B.M construira plus de 400 maisons. Son fonctionnement reste très classique : elle s'est constituée le 8 mars 1898 après la loi de 1894 avec un capital de 250.000 frs, représenté par 500 actions de 500 frs au porteur, entièrement libérées. Son objet principal était :

- la construction de petites maisons possédant autant que possible une cours et un jardin, à l'usage d'une seule famille,
- la location de ces maisons et leur vente, à des ouvriers ou employés n'étant propriétaires d'aucune maison, vivant de leur salaire, en leur donnant la faculté de se libérer au moyen de mensualités ou d'annuités, comprenant, outre l'intérêt, l'amortissement du prix d'achat,
- les actionnaires ont droit à un dividende fixé chaque année, sans que jamais ils puissent s'élever au dessus de 4 % par an et constituant la seule rémunération du capital. Le surplus formant la réserve spéciale destinée à parer aux éventualités et assurer le développement de l'oeuvre.

L'Office Municipal d'H.B.M continuera cette oeuvre après la Loi Ribot en 1928 mais en diversifiant le type de logement et notamment en construisant des immeubles collectifs d'habitations

.../...

dans la zone urbaine périphérique.

Si la municipalité aide soit matériellement, soit moralement ce type de société, c'est surtout le comité local des H.B.M de l'arrondissement de Lille qui dès 1900 va promouvoir le logement ouvrier par des concours organisés entre architectes ou sociétés d'H.B.M et même industriels : il s'agira non seulement de développer l'habitat répétitif ouvrier dans les banlieues en fonction des voies de communication, c'est-à-dire de désenclaver la ville mais aussi il y a là un des premiers essais de redensification démographique de la ville par le réemploi de magasins ou de locaux industriels désaffectés. Ainsi, pour preuve, cet avis de concours conservé aux archives départementales (AD.X 78.11) reproduits ci-après :

Ce concours de 1906 concernait des architectes. Celui de 1904 s'adressait à des propriétaires (sociétés ou particuliers) des maisons ouvrières construites dans l'arrondissement de Lille depuis 1902. Il devait permettre de récompenser les propriétaires dans leurs efforts d'assainissement ou d'établissement de logements peu coûteux pour la classe ouvrière et en même temps de mener une enquête sur la question des logements ouvriers et sur les initiatives personnelles. Les conditions du concours étaient dans la conception : soit de maisons ou groupe de maisons à logement unique dont le prix du loyer ne devait pas excéder 25 frs par mois à L.R.T ou 20 frs par mois ailleurs, c'est-à-dire dans les communes suburbaines, soit de maisons à plusieurs logements, dont la totalité des logements ne comporte pas un loyer supérieur au même chiffre. Trois catégories de projets furent retenues : des maisons à plusieurs logements construites spécialement dans ce but ou des bâtiments arrangés, modifiés en vue de devenir des logements salubres, des maisons ouvrières ordinaires, en groupement, dont le loyer ne dépasse pas 25 frs, des maisons isolées ou par groupes de deux, dont le loyer ne dépasse pas 25 frs.

.../...

La médaille d'Or fut décernée à : 41 logements aménagés dans un ancien magasin désaffecté, dans le tissu urbain ancien de Lille : la maison Saint-Marie-Madeleine rue des Pénitentes "appartements indépendants les uns des autres : autant de petites maisons comprises sous un même toit." Il s'agit en fait d'un type de maison collective pour familles pauvres dans une zone où les terrains sont chers. La maison individuelle est donc d'emblais rejetée et le réemploi d'un ancien local est ici la solution la plus économique.

Les logements en bande de certaines sociétés anonymes, d'industriels ou de propriétaires, furent ainsi mis à l'honneur dans la mesure où les regroupements de maisons à bon marché se faisaient aux meilleures conditions techniques de construction, distribution et salubrité et aux meilleurs conditions économiques quant aux prix du loyer payé par le locataire.

#### COMITE LOCAL DES H.B.M DE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE

CONCOURS DE 1906  
CONCOURS ENTRE ARCHITECTES

Auteurs de projets d'Hôtels à B.M pour ménages, situés à Lille ou dans les grandes villes de l'arrondissement ou encore dans leurs environs immédiats, construits soit en éménageant d'anciennes usines, soit en démolissant de vieilles maisons, soit enfin sur des terrains mis à bas prix.

La plupart des appartements devront comprendre au moins trois chambres, une pour les parents, une pour les garçons, une pour les filles au loyer variable de 18 à 21 frs, mais d'autres appartements plus restreints destinés à des jeunes ménages ou à des familles peu nombreuses pourront aussi être aménagés dans l'immeuble et loués 15 frs maximum.

.../...

Le comité se chargera de rechercher les anciennes usines, les groupes de vieilles maisons ainsi que les terrains nus propres à l'exécution du concours et les fera connaître à Monsieur le Président de la Société des Architectes, 87 rue Nationale, auprès duquel les architectes sont priés de se renseigner.

Les auteurs devront désigner les usines qu'ils se proposent d'aménager, les groupes de maisons à démolir ou les terrains nus, et fournir plans et devis. Ils devront se conformer à toutes les obligations de la Loi du 15 février 1902.

Trois primes seront attribuées aux lauréats de ce concours

- 1 - 800 frs.
- 2 - 400 frs.
- 3 - 300 frs.

Les projets devront être remis à la Préfecture avant le 31 octobre 1906.

Pour l'attribution des récompenses, un jury spécial sera formé de six membres du Comité et de six membres désignés par le Comité, choisis parmi les architectes, les entrepreneurs, les hygiénistes et les personnes qualifiées par leur compétence en matière d'économie sociale.

IMPRIMERIE LEONARD DANIEL.

En plus de cette particularité conjoncturelle, il y a la "honte" des représentants locaux devant la situation urbanistique due à la politique libérale du début du siècle. Dès les années 1950 des coupes sombres dans le tissu urbain ont semblé aux

- Les possibilités de réhabilitation :

Dans la métropole Nord, la question de rénovation du patrimoine immobilier ouvrier de type répétitif ne se pose pas dans les mêmes termes que dans le bassin houiller. Il ne s'agit plus de rénover le parc de logements d'une région en mutation et qui cherche à attirer une main d'oeuvre industrielle semi urbaine. Jusqu'à présent, et ce surtout depuis la dernière guerre, on n'a pas tenu à favoriser en ville une emprise spatiale résidentielle pour classe moyenne ou ouvrière. On a préféré, conformément à la Charte d'Athènes et aux intérêts financiers, la création de zones à habiter extérieures à la ville mère, le rejet des industries en périphérie dans des zones industrielles et le développement en ville d'un centre tertiaire régional. Ce mouvement d'urbanisme est très difficile à enrayer actuellement ; et cependant, Lille est le constat d'un échec : les bureaux nouvellement construits sont vides : la perte de plus en plus considérable de la population du centre de l'agglomération restreint l'électorat. A Lille, de 195 000 habitants en 1968, la population passe à 172 000 en 1975. Elle était de 220.000 en 1911. Se pose alors le problème de l'aménagement global de la métropole et de la distribution de la population dans des communes qui pour des raisons politiques ne fusionnent pas malgré le regroupement dans la communauté urbaine de 89 communes. Ainsi les villes principales réagissent actuellement en vue d'une redensification du tissu urbain par la destruction des secteurs "pourris" et la reconstruction en hauteur sur place, d'immeubles de type H.L.M.

En plus de cette particularité conjoncturelle, il y a la "honte" des représentants locaux devant la situation urbanistique due à la politique libérale du début du siècle. Dès les années 1950 des coupes sombres dans le tissu urbain ont semblé aux

.../...

urbanistes locaux la solution la plus radicale : le rasage systématique de quartiers populaires a été entrepris, toutes constructions du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> étant considérées comme la lèpre urbaine. Les seules associations de défense de quartiers prises en considération sont celles concernant le Lille historique des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècle qui a d'ailleurs conduit à la définition d'un périmètre "sauvegardé". Mais la prise de conscience au niveau local de l'existence d'un patrimoine historique du XIX<sup>ème</sup> de la nécessité d'en conserver son originalité est pratiquement absente.

Cependant, si une politique globale de réhabilitation de l'habitat ancien et plus particulièrement de l'habitat répétitif des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle n'est pas amorcée, des initiatives sont prises ponctuellement soit par des organismes publics soit par des particuliers. Rarement par mesure de sauvetage, plus souvent par mesure d'économie des rénovations de l'habitat répétitif sont tentées selon les possibilités offertes.

Parmi les catégories précédemment distinguées, les possibilités de rénovation de l'habitat seront fonction de son évolution : selon la qualité de construction d'origine, l'espace disponible par logement et les possibilités de réadaptation aux normes de confort actuel, les types de statut d'occupation de la population et les structures démographiques et socio-économiques de cette population, nous pourrions constater soit la dégradation physique de l'architecture considérée et l'aberration économique d'une réhabilitation, soit la validité d'une restructuration de ce phénomène immobilier.

Dans les courées, on assiste dans la majorité des cas à un "pourrissement" de l'habitat et du mode d'habiter. La vente dans une cour de quelques maisons à des vieux locataires, la location des maisons restantes à des prix modiques à une population de pas-

.../...

sage, accélèrent la sous-prolétarisation de l'ensemble. La vie semi-communautaire nécessaire au fonctionnement de la courée a tendance à s'atténuer : la cohésion entre habitants disparaît et avec elle l'entretien de l'habitat. La trop faible rentabilité actuelle de tels immeubles est la cause de la négligence des propriétaires et l'instabilité des locataires n'incitent pas ceux-ci à des aménagements. L'exiguïté des logements oblige à une sélection de l'habitat : par le vieillissement, retraités ou économiquement faibles, par l'arrivée d'adultes, jeunes ou célibataires - population de travailleurs immigrés à l'emploi instable.

Sinon la situation reste quelquefois la même qu'au début du siècle : l'entassement d'une population semi-indigente sans travail fixe, de nombreux enfants souvent élevés par des femmes seules. " Taudis, demi-taudis, super-taudis" l'expression de Patrick Geddes reste encore valable dans bien des cas. C'est pourquoi la première préoccupation des organismes qui se sont constitués pour la résorption de l'habitat insalubre a été le rasage systématique des courées et le relogement sur place ou en périphérie de la population dans les H.L.M ou des habitats de transition guère plus confortables quand la place manquait. Les quartiers les plus insalubres de Roubaix disparaissent rapidement pour faire place à des groupements de H.L.M selon le modèle le plus économique afin de reloger la population sur place. A Lille, le plan de rénovation de Wazemmes est en place et la destruction des zones insalubres est quotidienne. Mais en dehors d'opérations d'urbanisme de large envergure, quantités de courées existent hors des périmètres de rénovation qui sont toutes dépourvues de confort. Le choix entre la destruction ou l'essai de réhabilitation ne saurait se faire sans que la population soit concernée. De plus, les organismes tels que le P.A.C.T, l'O.R.S.C.U.M chapotés par l'A.R.I.M du Nord font actuellement marche arrière et freinent la destruction systématique au profit de la réhabilitation quand le cas est possible.

.../...

- Les logements d'entreprises sont occupés ici encore par une population vieillie et le patronat a tendance à abandonner la gestion de l'habitat ouvrier : dans les petites entreprises cette gestion est plus ou moins prise en charge par les successeurs et les initiatives des locataires quant à l'aménagement intérieur de son habitation, sont souvent accueillies favorablement. Par contre, quand l'entreprise a fusionné avec d'autres, il est nécessaire de simplifier la gestion et l'habitat peut être vendu aux anciens locataires, ce qui est rare, ou tombe à l'abandon et est promis à la démolition ou est vendu en bloc à une société immobilière ou à des offices publics. Jusqu'à présent, la réutilisation du patrimoine immobilier dans sa totalité est rare. La majeure partie de cet habitat répétitif disparaît pour faire place à des immeubles collectifs et à des travaux dits d'utilité publique : routes, canaux etc... Selon sa localisation dans la métropole et donc selon le prix du sol, cet habitat disparaît rapidement malgré la volonté quasi-générale de la population résidente d'y rester et d'y apporter des modifications. Dans la mesure où la direction le permettait, de nombreuses structures parasitaires sont venues s'accoler à l'habitat d'origine : la construction en brique était solide, le jardin relativement grand : la construction d'une véranda, d'une salle de bains, en appendice ne posait aucun problème technique. De plus, on avait affaire à une main d'oeuvre stabilisée et quand elle était assurée de rester dans son logement après la retraite, les remises à jour de l'habitat à certaines normes de confort actuelles ont été entreprises par le locataire seul ou avec subvention du propriétaire. L'attachement de la population à son habitat est en général très fort et même si la cohésion semble s'atténuer à l'intérieur des cités du fait des moyens de transport et de la multiplicité des services qui poussent à l'individualisme, le sentiment d'appartenance à une classe sociale, qui a pratiquement disparu des courées du fait de l'hétérogénéisation de la population et de la diversité de ses pôles d'attraction, aurait ici son importance dans le cas de restructuration de l'habitat, non seulement au niveau

.../...

d'étudiants sur les H.B.M anciens du cœur de la métropole ; les d'une cité ouvrière mais au niveau d'un quartier urbain. C'est ce que nous essaierons de démontrer à partir de cas concrets dans la deuxième partie.

- Dans le cas des anciens H.B.M en accession à la propriété, fruits des nombreuses sociétés immobilières à but non lucratif, il n'y a pas à proprement parler de problèmes de réhabilitation. Celle-ci s'est faite spontanément par les propriétaires et de façon évolutive depuis la construction la morphologie de l'habitat permettait des transformations et surtout des agrandissements : ce modèle de maison en longueur avec jardin attenant et très individualisé par des clôtures de briques s'est presque toujours vu adjoindre une véranda et une buanderie qui permettaient aussi de relier les W.C extérieurs à la maison par un passage couvert. L'apparition d'une salle de bains, d'un chauffage central est plus rare et se remarque surtout après la revente du logement à des adultes jeunes pour qui ce type de confort semble nécessaire alors qu'il paraissait superflu à bien des habitants en place depuis l'origine de la construction donc âgées et habitués à ces conditions d'habitat. Le jardin qui tente à devenir jardin de plaisance reste la grand privilège de ces logements maintenant inclus en milieu urbain dense dans la première ceinture de communes suburbaines, à moins d'un quart d'heure des centres villes, par les transports en commun. La localisation de ces rues auparavant semi-privées dans la ville, l'évolution possible de l'espace privé bâti ou découvert dans la série de logements des facilités de communication face à la vie de relations sont autant de facteurs positifs en faveur de la permanence de cet habitat.

Même quand ces H.B.M sont en location, on remarque un très grand attachement de la population à son logement, quoique les modifications intérieures de confort soient moins fréquentes : les logements se passent de génération en génération dans bien des cas. C'est ce que nous avons pu vérifier par des rapports de travaux

.../...

d'étudiants sur les H.B.M anciens du coeur de la métropole ; les locataires n'envisagent pas de quitter leur logement même pour un indice de confort supérieur à surface habitable égale. Ils hésitent à demander des transformations à la société car les loyers très avantageux pour les logements anciens non modifiés augmentent fortement quand des travaux sont effectués, mais les avantages de la localisation urbaine, l'espace habitable et surtout le jardin sont des atouts incontestables vue le budget logement très faible qui est impliqué.

De plus, une très grande cohésion existe au niveau de la rue, et d'autant plus si celle-ci est bien individualisée dans le tissu urbain. Il suffit souvent d'une action d'entretien du logement d'un locataire à influence prépondérante pour que les phénomènes de rénovation spontanés se multiplient : il en est ainsi de la peinture des façades, des plantations du jardin ou du jardinet extérieur quand il existe et même pour l'adjonction de confort intérieur. Même si dans les modes de vie, on assiste à un désenclavement à une rupture du lien habitat/travail de par l'éloignement du lieu de travail et les conditions de transport, il reste au niveau de la rue et du quartier un type d'appropriation de l'espace par la population concernée. La notion de "vie entre soi" reste très vivace dans certains quartiers périphériques de l'agglomération où l'habitat répétitif ouvrier est dominant. Les réseaux piétons créés entre la maison, le café du coin, les petites boutiques d'alimentation, les trottoirs et les routes investis par les enfants, les réactions collectives contre l'introduction d'éléments extérieurs (mise en place de feux de signalisation, rues à sens unique sans qu'il semble y en avoir nécessité...) ou contre l'évinction d'un espace bâti (ancienne usine ou logements insalubres) sont autant de révélateurs d'une trame d'habitudes, d'une cohésion de groupe social et même de classe sociale dans la ville. De la ségrégation /volonté des classes dominantes du début du siècle, il reste une ségrégation de fait vécue comme positive par la population, et de beaucoup préférable à celle des H.L.M collectifs. La méfiance devant la rénovation de la plupart des habitants est plus liée à la peur de la

rupture d'un mode de vie, de réseau de relations qu'à la perspective de changer de cellule d'habitations.

Cette cellule d'habitation cependant, que ce soit en H.B.M ancien ou en logement d'entreprise est souvent ressenti comme un privilège par la population concernée face aux H.L.M collectifs ou aux constructions répétitives modernes considérées comme "cage à lapin", construction légère malgré l'introduction généralisée des éléments de confort. L'habitat en cité-jardin ou en maison sur rue avec possibilités d'extension en longueur sur le jardin : cuisine, buanderie, vérandas trouve plus son origine dans un habitat traditionnel typique des pays du N.O que dans les attaches rurales. Il peut être considéré comme une création originale de l'époque industrielle dans l'europe du N.O en matière architecturale. Il devient lieu privilégié pour une harmonisation entre zone privée et zone publique, et si pour des raisons économiques il ne peut pas toujours faire l'objet d'une réhabilitation, par un système de prêt ou de subvention publique ou privée, il pourrait au moins servir de modèle dans les opérations de rénovation ayant pour but de redensifier le tissu urbain pré-existant. Les expériences anglaises sont à ce sujet beaucoup plus poussées que dans le Nord de la France où la rénovation est trop souvent banale quand elle s'adresse aux classes ouvrières et aux classes moyennes. La rénovation de Coram Field à Londres derrière l'ancienne université, reprend en considération la trame de l'habitat traditionnel en maisons sur rues avec vérandas et jardin et modèle une architecture adaptée au centre ville : l'ensemble se structure en deux immeubles semi-pyramidaux, qui se font face de part et d'autre d'un espace central piéton qui réunit les activités tertiaires. Chaque appartement dispose d'une véranda lieu exposé au soleil et d'une vaste cour suspendue. Il est évident que de tels exemples nécessitent une politique sociale forte et qui n'est pas uniquement administrative.

.../...

De fait, dans l'agglomération lilloise, la rénovation est ressentie comme une nécessité au niveau des administrateurs et des classes dirigeantes : le rasage systématique et la construction par zone et en hauteur sont les solutions les plus radicales et les plus économiques, même si elles sont souvent anti-sociales. Pour la population concernée par contre, des actions pour la sauvegarde du particularisme de l'habitat ouvrier se matérialisent de plus en plus par la création de comité de défense et d'assemblées de quartiers spontanées souvent sans appartenance politique précise. Cette défense de l'habitat populaire n'est pas encore intellectualisée et ne se fait pas au nom d'une historicité industrielle. Il s'agit de préserver un mode d'habiter bien plus qu'une carcasse d'habitations et en ce sens la réhabilitation est plus sociale qu'architecturale et n'a rien à voir avec ces opérations actuelles de "Secteurs Sauvegardés". En fait, la volonté des habitants de conserver un archétype de logements ouvriers tendrait à prouver l'existence d'une attache culturelle très forte mais non encore reconnue.

L'habitat ancien répétitif en rue ou en cité-jardin correspond en fait à un élément fonctionnel de la civilisation industrielle de l'Europe du Nord-Ouest. C'est une création originale assimilée par une population à la base hétérogène de par ses origines et ses modes de vie. Au départ, outil de contrainte du patronat, cet habitat est devenu élément de cohésion d'une classe sociale et prend par là même une force historique. La réhabilitation ou au moins la prise en compte des modèles d'habitat ouvrier dans la rénovation peut-être considérée comme la reconnaissance de particularismes sociaux qui sont le résultat d'une période historique précise. La prise de conscience au niveau individuel de mentalités collectives propres à la classe ouvrière urbaine est l'élément dynamique fondamental pour la sauvegarde de cet habitat répétitif. L'architecte se doit donc d'être très attentif à l'espace vécu par les occupants avant d'annoncer toute réhabilitation d'ordre formel.

## I - LA REHABILITATION DES COURÉES : UNE POSITION DIFFICILE A TENIR.

La précarité originelle de l'habitat en cours entraîne de fortes réticences quant à une réhabilitation possible. Certaines sont cependant réaménagées et servent d'habitations de transition entre courées insalubres et H.L.M. D'autres évoluent naturellement et dans les quartiers non voués à la démolition, des exemples d'aménagement spontané des espaces semi-collectifs et privés peuvent

## II - POSSIBILITES DE REHABILITATION

de ce type d'habitat, ou à une rénovation pour le relogement de la population concernée.

### ETUDE DE CAS CHOISIS POUR LEUR VALEUR EXEMPLAIRE

#### A- Une courée réhabilitée par un organisme officiel : LA CITE STAMMENS

planches 3 et 4

#### - Présentation de la Cité Stammens :

C'est le type même de courée construite par un seul propriétaire sur un terrain rural d'une commune suburbaine. A l'origine, la Cité Stammens est une courée de 14 petites maisons de trois niveaux, se faisant vis à vis de part et d'autre d'un couloir central élargi. Construite en 1873, elle appartenait à un propriétaire, Monsieur Stammens qui louait les maisons à des particuliers. Contrairement à d'autres types de courées du Nord,

elle n'a pas été construite pour loger les familles des ouvriers de telle usine ou telle filature. Sa construction n'est donc pas le fait d'une compagnie ou d'un patron soucieux désireux de loger  
 I - LA REHABILITATION DES COUREES : UNE POSITION DIFFICILE  
 A TENIR. cette courée, quoiqu'étant tous de milieux modestes, n'ont pas de communauté de travail.

Habitées peu à peu après leur construction, ces maisons furent réhabilitées.  
 La précarité originelle de l'habitat en cours entraîne de fortes réticences quant à une réhabilitation possible. Certaines sont cependant réaménagées et servent d'habitations de transition entre courées insalubres et H.L.M. D'autres évoluent naturellement et dans les quartiers non voués à la démolition, des exemples d'aménagement spontané des espaces semi-collectifs et privés peuvent apporter des éléments à un travail méthodique de réhabilitation de ce type d'habitat, ou à une rénovation pour le relogement de la population concernée.

En 1971, la courée a été rachetée en bloc par le P.A.C.T., organisme d'assainissement et d'amélioration de l'habitat ancien qui veille à la suppression des logements insalubres dans la Région du Nord.

#### A- Une courée réhabilitée par un organisme officiel : LA CITE STAMMENS

En 1973, soit deux ans après le rachat, la courée a été réhabilitée par le P.A.C.T., la rénovation était effective et les logements réaffectés.  
 planches 3 et 4

#### - Présentation de la Cité Stammens :

C'est le type même de courée construite par un seul propriétaire sur un terrain rural d'une commune suburbaine. A l'origine, la Cité Stammens est une courée de 14 petites maisons de trois niveaux, se faisant vis à vis de part et d'autre d'un couloir central élargi. Construite en 1873, elle appartenait à un propriétaire, Monsieur Stammens qui louait les maisons à des particuliers. Contrairement à d'autres types de courées du Nord,

.../...

## AVANT TRAVAUX

## APRES TRAVAUX

elle n'a pas été construite pour loger les familles des ouvriers de telle usine ou telle filature. Sa construction n'est donc pas le fait d'une compagnie ou d'un patron soucieux désireux de loger son personnel à proximité du lieu de travail et, dès l'origine, les habitants de cette courée, quoiqu'étant tous de milieux modestes, n'ont pas de communauté de travail.

Habitées peu à peu après leur construction, ces maisons furent réquisitionnées en 1915 par l'armée d'occupation allemande et transformées en écuries, ce qui n'a guère troublé l'aménagement rudimentaire de l'espace intérieur : sol de terre battue au rez de chaussée, absence de sanitaires intérieurs, un seul point d'eau dans la cour et un caniveau central d'évacuation des eaux usées et pluviales.

De la fin de la première guerre mondiale à 1971, ces maisons ne subissent pratiquement aucune amélioration sur le fond. A cette date, 1971, la courée a été rachetée en bloc par le P.A.C.T, organisme d'assainissement et d'amélioration de l'habitat ancien qui veille à la suppression des logements insalubres dans la Région du Nord.

En 1973, soit deux ans après le rachat des logements par le P.A.C.T, la rénovation était effective et les logements réaffectés à des familles.

A l'aide du tableau suivant, nous pouvons observer les modifications affectées depuis l'intervention du P.A.C.T et voir quel type de réhabilitation a été choisi dans ce cas :

.../...

AVANT TRAVAUX

APRES TRAVAUX

ESPACE  
EXTERNE

- |  |   |  |
|--|---|--|
| - 14 maisons                                   | : | - 10 maisons                                     |
| - cour pavée                                   | : | - cour cimentée                                  |
| - W.C extérieurs collectifs                    | : | - W.C intérieurs particuliers                    |
| - Robinet et pompe à eau dans la cour. (1 + 1) | : | - sanitaires installés dans chaque habitation.   |
| - 1 caniveau d'évacuation                      | : | - Tout à l'égout installé.                       |
| - façade en briques nues                       | : | - façade repeinte tous les 5 ans par le P.A.C.T. |

ESPACE  
INTERNE

- |  |   |  |
|--|---|--|
| - Chaque maison comportait 3 pièces, 1 par étage.            | : | - redistribution volumique de chaque cellule (voir plan). La plupart d'entre elles sont agrandies puisque le nombre de maisons est passé de 14 à 10. |
| - Sol de terre battue, murs de briques grossièrement enduits | : | - Réfection de tous les sols du rez de chaussée ; pose de carrelage. Réfection de plafonds, de menuiseries, pose de papier peint.                    |
| - Absence totale de sanitaires                               | : | - Chaque cellule possède au moins un W.C et un lavabo particulier.   |
|  | : | - La plupart sont équipées de 2 lavabos (1 au 1er et 1 au 3ème étage). Les plus grandes ont une salle de bains ou une cabine de douches.             |
| - Absence d'eau chaude                                       | : | - Arrivée d'eau chaude assurée par accumulation électrique.  |

.../...

Les installations électriques se sont faites peu à peu sur l'initiative des locataires. Malgré l'importance des progrès réalisés, on peut déplorer l'absence d'une installation moderne de chauffage central : chaque locataire se chauffe avec un unique poêle à charbon situé dans la pièce du rez de chaussée, pour limiter les dépenses. Nous verrons comment, même après réhabilitation, les maisons se dégradent par l'humidité. La plupart des locataires estiment d'ailleurs le montant de leur loyer trop élevé par rapport à ce manque d'installation.

Examinons plus particulièrement les cellules d'habitations du côté Nord de la Cité, leur typologie, leur surface et leur loyer :

		SURFACE HABITABLE	LOYERS	Allocation logement des familles résidentes
n° 1	Séjour - Cuisine 4 ch + S de B W.C	95 m <sup>2</sup>	450 F	477 F invalidité du chef de famille
n° 7	Séjour - cuisine 2 ch + S de B W.C	72 m <sup>2</sup>	270 F	0 pas d'enfants
n° 9	Séjour + cuisine 2 ch + W.C	38 m <sup>2</sup>	172 F	0
n° 11	Séjour + cuisine 2 ch + W.C	41 m <sup>2</sup>	185 F	0
n° 13	Séjour + cuisine 1 ch + W.C	30 m <sup>2</sup>	111 F	96 F retraité.

L'unité de base de la cellule avant réhabilitation était une pièce d'environ 3,5 m sur 4. Les maisons avaient une surface habitable d'à peu près 45 m<sup>2</sup>. La réhabilitation a permis la restructuration de l'ensemble des cellules d'habitat par une imbrication des pièces d'une maison à l'autre. Il n'était pas possible d'installer un quelconque confort dans ce type de logement exigü sans une refonte générale de la surface habitable. Le P.A.C.T a su tirer parti de la mitoyenneté des maisons pour faire un semi-collectif diversifié à partir de maisons individuelles identiques accolées.

A partir d'une structure très rudimentaire, le P.A.C.T a établi des logements aux normes actuelles, du studio au F 5, grâce à un travail sur l'espace aménageable. Ce travail a permis en particulier la suppression de nombreux escaliers qui encombraient un espace déjà réduit, la suppression de portes d'entrée et un morcellement des pièces du rez de chaussée avec une utilisation rationnelle de tous les "recoins" ainsi créés. Le logement n'est plus uniquement l'optimisation d'une certaine surface au sol par élévations successives, dans les conditions les plus économiques possibles au niveau des matériaux de construction et des ouvertures ; Il devient un logement fonctionnel avec diversification des pièces les unes par rapport aux autres de par l'introduction d'éléments de confort. C'est maintenant un espace organisé pour l'habitation et non plus une surface neutre. Cependant, les inconvénients inhérents à la courée demeurent : en particulier le manque d'ensoleillement : les maisons ayant des ouvertures d'un seul côté, les unes au Sud, les autres au Nord, elles ne reçoivent pratiquement pas de soleil et peu de lumière. De plus, la maçonnerie d'origine reste, et nous verrons, de part les interviews, les désavantages de cette construction rapide et à bon marché du siècle dernier, même quand il y a eu placage d'éléments de confort actuel.

.../...

et une population âgée relativement élevée (à peu près 15,5 %).

- La population de la courée :

a) position démographique : un déséquilibre démographique en faveur des 8 familles habitent la courée. La proportion des actifs est .Une famille de 8 personnes : le père invalide, la mère sans profession et 6 enfants de 6 à 14 ans, dont 1 fille de 14 ans et 5 garçons de 6 à 12,5 ans. Les revenus viennent des allocations familiales. Ils habitent la maison la plus grande au n° 1-3, avec 4 chambres.

.Une famille de 8 personnes : la mère divorcée et sans profession, 2 filles dont une de 18 ans et 5 garçons plus jeunes. Ils habitent la maison en vis à vis du n° 1, sur la façade Sud, avec 4 chambres et vivent des allocations familiales. Ils sont arrivés dans la Cité en 1975 après un an 1/2 de logement de transition, sans pouvoir obtenir de H.L.M.

.Une famille de 3 personnes : le père électricien, la mère sans profession et le fils de 22 ans, attardé mental, sans profession. C'est le seul ménage à posséder une voiture dans la courée.

.Un couple avec une fille de 18 ans.

.Deux hommes seuls 65 et 75 ans, dans 1 studio et un F 2.

.Deux femmes seules âgées, logées dans les mêmes conditions que les hommes seuls.

Nous avons donc une population très hétérogène avec un fort pourcentage de population jeune de moins de 20 ans (à peu près 54 %), une population adulte très restreinte (à peu près 30,7 %)

.../...

et une population âgée relativement élevée (à peu près 15,5 %).

Autre particularité : sur les 26 habitants de la courée, 16 sont de sexe masculin ce qui crée un déséquilibre démographique en faveur des hommes et des jeunes garçons. La proportion des actifs est très faible : 2 actifs sur 26 personnes.

Le milieu socio-économique de la courée est très défavorisé dans l'ensemble : peu d'actifs, beaucoup d'enfants mineurs, des retraités, des malades ou infirmes.

b) Les rapports de la population à la courée :

La population hétérogène par sa structure démographique l'est aussi par ses rapports à la courée. Certains étaient déjà là avant la réhabilitation : une vieille dame y habite depuis 40 ans, un homme depuis 10 ans ; Les autres et en particulier les familles nombreuses sont arrivées après la rénovation et occupent les logements les plus vastes. Les uns sont donc habitués au mode de vie des courées et d'autres viennent de milieux différents : immeubles collectifs surtout, ou maisons divisées en appartements.

Ainsi, pour les uns, le mode de vécu traditionnel semi collectif dans la courée est maintenant effacé de part la réhabilitation qui donne à chacun les moyens d'un confort individuel. Les autres se heurtent aux plus anciens qui ont justement des habitudes communautaires, à cause de leur désir d'individualisme. Si l'on en croit les interviews effectuées parmi les habitants de la cour, on relève une dégradation des relations des habitants entre eux, surtout depuis la réhabilitation : les gens se connaissent peu ou mal et n'ont aucune relation amicale à l'intérieur de la courée.

.../...

*"Je connais tout le monde, mais personne en particulier".*

*"Bonjour-bonsoir, seulement."*

*"A part la dame d'a côté, je ne parle à personne."*

En fait, de mauvaises relations naissent de la trop grande promiscuité entre voisins, pour une population qui n'y a pas été préparée.

*"Les enfants ne peuvent pas jouer dans la courée car ils dérangent les voisins qui leur jettent des seaux d'eau ou crient pour les faire taire... je suis obligée de les envoyer jouer chez mon frère qui a un jardin..."*

*"On ne peut pas écouter des disques ou la télé comme on voudrait".*

Beaucoup souffrent en effet du bruit d'une maison à l'autre : les cloisons de séparation d'un logement à l'autre semblent trop minces et la superposition d'étages appartenant à des logements différents avec des sols de planches est une cause supplémentaire du bruit.

En outre, il semble qu'il y ait beaucoup de rivalités d'une famille à l'autre : certains se plaignent de vol de linge pendu dans la cour, d'autres de tapage chez les voisins ; beaucoup de médisances, de signes de jalousie apparaissent dans les interviews et sont révélateurs d'un manque de cohésion de la courée en rapport avec l'hétérogénéité de la population, le manque de préoccupations communes.

.../...

Pour se défendre de ce type de relations, les gens se replient de plus en plus sur eux-mêmes et oublient dans la mesure du possible, qu'ils vivent dans une courée, ce qui est rendu possible par les sanitaires individuels.

Par contre, ils sont assez satisfaits de l'environnement bâti : ils trouvent l'ensemble de la courée rénovée :

*"L'ensemble est joli : les façades sont repeintes tous les cinq ans....mieux que tous ces trucs modernes..."*

Peu d'habitants songent à changer de logement : les plus anciens parce qu'ils sont habitués et qu'ils bénéficient maintenant d'un confort inespéré ; d'autres ne veulent pas recommencer des demandes et préfèrent la courée que des H.L.M ; beaucoup ont peur d'un prix plus élevé ailleurs. Une famille seulement cherche à partir et a fait des demandes au C.I.L et aux H.L.M car ils trouvent le loyer cher pour une "courée" (ils ne touchent pas de subventions).

"L'idéal" pour chacun reste cependant la maison individuelle avec jardin qui apparaît dans bien des cas comme un vœu irréalisable, vu la situation socio-économique de l'ensemble.

Nous avons donc une population bloquée, qui ne peut espérer mieux dans l'immédiat en matière de logement et qui se contente d'aménager au mieux l'espace intérieur.

Les critiques communes concernent les maux inévitables des maisons de courée même remaniées, à savoir, la petitesse des pièces : il est pratiquement impossible de posséder des meubles : le mobilier qui sert à définir la pièce dans d'autres habitats répétitifs (la "salle à manger", la "chambre à coucher" ont com-

.../...

me référents des objets et non un espace) ne peut ici jouer ce rôle :

— *"Il n'y a pas moyen d'installer un divan dans le séjour car il y a trop de portes".*

*"Les pièces sont trop petites, on ne peut presque pas mettre de meubles".*

En fait, la propreté est le seul luxe possible :

*"Tant que c'est propre, ça me suffit".*

*"J'aime la propreté alors je fais très attention".*

*"J'ai fait tapissé, j'ai repeint le sanitaire".*

Bien que ces travaux aient déjà été réalisés par le P.A.C.T.

La critique la plus fréquente concerne, outre la dimension des pièces, la raideur de l'escalier et son étroitesse. Tous s'en plaignent et surtout les plus âgés. Ces inconvénients demeurent dans tous les exemples de réhabilitation de courées et sont inhérents à la conception primitive des bâtiments. Par contre, le problème de l'humidité que l'on rencontre dans toutes les maisons de la cité Stammens aurait pu être solutionné par l'installation d'un chauffage central. Les ménages se chauffent avec un chauffage au charbon situé au rez de chaussée et les étages ne sont ni chauffés ni ventilés. Dans deux des habitations, les murs à l'étage se dégradent sous l'effet de l'humidité malgré la réhabilitation récente.

En ce qui concerne les sanitaires, la population semble pleinement satisfaite devant un élément de confort auparavant in-

.../...

connu : la population d'avant 1971 ne connaissait que des installations extérieures et collectives ; les nouveaux venus viennent en général de logements anciens et dégradés où la distinction entre évier et lavabo n'existait pas. La seule présence d'un lavabo et d'un W.C particulier et intérieur est donc un signe d'amélioration des conditions de vie.

planches 5 à 15

Il s'agit donc par la réhabilitation de ce type de courée de pallier à la crise du logement que subissent les plus défavorisés de part leurs conditions socio-économiques. Nous avons affaire à une population économiquement faible qui ne peut sans aide extérieure bénéficier d'un logement décent. La courée rénovée reste un type d'habitat précaire, de "transition", pour la catégorie sociale la plus défavorisée et aussi la plus marginale. Les opérations de réhabilitation ont en fait un but plus sociologique qu'économique : recycler une population par une amélioration de son logement et de ses conditions de vie. Les expériences se font soit en périphérie urbaine, soit dans quelques cas très localisés : la valorisation du prix des sols par la jeu de la spéculation financière en centre ville rend impossible la multiplication de tels processus - Même dans le cas de création de Z.A.D, la rénovation par création de H.L.M en hauteur est de beaucoup plus rentable pour la communauté en milieu urbain dense.

du tissu interstitiel au bâti préexistant (utilisation des cours et jardins pour l'installation de petites entreprises et entrepôts) entraîne la création d'un habitat ouvrier dans les espaces laissés libres ou une réutilisation des bâtiments où l'activité est en régression. Il semble que la cour de Pologne, qui sur le plan de 1884 se substitue à la ferme, se soit constituée en corrélation avec l'apparition d'une petite usine de fabrication de chaînes sur la parcelle adjacente. En remplacement.../... bâtiments anciens de la ferme, douze petites habitations sont établies dans les limites précédentes, de part et d'autre d'un couloir central

B- L'évolution spontanée d'une courée :

LA COUR DE POLOGNE

en zone centrale urbaine

planches 5 à 15

- Présentation de la Cour de Pologne :  
voir plans en annexe.

Cette courée se situe dans le "Vieux Lille", quartier qui s'est développé après la prise de Lille par Louis XIV et qui regroupait les habitations des notables français.

La consultation des différents plans cadastraux depuis l'origine du quartier révèle les modes d'occupation du sol successifs de la parcelle considérée. Il s'agit d'abord des communs d'un hôtel particulier. Ceux-ci sont transformés en ferme au XVIIIème siècle, les bâtiments deviennent alors autonomes par rapport à l'hôtel. Il y a donc eu une division du parcellaire entre ces deux époques. Cependant, la véritable densification du tissu urbain n'est apparente que sur plan de 1884 : l'industrialisation du tissu interstitiel au bâti préexistant (utilisation des cours et jardins pour l'installation de petites entreprises et entrepôts) entraîne la création d'un habitat ouvrier dans les espaces laissés libres ou une réutilisation des bâtiments où l'activité est en régression. Il semble que la cour de Pologne, qui sur le plan de 1884 se substitue à la ferme, se soit constituée en corrélation avec l'apparition d'une petite usine de fabrication de chaînes sur la parcelle adjacente. En remplacement des bâtiments anciens de la ferme, douze petites habitations sont établies dans les limites précédentes, de part et d'autre d'un couloir central

.../...

assez large qui se rétrécit en un étroit goulot donnant accès à la rue, la liaison avec l'hôtel n'existant plus.

Actuellement, la petite usine est devenue entrepôt et aucun lien ne subsiste entre les logements de la courée et un quelconque lieu de travail dans la zone considérée.

Dans la cour elle-même, deux types de logements sont repérables :

La face tournée vers le Nord présente les logements les plus vastes (logements de type A sur les plans annexes) : 1 rez de chaussée, 1 premier étage et un 2ème étage mansardé avec 1 pièce par étage. L'emprise au sol est de 12 m<sup>2</sup> environ. La façade sur cour, qui seule est percée de fenêtres est établie sur la plus grande largeur, les pièces étant de 3 m sur 4. IL existe 4 logements de ce type.

La face tournée vers le Sud est constituée de 8 logements ( de type B dans les plans annexes) d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> environ, la façade présentant ici la plus petite largeur. Chaque maison présente au rez de chaussée et un étage mansardé à pièce unique.

Une particularité de la cour : toutes les maisons possèdent une cave, du fait de la réutilisation de bâtiments auparavant excavés.

De plus, l'espace central est assez vaste pour laisser à chaque habitation un espace privé découvert et en général clos d'une barrière. Le reste de la cour est commun à tous les habitants

.../...

et possède deux blocs sanitaires collectifs, l'espace restreint des logements ne permettant pas d'installation particulière. Jusqu'en 1972, deux robinets alimentaient les habitants en eau et les eaux usées traversaient la cour dans une rigole jusqu'à la rue. Depuis cette date, la municipalité ayant consenti aux habitants de la courée des prêts avantageux, l'eau est installée dans chaque logement et l'évacuation des eaux est reliée directement à l'égoût.

- La population concernée :

10 familles habitent la courée.

Généralement il y a une famille par maison.

Deux exceptions cependant : 1 famille occupe en propriété 3 maisons contigües et deux familles parentes habitent des maisons mitoyennes. Ces particularités se signalent au niveau des jardins dont les barrières extérieures sont alors écartées.

8 ménages sur 10 ont pu être consultés, réunissant 19 personnes. De même que dans la courée précédemment étudiée, le déséquilibre démographique s'accuse en faveur des classes d'âge vieilles : on dénombre 5 retraités de plus de 65 ans, soit 26,2 % de la population de la cour. La population adulte est réduite à 7 personnes soit 36,8 % de la population et équivaut à la classe des moins de 20 ans (7 enfants soit 36,8 % de la population de la cour).

Cette structure démographique implique un très faible taux d'activité : les actifs, soit 21 % de la population, appartenant aux mêmes catégories socio-professionnelles, ouvriers et personnel de service. La population est donc hétérogène de part les

.../...

les classes d'âges et les types d'activités professionnelles ou de non-activité. De plus, en relation avec l'âge, le déséquilibre démographique est en faveur du sexe féminin : 12 femmes pour 7 hommes.

En plus de cette diversité démographique, les variations des statuts d'occupation des logements seront des éléments de différenciation de l'habitat et de son aménagement : deux des personnes actives sont propriétaires, l'une de 3 maisons, l'autre d'une maison. Les vieillards et les jeunes adultes occupent leur logement en location, le loyer variant de 25 à 150 F mensuels selon la date d'installation dans la cour.

La face Nord est occupée par :

- un ménage de retraités, mari et femme, de 76 ans chacun, lui ancien plombier salarié et elle ancienne tricoteuse. Ils se sont installés dès leur mariage dans ce logement. Le mari est né dans la cour et ne l'a jamais quittée. Ils ont eu un enfant dans ce même logement. Ils sont évidemment très attachés à la cour et n'ont jamais envisagé un autre type d'habitat. Ils n'utilisent pas le 2ème étage.

- une femme seule de 72 ans retraitée vivant depuis 20 ans dans la cour. Elle n'utilise que deux pièces sur les trois.

- une femme seule de 45 ans, propriétaire de son logement, cuisinière de son métier. Elle est arrivée du Maroc en France en 1966. Elle a racheté une maison en 1973. Cette maison avait été modifiée par l'ancien propriétaire et l'espace est entièrement utilisé. Elle voudrait racheter une maison sur rue dans un délai assez bref.

- un jeune couple avec 1 enfant. Le mari, 29 ans, est chauffeur et la femme, 26 ans, est aide-soignante. Leur fille a 18 mois. Les trois pièces sont utilisées. Ils habitent la cité depuis 3 ans mais pensent déménager bientôt pour un appartement plus grand.

.../...

Sur la face Sud, où les logements sont les plus petits, nous trouvons :

- une femme de 65 ans, aide soignante retraitée, avec son petit-fils de 16 ans 1/2 à la recherche de travail. Elle habite la courée depuis une dizaine d'années et compte y rester vu le loyer très faible de 25 F par mois.

- dans deux maisons contigües, nous n'avons pu obtenir de réponse de la part des locataires qui sont de la même famille.

- un couple d'étudiants avec 2 enfants en bas âge. Le père, 21 ans, de nationalité américaine ne peut trouver de travail à cause d'un problème de naturalisation. La mère 23 ans, est étudiante boursière en langues. Les enfants une fille de trois ans et un garçon de 14 mois. Ils vivent depuis 2 ans dans la cour et attendent pour partir un règlement de leur situation financière. Pour remédier au manque de place, ils utilisent la cave au maximum comme réserve.

- une femme retraitée de 76 ans, de nationalité belge et qui est venue dans la cour pour être plus près de ses enfants qui habitent Lille.

- une famille de 5 personnes, propriétaires des trois maisons attenantes au fond de la cour : le père, 37 ans, monteur électricien, a habité 25 ans dans la rue adjacente avant d'acheter, il y a 12 ans, les trois maisons de la courée. La mère, 37 ans, reste à la maison. Une fille de 16 ans travaille à l'extérieur et les deux plus jeunes, une fille de 13 ans et un garçon de 6 ans vont en classe. Leur logement est en rupture avec les autres maisons de la cour : des portes ont été percées dans les parois mitoyennes et l'ensemble comporte 3 chambres, 1 séjour, 1 cuisine, 1 salle de bains et 1 salle de jeux. Les 3 caves sont également utilisées.

.../...

Les efforts de réhabilitation, ou au moins d'aménagement des habitations seront très variables selon l'âge des habitants, leur statut d'occupation.

- La population et l'espace vécu :

- L'espace de la courée :

Ne restent communs que les blocs des W.C. Un accord tacite des occupants rend aisé le fonctionnement de tels services par l'attribution préalable de tel bloc à telle maison. De même, le nettoyage, en tenant compte de la validité des occupants, se fait à tour de rôle, sans aucun problème de voisinage.

Les servitudes communes et la promiscuité de l'habitat ne semblent pas être ici des facteurs de dissension entre les personnes. Une bonne entente règne dans la courée : il y a peu de communication, sauf en cas de problème, tel que maladie ou décès où le sens de l'entraide devient alors effectif.

*" On peut être malade, tout le monde vient vous voir".*

La communauté d'intérêts est surtout marquée dans la population âgée qui est regroupée surtout dans les premières maisons de la cour. Les personnes âgées ne se sentent pas du tout isolées dans la courée :

Une retraitée : *"Ma soeur habite ici depuis 1970. Les proches voisins sont retraités aussi. On s'entraide... Les autres sont ici depuis moins longtemps".*

L'enclos extérieur devant chaque maison, revêt une importance particulière aux yeux de la population. S'il protège du "vandalisme" possible des enfants turbulents, il est surtout un signe de privar-

.../...

En fait, l'animosité qui pourrait régner parfois dans la courée est le fait d'une lutte de générations, due au déséquilibre démographique de la cour :

*" On a de bons rapports avec les voisins, mais ce sont des rapports de jeunes à vieux. "*

On trouve ici une dualité entre une population âgée habituée à la vie dans les courées et qui a une idée déterminée des rapports de voisinage dans une semi-collectivité, et une population de jeunes et adultes qui, pour des raisons financières surtout, essaient de s'accomoder de ce type d'habitat, sans pour autant se référer toujours au code tacite de la vie en cours.

La personne ayant rencontrée le plus de problèmes, en particulier avec les plus anciens, est une marocaine qui dit avoir eu beaucoup de difficultés à s'intégrer dans la cour. Aujourd'hui après trois ans, les rapports sont meilleurs mais restent très tendus, sauf avec les jeunes ménages.

La réaction contre la semi-communauté se marque au niveau formel pour une "personnalisation" de l'extérieur : toutes les façades sont repeintes et les boiseries le sont de couleurs différentes d'une maison à l'autre et en accord avec les peintures de la barrière de la petite cour privée.

*" On peint les fenêtres, les portes, les clôtures. On met des fleurs l'été. "*

L'enclos extérieur devant chaque maison, revêt une importance particulière aux yeux de la population. S'il protège du "vandalisme" possible des enfants turbulents, il est surtout un signe de priva-

.../...

tisation de l'espace et est un complément des multiples verrous qui ferment chacune des portes d'entrée.

*"On se sent plus chez soi, et ça protège".*

Pourtant, l'espace de la courée est vécu comme sécurisant par rapport à la rue. Le quartier vieilli dans sa morphologie et ses infrastructures, en dehors du secteur ancien officiel, c'est-à-dire Sauvegardé, a subi des dégradations importantes ces dernières années. Les artisans et petits commerçants traditionnels ferment peu à peu boutique, une importante population d'immigrés a pris place dans les logements désaffectés par les anciens locataires. De nombreux cafés se sont substitués aux boutiques marchandes et actuellement, la rue a pris un rythme de vie presque "méditerranéen", beaucoup plus bruyant et coloré qu'auparavant.

Les courées donnant sur la rue par des passages étroits représentent autant d'ilots de calme et de repos. La population âgée essaie d'y oublier les transformations extérieures et les plus jeunes y apprécient le silence. De plus, les enfants peuvent jouer sans crainte de la circulation dans l'espace central et toujours sous la surveillance d'un quelconque voisin, ce qui semble très apprécié par les parents.

*"La cour sécurise, les gens sont familiers et la cour est tranquille".*

*"Dans la cour, on s'entraide en cas de problèmes ; on sent une présence, c'est mieux. Si on crie, on sait que quelqu'un viendra. Mais dans la rue, le soir on ne peut plus sortir, il y a des Algériens partout..."*

.../...

*"Nous sommes dans la cour et n'entendons rien ; nous ne vivons pas avec la rue mais dès qu'il fait noir, nous ne sortons plus."*

*"La rue est bien un peu bruyante mais les gens sont sympathiques Je préfère quand même vivre dans la cour, car la vie y est plus calme."*

L'espace même de la courée est donc vécu comme un avantage par la population concernée plus que comme une contrainte et les efforts d'entretien de l'espace collectif sont un signe de l'attachement à ce lieu clos et communautaire.

- L'aménagement des maisons :

Les locaux habitables, à la base de dimension très réduite, de 30 à 45 m<sup>2</sup>, sont utilisés différemment selon l'âge et selon le statut d'occupation des résidents.

1- les locataires :

Les locations sont le fait de la population âgée et des jeunes adultes. Le faible prix du loyer est l'atout le plus important de ces maisons et la cause principale de l'attachement de la population.

*"Si on partait maintenant, où irait-on à notre âge ? et le loyer ce n'est pas cher !"*

couple retraité 76 ans.

*"Je me suis installée dans la cour parce que je ne trouvais rien ailleurs. De plus le loyer n'est pas cher : 25 F par mois."*

femme retraitée 65 ans.

Les locataires âgés, habitués à l'inconfort et à l'exiguïté expriment peu de besoins : ils se plaignent de la raideur

.../...

des escaliers, de l'humidité générale de la maison, du mauvais état de la toiture : dans les maisons de type A, les pièces mansardées sont inutilisables faute d'entretien. Toute la vie diurne se rétracte en fait au rez de chaussée, seule pièce chauffée par un poêle au charbon qui fonctionne en général toute l'année à cause de l'humidité et de la non pénétration du soleil. L'exigüité devient un avantage au dire des personnes seules âgées :

*"Il y a moins à nettoyer".*

*"Le nettoyage est plus facile".*

Pour tout aménagement, les tapisseries et les peintures sont refaites au rez de chaussée.

Même chez les jeunes couples avec enfants, qui eux considèrent le logement comme transitoire, il n'y a eu aucun essai d'aménagement intérieur. Les pièces trop petites exigent une utilisation maximum mais en fait, aucune transformation n'est faite pour rationaliser l'espace. Il y a entassement des meubles et objets traditionnels au rez de chaussée et au premier étage, sans souci de se conformer à la capacité du logement. Dans un seul cas, le couple d'étudiants avec 2 enfants, nous observons l'abandon du mode classique d'utilisation de la maison. Les meubles trop encombrants sont réduits à leur plus simple expression ; la vie quotidienne se fait le plus possible au sol ; les divans remplacent les lits à armatures ; les casiers et les malles remplacent l'armoire et la cave est utilisée à son maximum comme espace de rangement. La maison est néanmoins trop petite et le couple cherche une autre maison plus grande mais aussi dans une cour, car il y trouve une sécurité pour les enfants.

Outre ce cas marginal en rupture avec les catégories sociales habituelles des courées, on trouve chez les locataires une

.../...

résignation à vivre dans un logement exigü et inconfortable, humide et mal éclairé, d'entretien négligé mais au faible loyer.

Les inconvénients inhérents à la courée : le manque d'ensoleillement, l'humidité, la raideur des escaliers, le manque d'espace semblent des problèmes impossibles à résoudre par les locataires, résignés s'ils sont âgés ou espérant trouver au plus vite un logement différent s'ils sont plus jeunes.

2- les propriétaires :

Quatre maisons sur les douze de la cour de Pologne ont été rachetées et tout de suite réaménagées. Extérieurement, elles se présentent différemment de par la rénovation des façades.

La maison de type A, propriété de la femme marocaine de 45 ans qui y vit seule, se distingue par les larges ouvertures percées aux trois niveaux en remplacement des fenêtres étroites. Les baies vitrées à 3 ou 4 battants créent une différenciation très nette d'avec les autres maisons traditionnelles, car elles ont exigées des soubassements en béton alors que la courée, dans son ensemble est construite en brique.

Trois maisons de type B ont été rachetées en bloc par un ménage avec 3 enfants. Les habitations contiguës ont été entièrement remodelées et deux portes d'entrée ont été supprimées au profit de fenêtres. Les maisons se trouvant au fond de la cour sans vis à vis, l'espace pavé de la courée qui leur est alloué, d'environ 40 m<sup>2</sup> double presque la surface au sol des habitations. Il n'y a cependant aucune construction parasitaire dans cet enclos qui est aménagé en cour d'agrément avec des plantes et des fleurs.

Contrairement aux maisons en location, l'intérieur des maisons a été réhabilité en vue d'une utilisation maximale de l'espace disponible. Dans la maison simple, de type A, outre les tra-

vaux de réfection de la toiture et d'élargissement des fenêtres qui sont deux préalables à une restructuration de l'ensemble, une porte d'entrée donnant directement sur l'escalier a été percée permettant ainsi d'atteindre les pièces supérieures sans refroidir le rez de chaussée. Une division plus élaborée des fonctions de l'habitat a été tentée malgré l'espace réduit. Le rez de chaussée devient cuisine-salle à manger exclusivement alors que le 1er étage est transformé en salle de séjour, ce qui est rendu possible par la présence d'un chauffage d'appoint. Grâce aux réparations effectuées sur la toiture, le 2ème étage devient lui aussi utilisable toute l'année et devient la chambre. La division sommaire jour-nuit qui était la règle dans les maisons en location, fait place à un essai de différenciation fonctionnelle des pièces malgré leur succession verticale et le médiocre moyen de communication entre elles, à savoir un escalier étroit et raide; l'âge relativement jeune de la propriétaire est bien sûr un facteur positif dans cette utilisation de la maison, les personnes âgées se cantonnant plus volontiers au rez de chaussée à cause de la fatigue produite par la montée d'escaliers non adaptés.

L'autre tentative de réhabilitation après achat est facilitée par la juxtaposition de trois logements anciens. Avec les 6 pièces ainsi disponibles, le propriétaire a essayé d'introduire dans la courée un logement modèle de type F 4. L'étage est réservé aux trois chambres et le rez de chaussée comporte une cuisine-salle à manger, un séjour, une salle de bains et une salle de jeux pour les enfants, complété par la cour privatisée. Des portes ont été percées dans les parois mitoyennes et un escalier a été supprimé. Au niveau du confort, la pose des sanitaires, à l'exception des W.C qui ne peuvent être qu'extérieurs (il n'y a pas de tout à l'égout, et l'installation d'une fosse septique individuelle n'a pas été envisagée) est un fait exceptionnel dans la courée dont il

.../...

ne pouvait être question dans une maison unique. Mis à part cet élément nouveau, le rez de chaussée garde ses fonctions traditionnelles en faisant usage du plain-pied : il y a succession des espaces fonctionnels comme celle existant dans la maison traditionnelle du Nord. Les pièces de "devant" qui donnent sur la rue donnent ici vers l'espace le plus collectif de la cour : c'est la salle de séjour et le coin salle à manger. La cuisine et la salle de bains puis la salle de jeux sont rejetés dans le fond comme s'il s'agissait de la cuisine, la buanderie et annexes donnant sur la cour et le jardin privé. Le 1er étage reste l'étage de nuit, sans communications fréquentes avec le rez de chaussée. Cette séparation se rencontre également au niveau du chauffage : deux feux à charbon sont installés au rez de chaussée : dans la cuisine et dans le séjour mais rien n'a été prévu à l'étage.

Si les pièces restent petites et l'escalier raide, l'ensemble forme quand même un espace habitable de 90 m<sup>2</sup> avec, en plus une cour et 3 caves qui permettent un grand volume de rangement et de stockage.

Le propriétaire, qui ne voulait pas entendre parler de "collectifs", semble satisfait de cette solution :

*"On est chez soi maintenant."*

N'aimant pas la campagne, il voulait cependant une maison particulière "en ville". Possédant des moyens financiers réduits, il n'espérait pas devenir propriétaire d'une maison de type classique. Par l'achat consécutif des maisons (il en a acheté deux puis une troisième), à un prix relativement bas, vu le type de construction dont il s'agit, il a pu, en travaillant lui-même aux transformations, obtenir pour un coût peu élevé et étalé dans le temps, selon ses possibilités, une maison de dimensions convenables

pour lui et sa famille, dans un quartier auquel il était attaché de part ses origines et qui présente tous les avantages de la proximité du centre. Il pense qu'il ne pouvait espérer mieux de part ses exigences et ses possibilités financières, et il n'envisage pas de partir ailleurs.

Ainsi, la pratique de la réhabilitation spontanée est le fait d'habitants ayant atteint le statut de propriétaire, même s'ils pensent quitter ce type d'habitat dans un temps plus ou moins proche. La mobilité ou au contraire la stabilité de la population propriétaire dépendent de la situation familiale, des possibilités de promotion sociale et de l'origine géographique : (la propriétaire marocaine pense vendre et racheter une maison sur rue dans le même quartier avant de repartir au Maroc).

Dans la mesure où la réhabilitation ne peut être que parcellaire, à cause des variations de statut dans une même courée et de l'hétérogénéité des classes d'âges, les premiers objectifs des nouveaux propriétaires sont les réparations essentielles de mise "hors d'eau" de la maison afin de gagner de la place et de gérer la pénurie d'espace vital. Il y a en général, peu de transformations notables, sauf, par exemple, l'agrandissement des fenêtres. La réhabilitation ne tend pas ici à s'adapter aux normes de confort actuelles. Il s'agit, pour la population rachetant ce type d'habitat d'avoir son "chez soi" coûte que coûte malgré des revenus très modestes alors qu'une location à bas prix pourrait permettre aussi certains investissements. pour un aménagement des conditions de vie.

Les petites annonces immobilières du type "devenez propriétaire avec 2 000 F comptant" attirent une population qui n'avait jamais espéré pouvoir bénéficier de ce statut et qui ne connaît, en fait d'habitat, que l'inconfort et la vétusté.

.../...

Il n'y a véritablement "choix" dans l'achat du logement que dans deux cas : les gens âgés habitant la courée depuis un grand nombre d'années et qui peuvent acquérir leur logement à très bas prix. Il n'y a dans ce cas aucune transformation effectuée. Les vieux habitants se sentent sécurisés par leur état de propriétaire et entretiennent la maison qui est leur seule richesse.

Deuxième cas :

Les adultes-jeunes à faible niveau économique qui refusent la location de collectifs périphériques et qui n'ont pas une indépendance financière suffisante pour acquérir en location-vente une maison dans un parc pavillonnaire suburbain.

Le rachat progressif de plusieurs maisons de courées contiguës est un palliatif à l'absence de logement décent dans la ville pour les catégories sociales concernées. Par ce type de réhabilitation se pose le problème de la réhabilitation des quartiers anciens dans leur ensemble. C'est une solution marginale en rupture avec la spéculation sur le prix des sols en milieu urbain. Cette réhabilitation spontanée a le mérite de préserver la composition sociale du quartier contre le vieillissement de la population, sa mobilité, contre le pourrissement du bâti urbain ou la reprise en main de spéculateurs fonciers.

Au niveau de l'habitation, la tâche de réhabilitation ne peut être que partielle vu la situation précaire de part leur origine des courées au niveau de la construction, de l'orientation, du site (non ensoleillement, humidité constante, mauvaise qualité des matériaux, promiscuité obligatoire...) que ce soit dans la cour de Pologne ou d'autres courées analogues des anciens quartiers industriels, les solutions architecturales spontanées pour le remodelage du logement font preuve de peu d'originalité : il s'agit plutôt pour le propriétaire de produire un schéma individuel dans un con-

.../...

texte à la base communautaire. C'est dans tous les cas un logement de pénurie, quelque soit le soin apporté à la réhabilitation qui calque la maison traditionnelle de "l'employé", sans même que soient prises en compte les normes de confort actuelles.

### C O N C L U S I O N

Dans ces deux exemples, il ressort que la réhabilitation des courées n'a pas la même signification dans le cas d'un achat et aménagement par une société en vue de locations et dans le cas d'achat par des particuliers. Il y a soit tentative d'assimilation à des appartements modernes de type H.L.M, soit tentative d'assimilation à des maisons individuelles de type ancien malgré le contexte communautaire. Pour la classe la plus défavorisée, il y a parodie de similarité avec les "ouvriers de l'abondance" de la région parisienne, par la création de ces logements de transition qui doit leur permettre d'accepter plus facilement le collectif moderne ; ou parodie de similarité avec la petite bourgeoisie propriétaire d'une maison individuelle.

Le cas est différent pour la classe âgée : le refus de transfert vers l'extérieur de la ville, la peur de l'isolement, de l'éloignement, (les moyens de communication individuels n'existant pas chez les personnes âgées), l'habitude d'une certaine vie communautaire, l'attachement à un quartier sont des éléments dont il faut tenir compte pour son relogement sur place dans des conditions

.../...

décentes. De même, les efforts de réhabilitation, d'où qu'ils viennent, sont des moyens d'action contre la taudification des centres villes et des anciennes banlieues industrielles et contre la rénovation spéculative et ségrégative de certaines compagnies immobilières. Ils permettent non seulement la protection des personnes âgées mais aussi la préservation de la composition sociale et de la vie d'un quartier. Ils sont le reflet d'une volonté de politique urbaine différente de celle du capital, même si des modèles d'habitation originaux ne se dégagent pas encore.

EXEMPLE DE LOGEMENTS D'ENTREPRISE EN MILIEU

SEMI-URBAIN. ANALYSE D'UN ESPACE VECU.

-----

Planches 16 à 19.

## A- PRESENTATION

### II - 2 LA CITE DES CHEMINOTS DE LILLE DELIVRANCE

#### EXEMPLE DE LOGEMENTS D'ENTREPRISE EN MILIEU

#### SEMI-URBAIN. ANALYSE D'UN ESPACE VECU.

La cité de Lille Délivrance représente, pour la région du Nord de la France, la réalisation du plus important programme de logement social, exécuté par une compagnie privée (la compagnie des Chemins de Fer du Nord).

Avec ses neuf cents logements et ses équipements sociaux, cet ensemble est resté longtemps l'exemple le plus cité de toutes les opérations du genre.

" - La disposition intérieure des logements a été particulièrement soignée, tout ce qui rappelle l'ancien est en a été tenu, le tracé des rues est varié ; la disposition des maisons et l'agencement des façades entraînent toute nouveauté. Chaque famille dispose d'un jardin de 4 à 5 ares..."

Planches 16 à 19.

" - Au point de vue social et moral les résultats d'une telle organisation doivent être considérables ; nous aurons vu que la Compagnie des Chemins de Fer du Nord a été donnée en exemple à toutes les sociétés et à toutes les initiatives qui cherchent réellement l'élévation de la classe ouvrière, dans tous les domaines " -

Extraits de "l'intervention financière de l'Etat et des personnes publiques dans l'amélioration du logement populaire" par Robert DUCROCQ.

" La cité fut créée dans l'intérêt du service, afin d'assurer un bon état physique en évitant des pertes de temps par déplacements à des heures incommodes, alors que les transports en commun fonctionnent au ralenti, ou pas du tout. La compagnie des Chemins de Fer du Nord, avait ainsi décidé de loger ses employés et leur famille du voisinage du lieu de travail."

## A- P R E S E N T A T I O N

La création de cette cité, en 1921, s'inscrit dans le cadre de la politique de logement social de l'après guerre (14-18). Il s'agit de la cité de Lille Délivrance représente, pour la région du Nord de la France, la réalisation du plus important programme de logement social, exécuté par une compagnie privée (la compagnie des Chemins de Fer du Nord).

Avec ses neuf cents logements et ses équipements sociaux, cet ensemble est resté longtemps l'exemple le plus cité de toutes les opérations du genre.

" - La disposition intérieure des logements a été particulièrement soignée, tout ce qui rappelle l'ancien coron en a été banni, le tracé des rues est varié ; la disposition des maisons et l'agencement des façades excluent toute monotonie. Chaque famille peut disposer d'un jardin de 4 à 5 ares..."

" - Au point de vue social et moral les résultats d'une telle organisation doivent être considérables ; nous montreront que la Compagnie des Chemins de Fer du Nord mérite d'être donnée en exemple à toutes les sociétés et à toutes les initiatives qui cherchent réellement l'élévation de la classe travailleuse, dans tous les domaines " -

Extraits de "l'intervention financière de l'Etat et des personnes publiques dans l'amélioration du logement populaire" par Robert DUCROCQ.



La commission des Impôts refusait alors le concours financier accordé par la loi aux sociétés privées qui construisaient des habitations à bon marché. En effet, - "les Contributions directes prétendent que ces sociétés entreprennent des constructions non dans un but humanitaire, mais dans leur intérêt privé par suite de la nécessité où elles se trouvent de grouper autour de leurs exploitations un personnel extrêmement nombreux".

C'est dans ce cadre qu'est née la cité de Lille Délivrance, à proximité immédiate de la gare de triage nouvellement construite, (cf Plan de situation);

Les critères d'implantation de la cité sont :

1- à - Nécessité technique d'implanter une gare de triage à proximité de Lille et au confluent des deux grands axes ferroviaires.

2- à - L'emplacement fut choisi en raison de la faible densité de population et du prix du terrain;

3- à - Nécessité de disposer du personnel sur place.

4- à la distribution intérieure des logements et au confort : électricité, eau courante, tout à l'égout.

5- à l'utilisation d'un matériau nouvellement mis au point : le

Financement de l'opération :

Les dépenses furent couvertes entièrement par les indemnités de guerre versées à la compagnie des Chemins de Fer du Nord :

gare de triage	:	55 millions
le dépôt	:	37 "
matériel roulant	:	10 "
la cité	:	35 "
les voies d'accès	:	4 "

Plan de situation :

Historique :

---

" - L'ingénieur Dantry, grand novateur voulut une petite ville, avec ses rues, ses places, ses carrefours et un véritable centre. "

Le programme se décompose comme suit :

900 logements abritant 4 000 personnes.

On débute par : - 638 logements de 4 pièces,  
 - 43 " 6 "  
 - 26 " pour le personnel dirigeant,  
 - 43 " de 3 pièces,

Soit un total de 750 logements dans une première tranche.

Parmi la population on notait un grand étonnement dû :

- 1- à l'aspect de ces logements dispersés dans des jardins,
- 2- à la distribution intérieure des logements et au confort :  
 électricité, eau courante, tout à l'égout.
- 3- à l'utilisation d'un matériau nouvellement mis au point : le  
 parpaing (malgré les réticences de certains qui préféraient  
 la brique).
- 4- à la quantité et qualité des équipements sociaux.
  - Cabinet médical,
  - Salle des fêtes et de réunions,
  - Piscine,
  - Bains douches,
  - Bibliothèque,
  - Terrain de sports,
  - Ecoles (Primaire, maternelle).

.../...

## PLAN MASSE

## Plan de situation :

La cité s'étend sur une surface d'environ 8 hectares.

La cité est entourée au nord par la ville de Lomme, au sud-est par la gare de triage et au sud-ouest par un terrain vierge réservé aux extensions du marché d'intérêt national.

Nous avons pu constater que cette disposition entraînait une non lisibilité du plan de la cité : cf. les témoignages des gens de la cité :

*" Ils mettaient les maisons un peu partout, dans tous les sens, et le soir on voyait des gens, errant à la recherche de leur maison. Mais ils avaient d'abord fait des prévisions car après, ils ont tracé les rues. "*

En résumé, tout va vers une destructuration totale de l'espace traditionnel (rues courbes, plus de centralité, plus d'axialité).

## Batiments :

- Cette dissémination complète se retrouve dans l'implantation des bâtiments. Cependant, les distances entre les constructions sont régulières et la densité des logements est uniforme dans toute la cité.

- Il n'existe aucun mur de clôture. En fait un jardin suffisamment grand devient suffisant pour devenir obstacle entre espace familial et espace public :



## PLAN MASSE

La cité s'étend sur une surface d'environ 8 hectares.

Un réseau de rues sinueuses s'articule autour de deux avenues rectilignes (Av. Salengro et Av. de la Délivrance).

Nous avons pu constater que cette disposition entraînait une non lisibilité du plan de la cité : cf. les témoignages des gens de la cité :

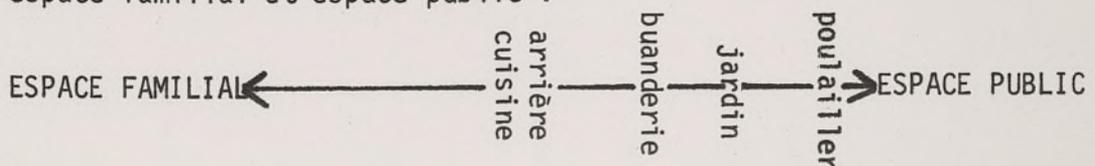
*" Ils mettaient les maisons un peu partout, dans tous les sens, et le soir on voyait des gens, errant à la recherche de leur maison. Mais ils avaient sûrement fait des prévisions car après, ils ont tracé les rues. "*

En résumé, tout va vers une destructuration totale de l'espace traditionnel (rues courbes, plus de centralité, plus d'axialité).

### Batiments :

- Cette dissémination complète se retrouve dans l'implantation des batiments. Cependant, les distances entre les constructions sont régulières et la densité des logements est uniforme dans toute la cité.

- Il n'existe aucun mur de clôture. En fait un jardin suffisamment grand devient suffisant pour devenir obstacle entre espace familial et espace public :



Terrains : Les logements sont groupés comme suit :

Logements groupés par :	%
1	8
2	32
3	18
4	32

- La répartition en groupe est uniforme pour les groupes de 1, 2 et 3 logements, alors que les groupements de 4 sont en majorité dans deux îlots du nord-ouest de la cité. Ces logements ont manifestement été placés en dehors des axes de circulation, un des accès se faisant par un sentier non carrossable, afin de préserver un aspect "pavillonnaire" à l'ensemble de la Cité. Vues depuis la rue, ces constructions sont semblables aux groupes de deux logements.

- L'analyse topologique est simple :  
 Destructuration apparente de l'espace ===== incitation à la  
 vie familiale.

" Tous les logements comprennent au moins 4 pièces, souvent 5: quelquefois 6 y compris la cuisine. Ils ne comportent aucune communauté avec les voisins." cf. : Ducrocq p. 297.

En résumé : un désordre apparent de l'habitat pavillonnaire, " Les maisons sont un peu partout dans tous les sens..." ;

Toutefois, une analyse topologique très simple montre une trame structurante stricte.

### Terrains :

Chaque maison possède une parcelle de terrain de 500 m<sup>2</sup> en moyenne. Les textes d'époque montrent l'importance du jardin dans le concepte d'habitation à bon marché.

*"...et si le travailleur peut ajouter à ces avantages celui d'avoir un jardin à proximité de son logement, les loisirs ne resteraient plus inoccupés."*

D'où les rivalités d'esthétique inéluctables de la "cité fleurie" de l'entre deux guerres, preuves d'une appropriation ostentatoire. Le jardin pouvait être considéré comme facteur de stabilité sociale et élément de fixation de la main-d'oeuvre, moyen d'intégration d'ordre social.

### Equipements sociaux et services :

La bibliothèque, le centre d'hygiène social, l'école ménagère, la salle des fêtes, l'économat sont implantés dans un périmètre relativement restreint au centre de la cité. Bon nombre d'entre eux (école ménagère, centre d'hygiène social, bibliothèque) sont peu repérables parce que semblables aux logements. De plus, chaque groupe de logements fait l'objet de recherches en volume et façade. De là une disparition de tout pôle d'attraction visuelle par la création de minipôles, facteurs de destruction de l'espace construit.

L'analyse de la gestion des cités S.N.C.F dévoile une  
 GESTION DES CITES  
 première lecture :

- Le conseil d'administration n'a qu'un rôle d'exploitation d'ailleurs  
 placé sous  
 La cité est gérée par un conseil d'administration soumis  
 à l'autorité du conseil de gestion de la région.

Conseil d'administration :

Il est composé de trois membres désignés par le comité de  
 gestion et d'un certain nombre de délégués élus.

Son rôle est d'exploiter les différents services.

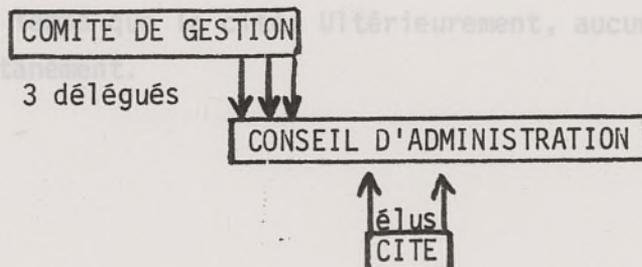
Comité de gestion :

Il siège à Paris.

- Composition :
- Chef de service matériel,
  - Chef de service exploitation,
  - Chef de service matériel,
  - Fonctionnaire supérieur de la direction régionale,
  - Fonctionnaire du service des bâtiments.

Son rôle est l'organisation et la gestion des cités.

En résumé : PARIS



L'analyse de la gestion des cités S.N.C.F dévoile une centralisation du pouvoir de décision qui n'apparaît pas à première lecture :

- Le conseil d'administration n'a qu'un rôle d'exploitation d'ailleurs placé sous la surveillance du comité de gestion. Il n'a aucun pouvoir de décision. De nos jours, ses activités ont dégénéré pour se réduire à la seule organisation des fêtes (arbre de Noël),

- La composition même du conseil en commission paritaire laisse à la fois l'illusion d'un pouvoir de décision aux habitants tout en permettant le contrôle total à l'organisation centrale. De plus, aucune décision éventuelle n'est discutable puisque décidée par des représentants élus de la cité.

- Le comité de gestion : il a plein pouvoir de décision. Actuellement les revendications des habitants de la cité sont filtrées par le bureau régional avant d'être examinées par le comité.

## LES EQUIPEMENTS SOCIAUX

### Ecoles :

Crées, financées et gérées par la S.N.C.F, réservées aux enfants de la cité, elles sont actuellement gérées par des enfants n'appartenant pas à la cité.

Les équipements sociaux sont programmés par la S.N.C.F en même temps que la cité. Ultérieurement, aucun autre ne se créera spontanément.

.../...

Bibliothèque :

"La direction et l'organisation des bibliothèques, le choix et le classement des livres, la formation des bibliothécaires incombe à un organisme spécial rattaché à Paris au comité de gestion des cités."

Economat :

Il est géré par un comité rattaché à une direction régionale de Paris.

Réservé aux familles de cheminots, il offre des facilités de paiement n'incitant pas les habitants de la cité à sortir pour leurs achats.

Actuellement, ses activités ont notablement baissé du fait de l'apparition de commerces ambulants et de l'installation d'un magasin à grande surface à proximité (meilleurs prix, plus grand choix).

Ecoles :

Créées, financées et gérées par la S.N.C.F, réservées aux enfants de cheminots. Rachetées par la commune vers 1940, elles sont fréquentées actuellement par des enfants n'appartenant pas à la cité.

Eglises :

Programmées et financées par la cité.

.../...

Bibliothèque, cabinet médical, école ménagère, centre sportif :

Strictement réservés aux cheminots.

De nos jours, le centre sportif est ouvert aux gens extérieurs à la cité. Toutefois, on remarque que dans chaque discipline, les cheminots ne se mélangent pas aux autres.

Natation, basket, danse sont des disciplines sportives regroupant essentiellement des cheminots.

Les tennis sont tous extérieurs à la cité sauf un.

Seule la section "football" comprend des adhérents des deux camps groupés en équipes cheminots et non cheminots ne se rencontrant jamais du fait des horaires d'entraînement.

"Jardin des cheminots" :

Coopérative de matériel de jardinage gérée par la S.N.C.F.  
C'est l'organisme promoteur de la "cité fleurie" de l'entre deux guerres. Il entretenait dans la cité une émulation, proche du concours entre familles.

Salle des fêtes et de réunions :

Créée pour les fêtes organisées par le conseil d'administration. Elle abrite les réunions de loisirs pour adolescents et retraités. Mais absolument rien n'est prévu pour la population adulte.

D'autre part, aucun café n'est programmé au sein de la cité :

*" Les logements situés en plein air, loin des taudis et des cafés...".*

.../...

Tout regroupement spontané (création d'un photo-club, puis d'un radio-club) a avorté parce que non aidé par la S.N.C.F.

Les équipements sociaux sont les facteurs déterminants de l'isolement des habitants de la cité par rapport au reste de la commune.

## L'APPROVISIONNEMENT

### DE LA CITE

Outre l'économat, seul bien prévu pour l'approvisionnement de la cité, un service de commerces ambulants de première nécessité s'est constitué depuis peu.

Il s'agit de commerces de : pain, lait, viande, poisson, épicerie. Ces services sont couramment utilisés.

Les tournées s'effectuant aux heures des repas, il y a toujours quelqu'un dans la maison ou un voisin pour effectuer les achats.

D'après les résultats de nos interviews, peu de ménages de la cité utilisent les commerces du centre de Lomme. il faut à cet égard consulter le relevé des commerces dans un rayon d'un kilomètre autour de la cité.

Les possesseurs d'automobile de la cité organisent le samedi après-midi de véritables expéditions vers les super-marchés du type Auchan et Carrefour et s'approvisionnent ainsi pour un mois ou plus.

## ANALYSE DES FICHES INSEE

## CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Nous avons relevé deux caractères spécifiques à la population de Lille Délivrance ; l'âge et la répartition en catégories socio-professionnelles.

A G E :

La population est très jeune : 24 ans en moyenne au lieu de 32 à Lomme. Cet âge moyen très bas est dû en partie au fait que, lors du recensement, les retraités n'étaient pas admis dans la cité. Cependant l'analyse du tableau ci-dessous montre l'importance de la population en bas âge par rapport à la moyenne de la commune.

	1 à 2 ans	3 à 6 ans	7 à 12 ans	12 à 16 ans	17 à 19 ans
LOMME	2,66	12,2	11,4	11,5	6,8
CITE	6,25	8	9,7	9,2	5,6

Cette constatation est à rapprocher des études faites entre 1920 et 1925 quant à la natalité dans les ensembles d'habitation à bon marché.

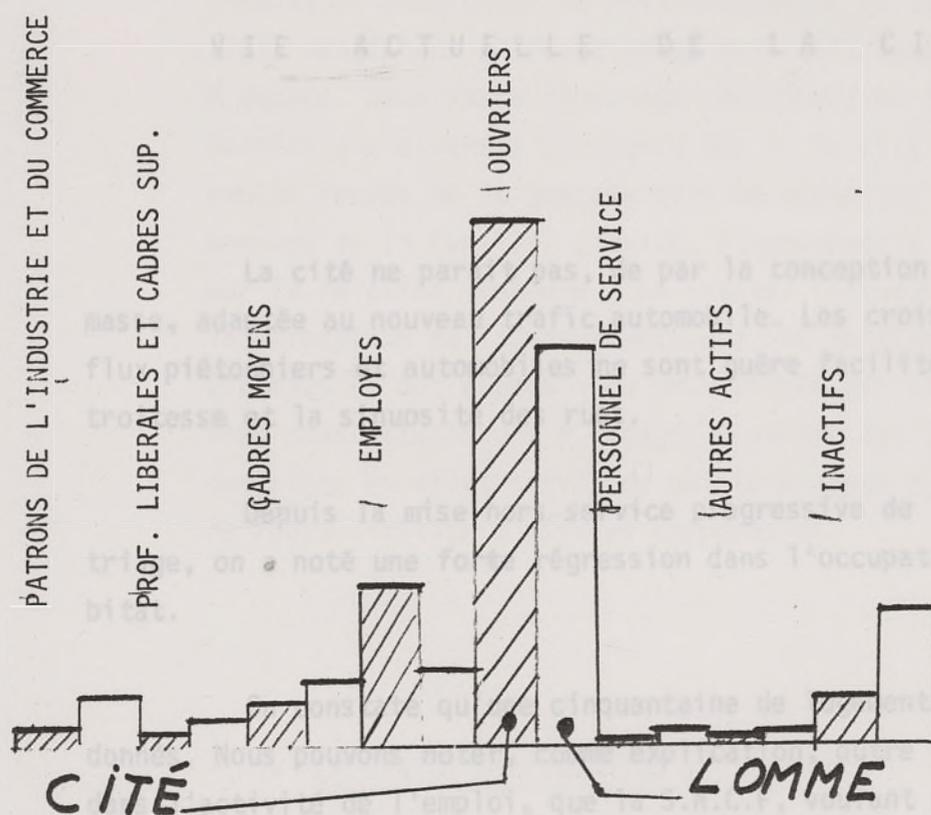
Ducrocq p.329.

*" la C.C.F.N plaçant au premier rang de ses préoccupations la question de la natalité a tenu ses statistiques avec un soin particulier Cette natalité est supérieure de 15 % au chiffre national du Nord qui est la plus élevée de toute la France et de 72 % à la natalité moyenne française".*

.../...

CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES :

La répartition des C.S.P dans la population montre une nette prédominance des employés et ouvriers : 87,3 % alors que les cadres moyens et supérieurs ne représentent que 5,6 %.



ser d'une partie de la cité devenue trop encombrante, a décidé de suspendre les bails de location de ces logements.

La rénovation, le curetage et la densification d'une bonne moitié de la cité serait confiée à la gestion de la ville de Lomme comme zone d'extension pour le logement des employés du M.I.W (marché d'intérêt national).

.../...

Une étude comparative des C.S.P et de la répartition des logements sur le plan masse a permis de constater le fait suivant : les ilots où sont rassemblés les groupements de quatre logements correspondent en général à une majorité d'employés et d'ouvriers ( de l'ordre de 95 %).

## V I E   A C T U E L L E   D E   L A   C I T E

La cité ne parait pas, de par la conception du plan de masse, adaptée au nouveau trafic automobile. Les croisements de flux piétonniers et automobiles ne sont guère facilités par l'étroitesse et la sinuosité des rues.

Depuis la mise hors service progressive de la gare de triage, on a noté une forte régression dans l'occupation de l'habitat.

On constate qu'une cinquantaine de logements sont abandonnés. Nous pouvons noter, comme explication, outre la régression dans l'activité de l'emploi, que la S.N.C.F, voulant se débarrasser d'une partie de la cité devenue trop encombrante, a décidé de suspendre les bails de location de ces logements.

La rénovation, le curetage et la densification d'une bonne moitié de la cité serait confiée à la gestion de la ville de Lomme comme zone d'extension pour le logement des employés du M.I.N (marché d'intérêt national).

## B- L'ESPACE VÉCU PAR LA POPULATION

Devant les risques d'expulsion d'une partie de la population pour cause de restructuration de la cité, les habitants réagissent en fonction de leur attachement à un type d'espace. Nous avons interrogé une vingtaine d'habitants correspondant aux diverses classes d'âge de la cité et ce, à différentes heures de la journée afin de contacter les différents membres de la famille. L'unité, l'homogénéité sociale créées par la relation commune au travail influent directement sur la perception de l'espace vécu par les familles. Ce sont les éléments de cet espace vécu privilégiés par la population que nous nous attacherons à dégager à partir des interviews : ils devraient en effet servir de points d'appui à des propositions de réhabilitation d'espaces comparables.

### 1- LE STATUT D'OCCUPATION :

#### a) - Le locataire :

La première contrainte de l'occupant d'une maison de la Cité des Cheminots est son statut d'occupation qui a une incidence primordiale sur les aménagements actuels ou futurs des logements. Les hommes sont tous employés à la S.N.C.F ; les femmes, dans leur majorité ne travaillent pas à l'extérieur. Les occupants avec leur famille occupent la cité en tant que locataires

à vie avec cette particularité, qu'ayant atteint l'âge de la retraite ils doivent le plus souvent déménager pour un logement plus petit, ceci afin de libérer les grandes maisons pour les familles nombreuses. Depuis deux ans seulement, les retraités sont relogés par la S.N.C.F ; auparavant, ils devaient quitter les locaux le jour de leur retraite et une certaine insécurité demeure encore dans beaucoup d'esprit :

*" Je n'ai pas assez d'argent pour faire des travaux dans la maison ; Comme je suis juste à la retraite, j'ai peur qu'on me fasse partir d'ici"....*

*" En tant que propriétaire, il y a moyen d'aménager, mais pas en tant que locataire. En juillet, j'ai la retraite, je dois donc partir".*

Les cheminots sont bien locataires à vie mais doivent en principe changer de maisons selon l'évaluation de leur famille et nous verrons en quoi cette précarité du logement les bloque dans l'aménagement de leur espace intérieur.

Ils louent ces habitations à la S.N.C.F par l'intermédiaire d'un organisme "le district" chargé de toutes les relations locataires avec les habitants et qui joue le rôle d'un propriétaire (pour les réparations, le gros oeuvre etc...).

Les loyers sont en général très faibles (€ 200 F) et variables selon les familles. Ils sont calculés en fonction du nombre d'habitants et de la surface habitable.

.../...

- Autre barrage nuisant à des transformations éventuelles : l'incertitude de conserver son logement dans la mesure où la S.N.C.F vend peu à peu la cité à la communauté urbaine de Lille. Dans le projet de restructuration de la cité, 63 logements seront ~~démolis~~ au cours d'une première étape, puis 38, enfin 100 dans une troisième étape : 200 logements sur 750 seront rasés. Les locataires des secteurs concernés risquent l'expulsion et hésitent à investir dans leur maison actuellement.

- Troisième contrainte : l'obligation pour le locataire de rendre la maison qu'il a occupée dans son état d'origine dans son état d'origine, au moment de la remise des clefs :

*" J'avais envie d'installer une porte-fenêtre, mais si je déménage, faudra que je la retire et que je reconstruise le bas des murs".*

*" Nous voulions installer un garage mais il fallait arracher les haies et les replanter le jour où on partira, alors on a renoncé..."*

- Quatrième contrainte : moins évoquée cependant que les précédentes, c'est la crainte de la mutation possible de part le caractère national de l'entreprise.

*" Si on arrange la maison et qu'après on s'en va, tous les travaux n'auront servi à rien".*

.../...

## b) - Le rôle du gestionnaire :

Une critique unanime est à relever dans les interviews des locataires : c'est la dégradation des services internes du district. L'entretien des bâtiments quand ils sont occupés laisse à désirer. Si la S.N.C.F évite de laisser s'effondrer les maisons civiles, elle compte sur les qualités de "bricoleur" des habitants pour l'entretien des maisons occupées. Quelques soient les réclamations, le personnel du district ne se déplace que si il est harcelé. Il faut souvent plusieurs mois avant que les demandes soient satisfaites car le district manque de fonds et d'ouvriers compétents, si bien que les cheminots finissent par faire les réparations eux-même.

*" Le plafond de la cuisine est en train de s'effondrer. On a prévenu la S.N.C.F il y a deux mois. Mais ce ne sera qu'une fois qu'il se sera effondré qu'ils viendront".*

*"La S.N.C.F ne fait aucun travail. J'aurais aimé qu'on me remplace les deux carreaux cassés de la cuisine. Ca a été remarqué lors de "l'état des lieux", mais rien n'a été fait depuis deux ans. Les maisons sont en mauvais état, on a dû refaire les plafonds qui tombaient et déjà ils retombent. On a aussi refait l'entrée mais c'est trop humide, le papier est déjà moisi. On va refaire les tapisseries et mettre une plaque d'aluminium pour éviter qu'elles se salissent trop vite".*

*" Le district ne s'occupe pas beaucoup des maisons. Pour les travaux de toiture, ils viennent rapidement, mais ici on leur a demandé de refaire les fenêtres et la porte d'entrée parce qu'il y a de trop grands jours, mais ne sont pas venus, alors mon mari a refait les fenêtres et capitonné la porte".*

.../...

*" Les travaux de gros-oeuvre, la S.N.C.F vient, mais les services ne sont pas rapides, alors s'il y a une fuite, on répare nous même".*

*" La S.N.C.F n'entretient plus rien : une de nos faitières s'est envolée il y a un mois et demi et elle n'est pas encore venue réparer. Chez la voisine, il pleut. Pourtant ils ont promis de venir. On n'arrange pas nous-même, on n'a pas l'outillage et faire venir une entreprise c'est trop cher".*

La négligence de la S.N.C.F face à ses logements est donc souvent considérée comme une rupture de contrat entre gestionnaire et usagers. La "prise en charge" du logement et de son entretien par l'employeur qui est commune à tout combinat habitat-travail s'avère inefficace devant l'ampleur de la tâche. La détérioration des bâtiments, vieilliss malgré la solidité de la construction primitive, le trop grand nombre de maisons à entretenir, la perte d'importance de la gare de triage de Lille-Délivrance s'allient avec la dépréciation générale de la S.N.C.F sur le plan national. La cité n'est pas rentable et, si les locataires sont indignés de la négligence de la S.N.C.F par rapport à son patrimoine immobilier, du fait même de leur attachement à la cité, ils ne semblent pas désirer d'ingérence plus grande de la société dans leur logement.

Les occupants préfèrent, en général, un confort plus précaire mais des loyers bas. Les loyers très modérés sont un des atouts majeurs pour la maintenance de la population dans ses murs. Plutôt que de demander des modifications internes des logements au "district", les occupants préfèrent prendre en charge les opérations et ne pas voir leur loyer augmenter.

*" Il suffit de demander une maison avec salle de bain mais les loyers sont beaucoup plus chers : 400 F par mois alors qu'il en coûte 180 F, mais on n'a pas d'allocation logement.../..."*

Ce n'est pas le "tout confort clefs en mains" pour un prix forfaitaire quel qu'il soit qui intéresse la population de la Cité. Au contraire, c'est la possibilité de gérer son budget maison selon ses désirs et sans contraintes financières extérieures prépondérantes.

Payer un faible loyer et aménager selon ses moyens leur semble de beaucoup préférable. La véritable solution n'est pas une prise en charge totale par une société immobilière quelconque contre une certaine somme, comme c'est le cas dans de nombreux logements "bourgeois", où les occupants acceptent de payer très cher pour le plus grand nombre possible d'éléments de confort. La location à un prix élevé même avec des améliorations n'est pas envisagée par les occupants. Par contre, l'achat du logement est un souhait unanime et résoudrait bien des problèmes de réhabilitation.

*" Si la S.N.C.F prenait en charge les travaux, les loyers seraient plus chers ce qui est normal, mais comme on ne gagne pas tellement, je ne préfère pas. Si on était propriétaire, on aurait fait plus de travaux déjà".*

*" Si la S.N.C.F faisait des travaux et s'occupait plus de nous, on paierait plus cher le loyer, ce ne serait pas intéressant."*

*"Si on nous installait une salle de bains et le chauffage central, ce serait vraiment bien, mais peut-être que le loyer serait plus cher..."*

*" La S.N.C.F devrait installer le chauffage central dans toutes les maisons, mais si elle le faisait, les loyers seraient sans doute plus élevés..."*

*" Il suffit de demander une maison avec salle de bains mais les loyers sont beaucoup plus chers : 400 F par mois alors qu'ici on paie 130 F, mais on n'a pas d'allocation logement puisqu'il*

*n'y a pas de salle de bains. Alors on en met une..."*

Nous sommes en présence d'une population ouvrière "traditionnelle", sécurisée par la cité et refusant de considérer le logement comme bien de consommation d'une société de l'abondance.

c)- Un souhait général : devenir propriétaire :

La majorité des interviewés désirerait devenir propriétaire de son domicile dans la Cité des Cheminots, afin de pouvoir vivre dans un certain confort et avec une certaine sécurité de logement.

*" Si on pouvait racheter la maison à un prix pas trop élevé, on n'hésiterait pas. On ne veut pas quitter la Cité, vous pensez, ça fait 54 ans que mon mari y vit et pour rien au monde on ne voudrait partir."*

*" Si c'était à vendre, on rachèterait, c'est sûr. On ne vit que pour notre maison..."*

*" Si je pouvais acheter cette maison, je le ferais de suite. Moi et ma femme on a toujours habité la Cité. On est allé pendant un an à Lille, dans un appartement, mais on est revenu à la Cité : c'est notre village."*

En fait, la grande motivation d'un achat est plus à rechercher dans une trame d'habitude engendrée par l'habitat d'entreprise que dans les possibilités réelles d'aménagement de la maison. Ce sentiment d'appartenance à un milieu clos et se suffisant à lui-même est un élément rassurant. Nous pouvons en fait comparer la Cité à un mini-éco-système urbain selon la

formule de Duvigneaut (référence en bas). Les habitants cherchent à maintenir l'équilibre interne de la cité par la possession de leur parcelle et logement. Dans ce cas, en effet, la propriété est évoquée comme moyen de sauvegarder la cohésion de l'ensemble et pas du tout comme un facteur destructurant ; Dans l'esprit des habitants il ne s'agit pas d'en faire autre chose qu'une cité des Cheminots, c'est-à-dire un parc d'habitations pour des personnes ayant des intérêts communs, des préoccupations proches de part leur travail, leur trajet, leurs lieux d'achats..., mais avec la défection de l'entreprise pour le logement, la solution leur semble être dans la propriété privée de chacun afin de gérer collectivement l'ensemble et de maintenir une "ségrégation homogénéité" de fait.

## 2- LES AVANTAGES DE LA CITE :

### a- Le jardin :

Les cheminots veulent conserver les avantages de leur environnement. Ils bénéficient d'une relative indépendance, de leur jardin, du calme, de l'organisation interne de la cité avec le minimum d'équipement tertiaires nécessaires, d'une "ville à la campagne" et pourtant incluse en milieu urbain.

*" Ici, on est bien ; Comme on vient de Paris, on a le temps d'apprécier le jardin, la verdure, surtout avec les enfants."*

*" Pour le même loyer à Lille, on n'avait pas le jardin. On n'avait pas une telle indépendance : on était en appartement."*

*"...C'est tellement mieux qu'un H.L.M où on n'a pas la même vie : on n'a pas le jardin, les poules. Ici on peut cultiver. C'est*

.../...

*une petite campagne - c'est calme - c'est nécessaire dans notre métier car on doit dormir à n'importe quelle heure."*

*" On est bien dans la cité... je préfère une maison individuelle. Je n'aime pas l'appartement ni les maisons dans le centre ville. Ici c'est tranquille. J'aime bien le coin, il n'y a pas de circulation dans la rue."*

*" L'avantage ici c'est le calme, mon fils peut jouer dans la rue..."*

Les mots qui reviennent tout au long des interviews évoquent un climat semi-rural, l'air, l'espace, la nature, le silence et l'attachement de l'habitant pour la cité est plus lié à l'existence du terrain qui l'entoure qu'au bâtiment lui-même.

*"On a fait construire un garage qu'on démontera en partant..."*

a- Le jardin :

Une grande partie des loisirs de l'habitant est orientée vers le jardin : il cultive à l'arrière de la maison sa plantation de légumes, élève ses volailles ; Il réserve la partie avant aux plantations de fleurs et pelouses sur lesquelles les enfants peuvent jouer. De plus, le lopin de terre leur offre la possibilité de construire un abri pour leur voiture.

*" On a installé un portique pour les enfants, ils peuvent jouer comme ça. Derrière, on a construit un poulailler et un garage."*

*" On cultive le jardin pour avoir des légumes et on élève quelques poules"*

*" Dans le jardin, on cultive des légumes et des fleurs. Toute la famille y participe ; Moi surtout, mais aussi les enfants,*

*c'est très agréable en été."*

Le jardin est donc un lieu très différencié : espace de jeu pour les enfants, de loisirs pour les adultes, de production alimentaire (légumes et volailles sont des appoints très conséquents dans le "budget alimentation" familial). C'est aussi un espace évolutif : des "annexes" y sont souvent construites. outre les poulaillers et la niche à chien, le garage est un élément qu'on rencontre fréquemment. De part le caractère locatif de l'habitat, les constructions sont le plus souvent démontables :

*"On a mis un garage démontable dans le jardin..."*

*"On a installé un garage qu'on emmène en partant..."*

*"On a fait construire un garage qu'on démontera en partant..."*

Ainsi, les jardins prévus très grands, à l'origine, permettent actuellement des extensions de l'espace bâti à la mesure des besoins nouveaux.

Non seulement le jardin occupe la presque totalité des loisirs des cheminots, mais il est aussi source de contacts entre voisins.

#### b- La vie de relation :

*" On parle beaucoup ensemble. Regardez, ça fait depuis ce matin que je suis en train de bêcher ce petit terrain pour y planter quelques fleurs et je n'ai pas encore terminé. Je suis bavard et à chaque fois que quelqu'un passe, on cause un peu, c'est sympathique. J'aime bien ce quartier. Il n'y a pas d'histoire."*

.../...

Tout le monde se connaît dans la cité :

*" Tout le monde connaît mon prénom... "*

Ils sont tous cheminots et aucun ne souhaite la venue d'étrangers. Le désir de rester entre eux est lié à leurs habitudes de travail. Les horaires de service variables, à toute heure du jour et de la nuit nécessitent un calme constant dans la cité afin que chacun puisse trouver son compte de sommeil.

Des ramassages spontanés se sont organisés entre collègues, dans certains secteurs de la cité :

*" Mon mari travaille à Fives, il y va en voiture avec des collègues chaque semaine. "*

Cependant, s'il y a une bonne entente générale, les relations restent assez superficielles. On note peu d'hostilité entre voisins mais plutôt une indifférence due à la crainte des "histoires", ce qui n'exclue pas maints services-rendus.

*" On n'a pas de relations avec les voisins. On dit seulement bonjour-bonsoir. On est chacun chez soi. On se rend des services, on est toujours prêt pour ça mais on ne va pas boire le café chez les autres, parce qu'après, ça fait des histoires et comme les hommes travaillent ensemble, ça fait des histoires dans le boulot. "*

*" Les voisins, on les voit toujours, bonjour-bonsoir, mais jamais d'histoires. On sait que s'il arrivait quelque chose, ils sont là... "*

.../...

Beaucoup plus qu'en ville ou qu'en collectifs périphériques, on sent une communauté d'intérêts due à la relation au travail qui conditionne les rapports entre individus, surtout au niveau de l'entraide, facteur important au niveau du groupe et de sa cohésion.

Mais les activités collectives dans la cité sont pratiquement inexistantes et les tentatives d'ouverture vers l'extérieur sont aussi très rares. Chacun reste chez soi et vit dans un monde clos (le jardin, la maison). Les habitants éprouvent un grand attachement à tout ce qui englobe la cellule familiale : peu de sorties, pas de cinéma "puisque'on a la télé", quelques sorties dans le centre de Lille pour du shopping. Pourtant, ils disent ne pas se sentir éloignés du centre ville bien qu'ils y fassent peu d'apparition. Une seule sortie hebdomadaire en général : les courses à l'hypermarché situé à proximité.

*"On ne sort jamais, même dans la cité : on ne participe pas aux réunions, à cause des horaires de travail".*

*"On ne sort jamais, on n'a pas le temps".*

*"On n'a pas de voiture alors on ne sort jamais. On arrange la maison ou on regarde la télé..."*

*"On ne participe à aucune activité extérieure. J'allais à l'école ménagère. C'est bien, on apprend tout mais je n'ai plus le temps avec mes enfants. On ne sort jamais, on reste en famille, on regarde la télé".*

.../...

*"On n'a aucune activité dans la cité. On s'occupe surtout de la maison. Mon mari répare tout lui-même".*

Les activités collectives pour les jeunes sont cependant ressenties comme un manque par l'ensemble des familles mais sans que cela suscite d'initiatives. En fait, à partir de la cité et de la cohésion générale de l'ensemble, chacun organise sa vie à l'intérieur de son logement d'une façon individuelle. Il est intéressant de remarquer cependant la permanence des réponses quant à l'aménagement interne de la maison.

### 3- L'AMENAGEMENT DE LA MAISON :

#### a- L'espace locatif et ses améliorations :

L'entretien de la maison est une constante dans la cité. Tous ont refait les tapisseries et peintures dès leur arrivée même si l'état de la maison ne nécessitait pas de tels travaux et certains d'entre eux mettent un point d'honneur à changer les papiers peints tous les ans. Les peintures de façade sont plus rares mais restent une préoccupation. A l'intérieur de la maison, les pièces les plus entretenues et les plus souvent repeintes sont les plus utilisées en l'occurrence, la cuisine. Beaucoup se plaignent de l'humidité qui décolle trop vite les papiers et inventent des systèmes d'isolation tels que plaques d'aluminium dans le bas des murs pour éviter que la tapisserie ou les peintures ne moisis-

.../...

sent trop vite.

Autre travail d'entretien équivalent à une transformation de l'espace construit, c'est la construction de faux plafonds dans les escaliers afin d'éviter les déperditions de chaleur.

" On refait les tapisseries souvent. Dans la cuisine une fois par an à cause des enfants qui abiment le papier. C'est vite déchiré... on a aussi fait nous-même les faux plafonds dans l'escalier".

..." On a fait les tapisseries et peintures tous les ans à cause de l'humidité. On a refait les W.C en juillet et les murs sont déjà moisiss".

..."On a repeint et tapissé. On a fait des faux plafonds dans les escaliers pour la chaleur".

Cette question d'humidité est liée directement au problème du chauffage non prévu dans les maisons. Beaucoup se chauffent à "l'ancienne" : un seul appareil au charbon suffit à chauffer la maison entière.

"Le chauffage central n'est pas indispensable, on a un poêle à charbon pour toute la maison qui nous donne une bonne chaleur dans toutes les pièces."

"On a un chauffage à charbon qui chauffe toute la maison, il n'y a jamais d'humidité"... (sic).

.../...

"Deux convecteurs à charbon suffisent à chauffer la maison. Ce serait bien de faire mettre le chauffage central, c'est tellement humide, mais on ne peut pas installer ça nous-même! C'est trop cher."

"La cuisine, on l'a séparée en deux, et, à la place de l'ancien  
"Si on restait ici, je ferais mettre le chauffage central au gaz."

tallé un chauffe-eau. À côté on a remis un évier neuf et installé

la cuisine. Même si par habitude certains se contentent des moyens de chauffage actuels, beaucoup voient dans la pose d'un chauffage central une possibilité non négligeable de confort et d'entretien permanent de la maison. Mais leur statut d'occupation leur empêche actuellement tout projet d'améliorations trop coûteux.

avons mis la cuisine dans la buanderie pour avoir une salle à manger."

Un autre élément de confort souvent revendiqué surtout par les ménages avec enfants, c'est le chauffe-eau et par suite le coin salle de bains. Le plus âgés ne voient pas la nécessité d'un tel confort car habitués autrement, par contre, les nouveaux arrivés font rapidement des efforts dans ce domaine.

utilisation maximale de la cuisine qui est la plus grande pièce. En fait, quand

"On n'a pas de chauffe eau ; On chauffe l'eau sur un socle à gaz au butane".

toujours : le percement de la cloison entre salle à manger et salon pour en faire une salle de séjour de dimension normale ;  
-Il n'y a pas de gaz de ville dans tous les secteurs de la cité.

comme salle à manger.

" La salle de bains c'est pas très utile. Nous, on n'en a jamais eu, alors ça ne nous manque pas. On se lave dans l'évier."

desir se fait sentir de diversification des espaces fonctionnels à l'intérieur.

Plus de la moitié des ménages ont cependant posé un chauffe-eau à leurs frais mais à peine un tiers ont investi dans une salle de bains sommaire ; Les habitudes de vie, la conception initiale des maisons associées à leur statut d'occupation ne les poussent pas à un plus grand investissement dans le confort.

la cuisine. Dans la journée, avec les enfants, on y est toujours. On va au salon le soir pour regarder la télé. On vit peu dans la salle à manger. On y mange, on regarde la télé, les enfants y travaillent le soir. Ma femme y fait la lessive.

Quand des transformations sont faites, elles le sont par rapport à la cuisine qui est la pièce la plus grande dans sa conception et la plus utilisée".

" La cuisine, on l'a séparée en deux, et, à la place de l'ancien évier, on a mis un lavabo pour faire un coin toilette. On a installé un chauffe-eau. A côté on a remis un évier neuf et installé la cuisine. Derrière dans la buanderie, près du garage, on commence à monter une salle de bains. Il y a déjà la baignoire. On installe petit à petit."

"Dans le débarras, nous avons aménagé une salle de bains et nous avons mis la cuisine dans la buanderie pour avoir une salle à manger."

Si les habitants sont généralement satisfaits de la répartition intérieure des pièces en ce qui concerne la disposition et l'éclairage, la conception d'origine oblige à une utilisation maximale de la cuisine qui est la plus grande pièce. En fait, quand il est question de réaménagement de l'espace, les mêmes solutions reviennent toujours : le percement de la cloison entre salle à manger et salon pour en faire une salle de séjour de dimension normale ; ou l'utilisation de la buanderie comme cuisine et de la cuisine comme salle à manger.

Donc, si la cuisine est sur-utilisée actuellement, un désir se fait sentir de diversification des espaces fonctionnels à l'intérieur du logement et le plan initial semble ne plus correspondre aux besoins réels de la population.

"On vit dans la cuisine qui est tellement grande. La salle à manger est beaucoup trop petite. Quand il y a du monde, on mange dans

.../...

*la cuisine. Dans la journée, avec les enfants, on y est toujours. On va au salon le soir pour regarder la télé. On vit peu dans la salle à manger."*

*"On fait tout dans la cuisine, on y mange, on regarde la télé, les enfants y travaillent le soir. Ma femme y fait la lessive, la couture, le repassage."*

*"On vit surtout dans la cuisine..."*

*"On mange dans la cuisine tous les jours... en hiver les enfants jouent et travaillent dans la cuisine, il fait plus chaud."*

La cuisine concentre la vie car elle concentre les seuls éléments de confort : c'est le seul point d'eau, le seul lieu chauffé et la pièce la plus grande. Son utilisation est donc le résultat de nécessités matérielles plus que d'habitudes de vie. C'est un lieu privilégié par la conception même de la maison et non par les désirs des habitants.

Les autres pièces sont peu notifiées par la population dans les interviews. Dans quelques familles, le grenier est utilisé : soit comme salle de jeux pour les enfants, soit comme chambre après séparation et transformation, ce qui permet de gagner de la place.

b- L'espace "appropriatif" et les suggestions d'aménagement :

Dans chaque interview, on retrouve un conditionnel quant au réaménagement de l'espace interne : "Si j'achetais ici...", "Si la maison était à vendre...", "Si on achetait une maison de la cité...", "Si on était propriétaire...", "Si c'était à vendre..."

.....

.../...

C'est donc un changement dans le statut d'occupation qui serait le moteur de la réhabilitation définitive de la Cité.

Ce statut de propriétaire implique une gestion individuelle du budget-logement, en accord avec les habitudes d'économie de la population sur place.

Par la constance des réponses concernant les aménagements internes (on ne parle pas ici du jardin, considéré comme une chose acquise et qui est pour une grande part dans l'attachement de la population à la Cité), nous essaierons de déterminer un modèle de réhabilitation. Deux éléments sont à distinguer quant aux travaux à effectuer : le premier concerne le réajustement du logement aux normes actuelles de confort :

*"... je mettrais le chauffage central et une salle de bains dans la buanderie..."*

*"... On pourrait y installer une salle de bains et un chauffage central..."*

*"... On y installerait une salle de bains et un chauffe-bain..."*

*"... On installerait une salle de bains et un chauffage électrique..."*

Il ne s'agit plus de bricolage, de provisoire et même les plus réticents à un quelconque aménagement actuel oublient, dans le cas d'un achat éventuel, les mobiles de leur argumentation : à savoir : leur habitude d'une vie sans confort.

.../...

Le deuxième élément concerne un changement dans la disposition des pièces et dans leur dénomination. Pour tous, il s'agit de réaménager le rez de chaussée en rééquilibrant les "pièces à habiter" : une cuisine moins grande, mais un living dont on peut faire "la pièce de jour" et non plus "la pièce propre" ou salon dont on ne se sert qu'occasionnellement.

*"J'enlèverais le mur qui sépare le salon de la salle à manger pour en faire une seule grande pièce."*

*"On percerait le mur du salon... on mettrait la cuisine dans le salon et on ferait la salle à manger dans la cuisine..."*

*"Si on pouvait, on démolirait le mur entre la cuisine et le séjour. On ferait une arcade avec une seule grande pièce : la cuisine un peu plus petite qu'elle est actuellement et un séjour plus grand."*

*"On ferait une belle arcade entre la cuisine et le séjour."*

La mise aux normes de confort et la restructuration des pièces du rez de chaussée sont donc les points permanents dans les réponses quant à un type idéal de réhabilitation des maisons de la Cité des Cheminots. Viennent ensuite des propositions plus disparates comme la réfection des plafonds, des carrelages, l'ajout d'une petite pièce supplémentaire, souvent hall d'entrée, vestibule et ensuite des propositions s'apparentant plus à la décoration intérieure de type "cheminée moderne avec fausses bûches", mais en aucune façon généralisables.

.../...

Afin de comparer ces potentialités de réhabilitation à des réalités affectivement vécues par ailleurs, nous avons interrogé un propriétaire, ancien employé retraité habitant une maison attenante à la Cité des Cheminots. La Cité a en effet été complétée après guerre par des logements semblables mais sous l'égide des C.I.L et en accession à la propriété. Il n'y a donc pas rupture dans le mode d'urbanisation mais dans le mode de vécu.

Ce retraité, dans ses relations avec la Cité, semble très proche des cheminots, qu'il s'agisse des lieux d'achats, des contacts avec les voisins, de son désir de calme - On note cependant une indépendance vis à vis du vécu de la Cité. Il voit plus la verdure que la vie semi-consommatrice et est tenté par une vie vers l'extérieur :

*"Nous, ici, on est très bien, dans la verdure, mais peut-être que pour les jeunes, c'est trop calme. Ils s'ennuient dans ces quartiers..."*

Il voit plus sa maison comme l'idéal du retraité que comme logement de jeunes actifs. Le jardin perd sa fonction productive complémentaire du revenu du cheminot pour devenir un simple passe-temps :

*"Surtout qu'ici il y a un jardinnet : pour les retraités, c'est bien, ils peuvent bricoler au jardin. Un petit jardin pour bricoler, c'est nécessaire. L'appartement est contre indiqué : C'est la mort du retraité".*

Au niveau des transformations intérieures, il n'a pas hésité à faire tous les travaux qu'il estimait nécessaires.

"J'habite ici depuis 13 ans. J'ai fait installer le chauffage central au gaz ; avant, je me chauffais au charbon. Quand on est rentré ici, la salle de bains était au rez de chaussée. On l'a montée au premier étage et dans cette ancienne salle de bains, on y a fait la cuisine. L'ancienne cuisine est maintenant transformée en salon, séparé de la salle à manger par une cloison... Tout çà nous l'avons fait faire, mais j'ai fait tous les travaux de tapisserie, carrelage, blanchissage. J'ai fait aussi moi-même une véranda qui empiète sur la cour et le jardin..."

Nous voyons donc ici réalisé un bon nombre des aménagements voulus par les cheminots et qu'ils n'espèrent obtenir que par une modification de leur statut d'occupation.

#### C O N C L U S I O N

Devant ce qui peut être considéré comme une rupture de contrat par la S.N.C.F, à savoir la non prise en charge de la rénovation des logements, les habitants qui veulent rester "chez eux" et entre eux n'ont comme seul recours que la propriété effective de leurs logements - "L'aimant ville-campagne" de H Howard (voir réf.) a joué ici en faveur d'un enclos semi-rural en zone urbaine - En fait, il ne reste pas d'éléments ruraux à proprement parler, mais des éléments de nature issus du combinat habitat-travail et de la nécessité d'un complément personnel de production.

Cet habitat industriel engendré par la naissance des grandes entreprises essayait de rassembler au départ une popu-

lation hétérogène. C'est donc par le travail que s'est constituée l'homogénéité propre à la Cité-jardin. Le concept de "ville" ayant perdu une partie de sa signification depuis l'ère industrielle et ensuite par sa division en zones à fonctions spécifiques, la cité jardinsituée dans un lieu urbain désorganisé reste un îlot privilégié en adéquation avec un milieu industriel plus encore que tertiaire.

De la part des habitants, nous avons donc une proposition spontanée en faveur de ce type d'habitat, c'est le rachat individuel des maisons que les locataires les plus anciens se sont appropriées au fur et à mesure des années passées dans la Cité et que les jeunes voudraient s'approprier de fait afin de ne pas perdre le bénéfice des modifications effectuées. C'est le rachat individuel qui permettra une réhabilitation définitive de la Cité tant pour le confort que pour l'utilisation de l'espace architectural donné. Le rachat des maisons et leur réaménagement apparaît comme le seul mode de sauvegarde du vécu actuel. Il s'agit, pour la population d'insérer dans un réseau de relations issu du travail toutes les commodités et les avantages du "pavillon". La semi-communauté n'est pas du tout vécue comme une contrainte et n'exclue en rien une individualisation de l'aménagement interne. La communauté d'intérêt dans la Cité qui se reflète par l'entraide et la solidarité de la classe socio-professionnelle considérée est à mettre en relation avec la notion "d'ouvriers traditionnels" (cf. le livre de J. Caroux : "Evolution des milieux ouvriers et habitat".) Il n'y a pas eu de rupture avec le milieu industriel de type ancien, malgré la succession des générations. La volonté de modifications de l'habitat est le fait des classes d'âges jeunes ; il y a là un aspect évolutif mais non rupture avec le modèle d'habitat industriel en question.

.../...

L'habitat en cités-jardins est devenu périmé car trop coûteux pour le patronat mais reste pour les occupants l'idéal d'un modèle "économique". Par la propriété de ce logement, l'ouvrier peut gérer librement son budget-maison tout en accédant progressivement au confort généralisé par les modèles actuels de la société de consommation, que ce soit H.L.M ou nouvelles accessions à la propriété. Le besoin de différenciation de l'espace, le rejet de la "pièce à tout faire", la suppression envisagée des espaces morts de la maison grâce à l'introduction d'éléments de confort sont communs à toutes les propositions d'aménagement. Mais ce modèle de logement ne peut être produit que dans un cadre spatial déterminé, la cité-jardin, par une catégorie sociale homogène, en continuité avec la conception première de la Cité.

LA CITÉ RECONSTRUITE DE 1945

-----

Planches 20 à 25.

L'originalité de la Cité Philanthropique est de se présenter, dès sa création en 1850, comme un habitat intermédiaire entre la courée et le collectif. C'est une caserne ouvrière dans la "Ville nouvelle" du XIX de Lille, entre le cœur de Lille ancien -le centre ville actuel- et les communes industrielles annexées en 1858.

II-3 EXEMPLE DE REHABILITATION D'UNE CASERNE OUVRIERE

Il y eu là une expérience intéressante de réinsertion sociale. On essayait de moraliser les familles ouvrières les plus indigentes en leur offrant un logement décent mais non sans rapport avec la courée d'où elles étaient issues. Peu à peu, l'attribution primitive des habitations a été détournée en faveur d'" CASERNE OUVRIERE " terminée : la population âgée. Ce détournement du type de fonction résidentielle a exigé ces dernières années une réhabilitation des bâtiments.

## LA CITE PHILANTHROPIQUE DE LILLE

### A - PRESENTATION DE LA CITE :

#### Origine et évolution des bâtiments

##### a) Origine :

Planches 20 à 22. Le bureau de Bienfaisance de Lille, à la suite du rapport de 1858 sur l'état d'insalubrité des logements ouvriers (cf chap I), décide la création d'une cité permettant le relogement des familles ouvrières indigentes, vu le grand nombre d'habitations frappées d'interdit en raison de leur état de délabrement. La cité

devait abriter environ 1 000 familles de 4 personnes chacune en moyenne. Le projet d'une grande cité ouvrière étant conforme aux options

L'originalité de la Cité Philanthropique est de se présenter, dès sa création en 1860, comme un habitat intermédiaire entre la courée et le collectif. C'est une caserne ouvrière dans la "Ville nouvelle" du XIX de Lille, entre le coeur de Lille ancien -le centre ville actuel- et les communes industrielles annexées en 1858.

Il y eut là une expérience intéressante de réinsertion sociale dans un cadre bâti déterminé ; il s'agissait de moraliser les familles ouvrières les plus indigentes en leur offrant un logement décent mais non sans rapport avec la courée d'où elles étaient issues. Peu à peu, l'attribution primitive des habitations a été détournée en faveur d'une classe d'âge déterminée : la population âgée. Ce détournement du type de fonction résidentielle a exigé ces dernières années une réhabilitation des bâtiments.

#### A - PRESENTATION DE LA CITE :

##### Origine et évolution des bâtiments

##### a) Origine :

Le bureau de Bienfaisance de Lille, à la suite du rapport de 1858 sur l'état d'insalubrité des logements ouvriers (cf chap I), décide la création d'une cité permettant le relogement des familles ouvrières indigentes, vu le grand nombre d'habitations frappées d'interdit en raison de leur état de délabrement. La cité

.../...

## LA CITE PHILANTHROPIQUE DE LILLE

devait abriter environ 1 000 familles de 4 personnes chacune en moyenne. Le projet d'une grande cité ouvrière étant conforme aux options du gouvernement de Napoléon III en matière de logement social, une subvention de 100 000 F fut accordée au Bureau de Bienfaisance par le ministre de L'intérieur, qui permit une accélération des travaux.

Cette Cité Napoléon III se compose, à l'origine, de 6 pavillons de chacun 22,40 m de longueur sur 13,40 de largeur, réunis deux par deux par des ponts voûtés abritant les services communs : eau, latrines, vide-ordures. Chaque pavillon se compose alors d'un sous-sol voûté, d'un rez de chaussée, de deux étages et d'un troisième étage mansardé. La hauteur du sol extérieur au toit est de 12 m environ. L'emprise au sol des bâtiments est d'environ 1 200 m<sup>2</sup> pour l'hectare disponible ; le reste du terrain étant réservé aux jardins intérieurs et périphériques aux bâtiments (cf Plan).

Jusqu'en 1972, date de la rénovation, les 296 cheminées correspondant aux 296 chambres dominaient les toits (voir photos).

Un texte de 1898 de Renouard dans l'ouvrage précédemment cité nous donne un état des lieux à la fin du siècle dernier et des indications sur le mode de gestion et le mode d'habitat dans la cité Napoléon qui prend le nom de cité Philanthropique après 1870 :

Les chambres sont suffisamment grandes et bien agencées. Les dimensions sont, en longueur, 4<sup>m</sup>50 sur 3<sup>m</sup>50 de largeur et 3<sup>m</sup>00 d'élévation; toutes sont carrées et voûtées. Deux fenêtres s'ouvrent sur les squares, et pour permettre aux locataires d'aérer les pièces sans les ouvrir, l'architecte a placé entre elles un châssis à double crémaillère mobile percé de trous.../... munis d'une ferrure qui permet d'élever ou d'abaisser le châssis intérieur. La porte d'entrée fait face à la croisée; au-dessus de cette porte se trouve un vasistas pour l'aération de l'appartement; chaque chambre a, en outre, une cheminée. Au besoin deux d'entre elles peuvent communiquer ensemble. Les escaliers, larges et spacieux, sont, ainsi que les corridors, éclairés au gaz. L'écoulement des eaux sales s'opère à chaque étage à l'aide d'un siphon par des conduits spéciaux; des lieux d'aisance et urinoirs y sont pratiqués. Enfin.

## LA CITE PHILANTHROPIQUE DE LILLE

Le Bureau de Bienfaisance de la ville a bâti en 1860 un groupe important de maisons, pour lesquelles la réduction de loyer est appliquée à titre de secours.

À l'époque où il a été édifié, ce groupe portait le nom de « Cité Napoléon » : c'est aujourd'hui la *Cité philanthropique* comme l'indique une inscription bien en relief sur la façade. Il forme entre 4 rues et en pleine ville un immeuble important érigé sur près d'un hectare de terrain, comprenant ensemble 296 chambres, louées par mois 5 fr. (rez de chaussée), 4 fr. 50 (1<sup>er</sup> étage), 4 fr. (2<sup>e</sup> étage) et 3 fr. 50 (3<sup>e</sup> étage). Ceux-là seuls sont admis dans la cité qui sont inscrits sur la liste des indigents et ceux aussi qui peuvent prouver de l'insuffisance du salaire hebdomadaire en raison du nombre de leurs enfants ; l'administration, dans ce dernier cas, considère qu'il y a insuffisance matérielle lorsque en additionnant le chiffre des salaires du père, de la mère et des enfants pendant une semaine et en divisant le total par le nombre des membres de la famille, elle ne trouve pas un quotient au moins égal à 5 francs.

La cité philanthropique a été construite d'après les plans de M. Vandenberg, architecte. Les premiers dessins, auxquels était joint un exposé des motifs qui avaient engagé le Bureau de bienfaisance à entreprendre ce travail, furent envoyés le 9 décembre 1859 au Ministre de l'Intérieur qui répondit à cet envoi par une subvention de 100,000 fr. Les formalités ordinaires suivirent alors leur cours, et après examen du projet par la Commission des bâtiments civils, les plans furent approuvés le 22 février 1860 ; bientôt après, le 3 avril de la même année, le Préfet du Nord autorisait la mise en adjudication des travaux en envoyant en même temps une somme importante pour acheter des meubles. Tout le monde, en un mot, se passionna dès le début pour cette œuvre nouvelle qui fut terminée au bout de deux ans, grâce encore au dévouement de l'un des membres du Bureau de bienfaisance, M. Dorémieux, qui vint chaque jour presser et activer les travaux.

La physionomie extérieure de la cité est des plus riantes. Chacun des six corps de bâtiments qui la composent, élevé sur caves, lesquelles sont destinées à recevoir les objets de ménage, telles que cuvettes, balais, seaux, etc., est séparé par des squares de 60 mètres sur 22, de telle sorte que toutes les habitations sont entourées d'arbres et de verdure. Une large voie bordée de trottoirs traverse l'ensemble des maisons du nord au sud, et sur les flancs de toute la construction, deux passages couverts donnent accès sur chacun des logements. La circulation dans les maisons se fait à l'aide d'un corridor central de 2<sup>m</sup>30 sur 3<sup>m</sup>70 de haut. Le nombre des chambres sur un même palier ne dépasse jamais huit, ce qui évite toute agglomération nuisible.

Les chambres sont suffisamment grandes et bien agencées. Les dimensions sont, en longueur, 4<sup>m</sup>80 sur 3<sup>m</sup>80 de largeur et 3<sup>m</sup>60 d'élévation ; toutes sont carrelées et voûtées. Deux fenêtres s'ouvrent sur les squares, et pour permettre aux locataires d'aérer les pièces sans les ouvrir, l'architecte a placé entre elles un châssis à double crémaillère mobile percé de trous munis d'une ferrure qui permet d'élever ou d'abaisser le châssis intérieur. La porte d'entrée fait face à la croisée ; au-dessus de cette porte se trouve un vasistas pour l'aération de l'appartement ; chaque chambre a, en outre, une cheminée. Au besoin deux d'entre elles peuvent communiquer ensemble. Les escaliers, larges et spacieux, sont, ainsi que les corridors, éclairés au gaz. L'écoulement des eaux sales s'opère à chaque étage à l'aide d'un déversoir par des conduits spéciaux ; des lieux d'aisance et urinoirs y sont pratiqués. Enfin,

— 307 —

pour supprimer la lessive et le séchage du linge dans les appartements, ce qui, dans le Nord, est une cause permanente d'infection pour les ménages pauvres, on a installé au rez de chaussée, de chaque côté des cours, des séchoirs en permanence. Tout, comme on le voit, a donc été bien compris au point de vue de l'ouvrier.

Nous ferons observer cependant que l'on est seulement parvenu, malgré toutes les précautions prises, à supprimer le séchage du linge dans les appartements, mais jamais la lessive. Les ménagères préfèrent toujours se trouver chez elles, à côté de leur marmite à eau chaude ou de leur cuvette à linge, ce qui leur permet de surveiller en même temps leurs enfants, que de quitter leur chambre pour se rendre au séchoir d'en face. On a pu faire la même observation sur un autre point de la ville (cour Cysoing), où l'on avait installé un lavoir pour ouvrières, qui a dû être fermé cette année faute de clients. A la Cité philanthropique entre autres, un grand nombre de planchers des chambres se pourrissent rapidement par ce fait et occasionnent à l'administration des frais, toujours trop importants pour une institution charitable.

Les locataires de cette Cité, admis sur demande au Bureau de bienfaisance, ont certaines obligations à remplir. Chacun d'eux, par exemple, reçoit un livret sur lequel sont inscrits tous les paiements qu'il s'engage à faire d'avance; tout retard entraîne la résiliation du bail, mais l'administration, si elle le juge à propos, peut autoriser un retardataire à conserver son logement pourvu qu'il s'engage à payer chaque mois, en sus de son loyer, un tiers de la somme à valoir sur l'arriéré jusqu'à complète libération; en ce dernier cas, s'il y a inexécution, le locataire sort dans la huitaine. Il ne peut non plus ni sous-louer, ni recevoir à demeure des personnes étrangères à sa famille; il devient responsable de tous bris et dégradations, déterminés d'après un état de lieux dressé lors de la prise de possession; enfin, tous s'engagent à tour de rôle, en commençant par les numéros les moins élevés, à balayer et nettoyer tous les jours les latrines et escaliers des étages, et à laver les corridors le samedi de chaque semaine ou la veille d'une fête, avant neuf heures en été ou dix heures du matin en hiver.

Le service intérieur est confié à la surveillance d'un régisseur et d'un concierge. L'un et l'autre ont le droit de visiter les habitations pour s'assurer de leur état d'entretien, vérifier si les ordures provenant du nettoyage sont déposées dans les bacs destinés à les recevoir, si l'on a bien soin de ne pas conserver dans l'habitation les eaux sales ou de cuisine, etc. Le premier est chargé spécialement de percevoir les loyers; le second a surtout le service des portes qui, le matin, sont ouvertes à quatre heures, le soir fermées à minuit les dimanches et jours de fête, à onze heures le lundi, et à dix heures les autres jours de la semaine; on accorde quelquefois des permissions pour le théâtre ou les travaux de nuit, mais après les heures fixées, l'entrée est absolument refusée.

On exige que les locataires envoient leurs enfants régulièrement aux asiles ou aux écoles. Aucun enfant ne peut stationner dans les corridors après le coucher du soleil. L'ivresse, les injures au régisseur ou au concierge sont des causes d'expulsion. Tout congé, qu'il soit donné par le régisseur au locataire ou par le locataire au régisseur, doit l'être quinze jours d'avance, en prenant époque du quinze ou fin de mois.

Le service médical est assuré. Un médecin donne des consultations tous les jours et visite les malades à toute réquisition. Les médicaments, bandages, etc., sont délivrés gratuitement par le Bureau de bienfaisance. A ce propos, nous ferons remarquer que tout

récemment, on a dû stipuler que l'abus des médicaments serait au nombre des causes d'expulsion. Pour donner une idée de ce qui advenait à ce sujet, nous mentionnerons que les distributions de vin de quinquina, par exemple, ne servaient, dans certaines familles, qu'à organiser une petite fête le dimanche avant le café (ce qui a amené les médecins à remplacer ce vin par le vin de gentiane, trop amer pour qu'on puisse songer à en faire son régal), que l'huile de ricin était surtout utilisée pour allumer les lampes ou pour oindre les souliers des ouvrières des filatures de lin etc... Bien plus, dans ces derniers temps, on avait constaté dans le voisinage la présence d'une épicerie, qui se chargeait d'acheter à bas prix aux ouvriers les médicaments, pour les revendre ensuite avantageusement à titre de droguerie.

On peut estimer que la cité philanthropique permet de loger environ 1 000 indigents. Ce nombre en présence du chiffre considérable d'indigents inscrits au bureau de bienfaisance de Lille et dont voici le relevé pour ces dernières années :

années	nbre de familles	nbre d'individus
1877.....	6 148 .....	24 017
1878.....	6 520 .....	26 312
1779.....	6 924 .....	28 544
1880.....	6 951 .....	29 243
1881.....	6 689 .....	28 680
1882.....	6 573.....	28 154
1883.....	6 556 .....	28 347
1884.....	6 768 .....	29 252
1885.....	6 956 .....	30 022
1886.....	7 113 .....	31 098

Ce qui permet de constater une augmentation d'environ un tiers en dix ans.

L'immeuble a coûté 700 000 Francs, il rapporte environ 1 % qui est régulièrement absorbé par les réparations, peintures, contributions, frais de gaz et d'eau, honoraires du concierge et du régisseur etc...

En résumé, le but est atteint au point de vue moral, en raison du grand nombre de candidats à la location des chambres ; les habitants actuels de la cité, craignant à tout instant de se voir dépossédés de leur demeure, observent, en effet, le règlement à la lettre et écoutent avec respect et soumission les observations du régisseur et du concierge ; mais il est évident pour tous qu'en raison du petit nombre de personnes auquel l'immeuble permet de subvenir, cette construction a coûté beaucoup trop cher et ne saurait être prise comme modèle."

.../...

b) Evolution dans la gestion et dans le mode d'attribution des logements :

A l'origine, la cité Philanthropique était destinée à fournir des logements à prix réduit, à des familles indigentes et nécessiteuses. Aucune condition d'âge n'était requise. Il suffisait d'être reconnu comme indigent et de figurer sur les contrôles de l'administration.

Après la guerre de 1914-1918, les conditions d'existence de la classe ouvrière ayant considérablement évolué, la plupart des locataires de la cité ne remplissaient plus la condition d'indigence imposée à l'admission et disposaient de ressources suffisantes pour chercher d'autres types de logements plus adaptés à leur situation.

Un nouveau règlement fut établi en 1935 : la cité était réservée aux indigents reconnus par le Bureau de Bienfaisance et âgés de 60 ans au moins, le loyer étant fixé en tenant compte de la qualité d'indigent.

En 1952, la commission administrative décidait de modifier le régime d'occupation des logements en lui donnant les caractères d'une oeuvre charitable, par suppression du loyer.

En 1960, la limite d'âge doit être reculée à 70 ans en raison de l'afflux des demandes.

Depuis 1960, la réhabilitation des appartements étant entreprise, les logements sont réservés aux personnes âgées, seules ou mariées, valides et âgées de 65 ans au moins. Aucune condition de ressources n'est exigée et un loyer est fixé en fonction de ces ressources.

.../...

## c) Evolution du bâtiment :

En même temps que ces modifications dans le statut d'occupation, une série d'aménagements a contribué à moderniser peu à peu la Cité avant la rénovation officielle.

En 1870, il y a suppression des pompes à eau et raccordement à l'eau courante (les eaux d'Emmerin).

En 1881, les murs des clôtures sont rehaussés et des grilles sont posées.

En 1924, les escaliers en bois sont remplacés par des escaliers en ciment armé et mosaïques.

En 1937, l'éclairage électrique est installé dans toutes les pièces.

En 1951, dans chaque chambre, il y a pose d'éviers et raccordement à l'eau courante qui n'existait auparavant que sur les ponts entre les bâtiments.

En 1953, les vieux murs de clôtures sont abattus et les jardins et accès sont modernisés.

En 1966, des ascenseurs sont installés et un foyer-restaurant est construit.

En 1968, un plan de rénovation de l'ensemble de la Cité est proposé par le Bureau d'aide sociale. Les bâtiments restaurés sont inaugurés en février 1976.

.../...

## d) Caractéristiques de l'opération de rénovation :

A l'origine, les logements se distribuait de part et d'autre d'un couloir central au bout duquel étaient rassemblés les services collectifs : eau, toilettes, vide-ordures, qui étaient à découvert sur le pont. L'ensemble reproduisait ainsi la courée avec les espaces privés et la zone semi-communautaire. Il y avait là adaptation d'un mode d'habitat répétitif industriel, la courée, à des exigences de rentabilisation du sol et de possibilités de surveillance d'une population socialement inadaptée. L'ampleur des bâtiments, la localisation de la cité dans un ancien quartier industriel à population vieillie, la distribution des pièces ont guidé le choix dans la réhabilitation de l'ensemble en un centre de troisième âge. L'essentiel de la rénovation s'est fait par raccordement de deux chambres en un appartement : 150 appartements entièrement individualisés, sans espace extérieur collectif nécessaire à leur fonctionnement ont été aménagés dans les 6 corps de bâtiments.

La structure générale de l'ensemble est conservée. Seuls les ponts reliant les bâtiments deux par deux et servant d'espace collectif ont été transformés en espace clos : il reste un passage au rez de chaussée ; au 1er et au 2ème étage, 4 appartements avec balcon ont été construits de part et d'autre du passage central et un troisième étage, un jardin d'hiver a été installé.

L'aspect extérieur se trouve également modifié par le groupement des fenêtres deux par deux avec un vitrage continu, par la suppression des 286 cheminées des toits, grâce à l'installation du chauffage central, par l'adjonction d'appendices servant de cuisine aux appartements d'angle de rez de chaussée.

.../...

La façade de brique a été peinte en blanc et les médaillons de fer en noir. Les jardins sont plus ouverts sur la rue et en cours de réaménagement. Des volets ont été posés au rez de chaussée (cf Photos).

A l'intérieur des bâtiments, les plafonds auparavant très hauts et voutés, ont été abaissés dans les couloirs et dans les chambres. Le chauffage central a été installé dans l'ensemble de l'édifice et l'électricité a été entièrement redistribuée. Les parties collectives, c'est-à-dire, les passages d'un lieu à un autre sont actuellement chauffées et bien éclairées : des rampes de différentes couleurs selon les étages différencient les couloirs et escaliers. A chaque étage, des services collectifs sont localisés dans un local accessible à tous les locataires : deux douches et une laverie avec machine à laver automatique et sèche-linge sont à la disposition des occupants. Des vide-ordures ont été réinstallés au centre des couloirs. Enfin, au dernier niveau, une salle de détente agrémentée d'un jardin suspendu est ouverte à tous les locataires.

Les transformations les plus intéressantes sont celles concernant les cellules d'habitations. Tous les appartements réunissent deux chambres d'avant la rénovation. Des faux-plafonds ont permis de réduire le volume de chauffe ; un nouveau modèle de châssis aux fenêtres doit permettre un meilleur éclairage. Des revêtements de sol en tapiflex sont partout posés, les murs sont recouverts de papier peint différent d'un appartement à l'autre. Les rideaux sont fournis afin de respecter une certaine unité vis à vis de l'extérieur. Les radiateurs sont placés sous les fenêtres. Le téléphone dans chaque chambre est en liaison avec le bureau du régisseur.

.../...

C'est un établissement public, administré par une commission comprenant : un président, le maire de Lille, quatre membres élus du

Deux types d'appartements peuvent être distingués de part l'organisation interne :

- les appartements d'angle, c'est-à-dire 1/3 des logements. Ils comprennent une entrée, une salle d'eau, un séjour-chambre et une cuisine.
- Les autres appartements comprenant un séjour, un coin cuisine, une chambre et une salle d'eau (cf plan).

Une porte d'entrée sur deux donnant sur le couloir a ainsi été bouchée, le mur mitoyen aux deux chambres réunies a été percé et des cloisons ont été aménagées afin de différencier dans chaque logement la cuisine et la salle de bains.

Toutes les cuisines sont équipées d'une plaque chauffante électrique, de meubles de rangement, un réfrigérateur, un ensemble-évier-égouttoir avec eau chaude et eau froide, un plan de travail. La salle d'eau comporte un lavabo avec eau chaude et eau froide et un W.C. Pour le reste, le locataire amène lui même ses meubles.

La cité philanthropique se compose donc actuellement de 150 studios aménagés selon les normes actuelles de confort et donnant aux personnes âgées le maximum de confort et de sécurité. Les loyers de ces appartements varient de 175 à 230 F selon leur situation. IL faut déduire de cette somme l'allocation logement attribuée par la caisse d'allocations familiales qui paie, en outre les frais de déménagement.

Le bureau d'Aide Sociale de Lille gère la cité philanthropique depuis 1953 en remplacement du Bureau de Bienfaisance.

Les espaces de circulation ont subi la même modernisation : faux plafonds, couleurs, portes-vitrées, mains-courantes.

.../...

C'est un établissement public, administré par une commission comprenant : un président, le maire de Lille, quatre membres élus du Conseil Municipal et quatre membres nommés par le préfet. Ses attributions sont : la constitution de dossiers d'aide sociale, des actions de prévoyance, d'entraide et d'hygiène sociale.

La rénovation de la Cité Philanthropique est une de ses actions et ne saurait être considérée comme une entreprise charitable.

En résumé, avant la rénovation, les chambres se distribuant de part et d'autre d'un couloir central à chacun des six bâtiments avaient comme caractéristique :  
 Une surface de 15 m<sup>2</sup>,  
 une fenêtre,  
 un point d'eau avec évier,  
 une cheminée pour le branchement d'un poêle ou d'une cuisinière.  
 des rayonnages pour tout espace de rangement.  
 Les W.C étaient communs à tout l'étage.

Après la rénovation, l'organisation en couloir est conservée mais chaque logement est mis aux normes actuelles de superficie et confort. Les caractéristiques sont :  
 Une surface de 30 m<sup>2</sup>,  
 des fenêtres élargies et équipées de nouveaux châssis pour un meilleur éclairage,  
 des plafonds abaissés,  
 un "séjour",  
 un coin cuisine équipé,  
 une chambre avec téléphone,  
 un coin toilette avec lavabos et W.C

Les espaces de circulation ont subi la même modernisation : faux plafonds, couleurs, portes-vitrées, mains-courantes.

.../...

A chaque étage se trouvent deux douches communes, une laverie, chacun des trois groupes de bâtiments est doté d'un ascenseur. D'autres équipements, inhérents à une semi-collectivité de personnes âgées ont été programmés : un restaurant ouvert à tous les locataires de la Cité et aussi aux personnes âgées du quartier fonctionne le midi et le soir et livre aussi les repas dans les appartements.

Un foyer au rez de chaussée, ouvert chaque après midi permet réunions et jeux de sociétés entre gens de la Cité.

La réhabilitation a donc été établie en vue de recevoir une population homogène, du troisième âge et recrutée par le Bureau d'Aide Sociale, c'est-à-dire aux revenus relativement faibles.

e) La population concernée :

La cité Philanthropique réunit dans ses bâtiments rénovés au début 1976, 149 locataires de 60 à 90 ans : il s'agit en majorité de femmes : 130 femmes contre 19 hommes. Parmi cette population 14 ménages donc 28 personnes occupant 14 logements. La majorité est âgée de plus de 75 ans mais se doit d'être valide pour demeurer locataire. La moyenne d'âge de la cité est de 78 ans.

11 personnes ont de 60 à 65 ans.

18 " " 65 " 70

35 " " 70 " 75

27 " " 75 " 80

35 " " 80 " 85

17 " " 85 " 90

6 " " + de 90

.../...

Des interviews ont pu être réalisées malgré les conditions difficiles dues à l'âge de la population (surdité, peur du magnétophone...) Deux couples, six femmes et deux hommes ont bien voulu répondre aux questions concernant leur logement. Certains d'entre eux étaient installés dans la cité avant la rénovation ; d'autres en particulier les couples et les hommes, c'est à dire les plus jeunes, sont des locataires nouvellement arrivés.

Les habitants sont tous issus d'une classe sociale modeste : avant la retraite, ils étaient pour la plupart ouvriers et ouvrières ou petits employés. Il s'agit donc d'une catégorie socio professionnelle homogène. Leurs logements antérieurs présentaient les mêmes caractéristiques d'inconfort inhérent aux habitations lilloises de la classe ouvrière de ces générations : ils étaient situés soit à Lille, soit à la périphérie urbaine ; il s'agissait soit de maisons soit de courées, soit de maisons anciennes divisées en appartement exigü de 2 ou 3 pièces au maximum. Les nouveaux arrivants n'avaient jamais connu ni chauffage central, ni eau chaude, ni douche, ni bain, ni cuisine moderne ni même W.C particuliers avant d'arriver dans la cité Philanthropique. Tous ont été au prise aux problèmes de chauffage, de stockage de charbon, d'escaliers à monter, d'insalubrité et d'insécurité. Dans tous les cas, l'arrivée dans la cité Philanthropique rénovée correspond à un progrès par rapport aux conditions antérieures de logement et on ne peut que noter dans un premier temps la satisfaction, voir l'enthousiasme de la population face à ce nouveau mode d'habiter.

B- Les habitants et leurs relations au logement dans la Cité rénovée :

- La cellule d'habitation : un confort inespéré.

" je n'ai jamais connu un tel confort. la cuisine surtout est bien on a l'eau chaude au robinet et même le chauffage central !"

.../...

"c'est parfait, il y a le chauffage central, des pièces claires, des grandes fenêtres faciles à ouvrir... Tout est bien, c'est même trop bien pour des vieux. J'ai vraiment tout ce qu'il faut."

"Ici on se croit en vacances, il n'y a pas de problème de chauffage. Ca change... et de l'eau bouillante au robinet... Tout est prévu. C'est pas bruyant du tout et on peut s'isoler quand on veut."

"Une cuisine comme çà, on n'en a jamais vu ; c'est parfait, il y a tout le confort."

"C'est commode, on ne peut pas faire mieux. Les fenêtres sont faciles à ouvrir et on nous fournit même les rideaux."

"Ici, on a pas de problèmes matériels, c'est gai, c'est propre et c'est juste la bonne taille."

"Ici, on est très content, c'est vraiment le paradis. C'est un grand soulagement quand on a pas de feu à allumer le matin. Tout est vraiment bien fait pour les vieux afin d'éviter le plus de fatigue possible... on a jamais espéré tant."

"C'est pas fatigant, on n'a pas de problèmes de chauffage ni de lessive. Et puis, c'est facile à entretenir. On ne peut pas avoir mieux pour des vieux."

"On peut tout mettre à sa place. On ne peut vraiment pas mieux. Pour tout c'est commode. J'ai beaucoup moins de travail qu'avant. Je ne dois pas faire chauffer mon eau. il y a le chauffage central et c'est facile à nettoyer. Ici, c'est très gai..."

.../...

La satisfaction de la population de la Cité est totale devant des conditions matérielles de logement en rupture avec son mode d'habiter traditionnel. La notion de confort entièrement nouvelle et jamais supposée pour cette catégorie de population crée un nouveau mode de relation au logement : l'eau chaude qui coule au robinet, le chauffage qui ne nécessite ni corvée de charbon, ni entretien journalier laissent une vacance inattendue à cette population âgée habituée à gérer l'inconfort et la pénurie d'espace. Devant de telles nouveautés, les critiques concernant l'organisation de l'habitation ne sont que difficilement formulées et formulables. Les références à l'ancien mode de vie sont ici toujours évidentes : c'est la cuisine ou le coin cuisine autour duquel s'articule la vie quotidienne. Ce quotidien est complètement bouleversé par l'introduction du confort.

Les seules remarques négatives émanent des couples : l'espace leur apparaît petit et les placards de rangement apparaissent insuffisants pour deux.

De même, on constate une certaine méfiance vis à vis de la modernité trop soudaine : les plaques chauffantes de la cuisine, l'eau très chaude du robinet ne sont vraiment utilisés qu'après un temps d'intégration au logement nouveau.

-L'organisation intérieure des bâtiments : une semi-collectivité possible.

Les douches et la laverie communes à chaque palier, le restaurant au rez de chaussée sont utilisés de façon très variable par la population selon son désir d'indépendance ou de contact avec la population de la cité et même l'extérieur. Les moyens de relation, comme le téléphone et les ascenseurs, l'aménagement des couloirs sont les

.../...

éléments sécurisants pour les personnes âgées alors qu'avant la rénovation, ceux-ci étaient négligés. Il y a donc eu un essai de désenclavement de chaque personne par une architecture adaptée au troisième âge.

"Je trouve que le téléphone est une grande sécurité si jamais on est malade..."

"Les couloirs sont chauds et bien éclairés. C'est très rassurant".

"Le couloir est chauffé et avec une rampe. C'est parfait pour mon mari aveugle qui peut s'en promener tout seul."

"On n'a pas d'escaliers à monter et on a le téléphone si on est malade".

"Les couloirs sont bien organisés pour les vieux personnes bien éclairés, de couleur différente selon les étages, comme ça on ne peut pas se tromper. Il y a aussi une rampe pour ceux qui ont de la difficulté à marcher."

Malgré ces considérations générales sur le pouvoir sécurisant de l'organisation intérieure du bâtiment, on constate pour une majorité un désir de vie retranchée et un certain recul devant des commodités inconnues jusqu'alors :

"On utilise pas les douches..."

"Je n'utilise pas les douches, j'en ai peur".

"Je fais faire ma lessive à l'extérieur et je n'utilise pas les douches, j'ai peur".

.../...

"Je mange chez moi, jamais au restaurant car j'aime bien l'indépendance."

Mais la réfection des bâtiments de part le confort des axes de liaisons permet une utilisation multiple des services proposés ainsi le restaurant livre les repas à domicile ce qui est pour beaucoup la solution choisie :

"C'est très commode pour les repas. Ça me coûte 10 F. Je vais les chercher à la cuisine et je les mange chez moi. Je ne veux pas avoir mieux et moins cher "

"Tout est prévu ici : la lessive les repas : on nous les apporte. Ils sont bons et pas chers."

La part la plus valide de la population utilise au maximum les possibilités de la Cité :

"Je mange au restaurant car c'est propre, c'est bien et on sent qu'il y a des gens autour de soi."

"Je fais ma lessive à la laverie... je vais au foyer, c'est gai on joue aux cartes l'après midi et on se retrouve ensemble."

"J'utilise les douches, mais je fais faire ma lessive à l'extérieur ça me fait sortir."

"Je vais dans le jardin d'hiver au 3ème étage. C'est très joli et je vais au foyer l'après-midi. Il y a de la compagnie..."

.../...

*"Je fais la cuisine dans la pièce prévue et c'est très commode. Elle est bien organisée et elle est propre."*

Les agents de la réhabilitation ont ici établi leurs plans afin de laisser à la population le plus grand choix possible dans leur relations avec le bâtiment et la communauté. Un gros effort a été fait pour rendre la vie quotidienne aisée et, selon les désirs de l'individu, l'indépendance totale ou la semi collectivité sont également possibles. Il n'y a que l'agencement interne de chaque logement qui est déterminé mais la rupture d'avec le cadre de vie précédent enlève à la plupart les moyens d'une critique ou d'une proposition différente.

*"J'ai peur des souris qui passent la nuit à mon volier."*

- La position du logement dans le bâtiment :

*"Il n'y a pas de soleil..."*

Les emplacements des cellules d'habitation dans la structure ancienne de la Cité sont forcément diversifiés et une certaine inégalité d'exposition, de situation est ressentie par la population : une partie est exposée au soleil, l'autre pas. Les appartements sur les anciens ponts ne bénéficient pas de la même qualité de construction que l'ensemble et sont moins isolés phoniquement et thermiquement. Il n'y a qu'un ascenseur par couple de bâtiments, il est donc fort éloigné pour certains. Les habitants du rez de chaussée sont plus sujets aux inconvénients de la rue, surtout la nuit (bruit, rôdeurs etc...) De plus, une partie des logements donnent sur les jardins intérieurs, une autre partie donne sur la rue. Les discours des personnes intérieures sont donc contradictoires selon la position du logement dans le bâtiment.

*"Le balcon est très agréable. J'y mets des plantes diverses. Il surplombe le jardin..."*

.../...

"C'est très ensoleillé. Le soleil est permanent."

"Il fait trop chaud."

"On a jamais de soleil, il fait froid..."

"Il n'y a pas de soleil."

"C'est clair, mais il manque un peu de soleil "

Selon que les appartements se trouvent au Sud ou au Nord. De même, les locataires du rez de chaussée se sentent moins en sécurité par rapport à l'extérieur.

"J'ai peur des voyous qui frappent la nuit à mon volet."

"Il n'y a pas assez de surveillance. j'ai peur des voyous."

Dans les appartements tournés vers l'intérieur, les appréciations seront différentes :

"Ce que j'apprécie surtout ici, c'est le calme. Je n'entends pas un bruit et en même temps, on est dans la ville "

"Je regrette de ne pas être dans le bâtiment A car j'aurais vue sur la rue."

Beaucoup regrettent de ne pas avoir un jardin individuel. même petit. Ceux qui bénéficient d'un balcon l'apprécient d'autant plus.

"Le balcon est très agréable. j'y mets des plantes vertes, il remplace un jardin..."

.../...

*"Je trouve mon appartement très bien, mais je regrette mon jardin."*

*"Ici, je suis très content mais je regrette ma maison surtout à cause du jardin."*

*"Il fait trop chaud, on n'a pas d'air surtout en été, je regrette mon jardin."*

Ces remarques sont surtout dues au fait que les jardins de la Cité n'étaient pas encore réaménagés au moment des interviews, et avaient beaucoup souffert des travaux de rénovation des bâtiments. Ils étaient donc en partie inutilisables pour le repos ou la promenade. Ces jardins sont aussi ouverts à la population extérieure de la Cité afin de permettre des contacts entre les classes d'âges mais cette ouverture vers l'extérieur est ressentie différemment par la population de la Cité selon leurs désirs de communication avec le quartier.

- Relations au quartier :

Les habitants de la Cité apprécient beaucoup d'être dans un quartier vivant et commerçant.

*"Le quartier est très commode, il y a tous les commerces qu'il faut."*

*"Le quartier est vivant, on a tous les magasins à proximité."*

*"... Je suis en même temps en ville et c'est très calme..."*

La rénovation de la cité a, en fait, accentué l'ouverture vers l'extérieur et a évité la reproduction de la classique maison de retraite, en laissant à la population du 3<sup>ème</sup> âge une part de responsabilités dans l'aménagement de sa vie quotidienne.

.../...

## C O N C L U S I O N

=====

La réhabilitation de la Cité Philanthropique, effectuée en tant qu'action sociale a été nécessairement conçue par des spécialistes de l'aménagement, en fonction de l'ampleur des travaux à entreprendre.

Les efforts ont surtout consisté à faire disparaître les contraintes de la semi-collectivité en n'en gardant que les aspects sécurisants par rapport à une classe d'âge bien déterminée : le 3ème âge. Cet anéagement en fonction du confort et de la sécurité implique d'ailleurs une certaine discipline de la population face à leur logement et à l'ensemble du bâtiment : les locataires y sont aidés par un encadrement spécialisé (personnel de service, entretien des peintures...) qui met fin à la promiscuité de la misère existant dans les bâtiments non renovés.

L'introduction des éléments de confort mais aussi l'ouverture vers l'extérieur de la Cité et son insertion dans le quartier et dans la ville, par l'intermédiaire des jardins publics évitent le "renfermement" de l'hospice de vieillards et obéissent à la volonté de la population de se suffire encore à elle même. Par la rénovation, il y a ici un essai de rupture d'avec l'embrigadement inhérent à la conception primitive du bâtiment et la proposition d'un choix pour les locataires entre vies collectives, semi-collectives ou individuelles.

=====

y contribuer. Certaines courées suffisamment aérées et relativement bien exposées pourraient être réhabilitées dans les différents quartiers de la ville afin d'éviter le déracinement des personnes âgées vers l'extérieur et le déséquilibre démographique urbain qui en résulte. De plus, différentes "casernes ouvrières" de moindre envergure que les casernes ouvrières existent dans les communes populaires sub-urbaines. Il serait intéressant qu'une rénovation du même type puisse leur redonner vie et offrir aux nombreuses personnes âgées de ces communes une possibilité de confort et de sécurité dans leur cadre de vie habituel.

### C O N C L U S I O N

Au travers de cette étude de cas représentatifs des besoins de rénovation du logement ouvrier dans la Métropole Nord, nous pouvons dégager certaines constantes dans les essais déjà réalisés soit par des particuliers soit par des professionnels.

Il est remarquable, dans la Métropole, que les habitants des logements industriels de type répétitif soient très attachés à une certaine forme de logement individuel associé à une semi-collectivité. Parmi les habitants interrogés, ce mode d'habiter est reconnu comme préférable à tout autre modèle de logement urbain ouvrier contemporain. La peur du H.L.M, d'une promiscuité sans aucune attache relationnelle familiale ou de travail est plus forte que la contrepartie d'un confort normalisé.

Plusieurs catégories de population sont intéressées par la réhabilitation des logements ouvriers :

- La population âgée, habituée au logement de courée et ne concevant pas d'issue autre que la permanence dans le logement ou "l'hospice", apprécie une réhabilitation d'ensemble de son milieu traditionnel de vie, dans la mesure où, économiquement, ils ne sont pas capables d'assurer des travaux, mais où une aide sociale peut

y contribuer. Certaines courées suffisamment aérées et relativement bien exposées pourraient être réhabilitées dans les différents quartiers de la ville afin d'éviter le déracinement des personnes âgées vers l'extérieur et le déséquilibre démographique urbain qui en résulte. De plus, différentes "casernes ouvrières" de moindre envergure que la Cité Philanthropique existent dans les communes populeuses sub-urbaines. Il serait intéressant qu'une rénovation du même type puisse leur redonner vie et offrir aux nombreuses personnes âgées de ces communes une possibilité de confort et de sécurité dans leur cadre de vie habituel.

- La population d'adultes proches de la "retraite" désirant finir ses jours dans le logement d'entreprise où l'ancien H.L.M dans lequel elle a toujours vécu et moderniser l'habitation selon ses propres choix. Le refus d'une rupture de part l'habitation entre vie professionnelle et vie "inachevée", ce besoin d'accomplir enfin les transformations au logement et le désir de "cultiver son jardin" sont de fortes motivations poussant la population à acquérir un logement qui est déjà "un peu à eux". Ces locataires sont, en effet, habitués à ce type de logement et savent comment y apporter un confort non ostentatoire mais ressenti par chacun comme indispensable. Les bases de la réhabilitation sont donc ici très variables selon la composition de la famille, la résistance ou non à la société de consommation... On trouve cependant chez tous, le désir de conserver ce qui est devenu un privilège : la ville et en même temps un espace privé, une semi-collectivité issue du travail ou des conditions de vie, qui est pour eux un élément sécurisant.

- La population d'adultes jeunes que nous avons rencontrée est très attirée par les modèles des cités-jardins en périphérie urbaine, ou par les rues des H. B. M avec jardins englobés dans le tissu urbain ouvrier. C'est aussi cette population qui est la plus apte à réhabiliter, à titre privé, les maisons de courées. Ils veulent ainsi accéder à la propriété d'une façon plus économique et plus origina-

le qu'avec les solutions proposées actuellement dans le logement neuf. On trouve chez ces jeunes adultes un refus de la normalisation de leur habitat et mode d'habiter, un souci de combattre l'anonymat tout en gardant une indépendance individuelle forte.

- 1) Plan de Lille Sud - Hazebrouck en 1858
- 2) Plan Ces modèles d'habitat répétitif correspondent de par leur
- 3) unité d'ensemble à la cohésion de la catégorie de population qui
- 4) les occupe ; Ils écartent le risque de désidentification de l'ou-
- 5) vrier de l'abondance par leur insertion dans un milieu urbain sta-
- 6) bilisé. La réhabilitation de l'habitat répétitif revêt donc une im-
- 7) portance culturelle très marquée pour la population en place et il
- 8) ne saurait être question de ne pas prendre en compte, ne serait-ce
- 9) que par la confrontation avec les aménageurs officiels, les modes
- 10) d'aménagement réalisés ou prévus par les habitants actuels. Tout
- 11) ceux-ci luttent contre une réhabilitation parachutée ou contraignan-
- 12) te, contre l'uniformité et l'anonymat. Ils veulent au contraire que
- 13) soit préservée l'intégralité de l'acquis de deux ou trois générations
- 14) de la classe ouvrière en matière de logement. Le phénomène est sensi-
- 15) ble dans toutes les anciennes grandes régions industrialisées, telles
- 16) que le Nord de la France. Entre la promiscuité de la misère dans les
- 17) courées et l'anonymat du H.L.M récent, il existe une politique de l'ha-
- 18) bitat ouvrier permettant à une classe sociale de jouer un rôle moteur
- 19) dans le modelage de paysages urbains, et dans la sauvegarde de la
- 20) "vie urbaine".
- 21) Plan d'origine.
- 22) Plan d'origine.
- 23) La Cité Philanthropique : Photos en 1860 et en 1975.
- 24) Cellules de logements avant et après
- 25) rénovation.

=====

BIBLIOGRAPHIE

TABLE DES PLANCHES

- 1) Plan de Lille Sud - Wazemmes en 1858
  - A - 2) Plan de Lille Sud - Wazemmes en 1884
  - 3) Cité Stammens. Document PACT avant Rénovation.
  - 4) Cité Stammens. Document PACT après Rénovation.
  - 5) Cour de Pologne. Etat des lieux en 1745.
  - 6) " " " " en 1838.
  - 7) " " " " en 1884.
  - 8) " " " " en 1970.
  - 9) " " " " Plan d'ensemble.
  - 10) " " Habitation de type A plan du r.de ch.
  - 11) " " Plan des 1er et 2ème étages.type A
  - 12) " " Axonométrie type A.
  - 13) " " habitation de type B.
  - 14) " " Axonométrie type B.
  - 15) " " Aménagement des 3 maisons contigües par le propriétaire.
  - 16) Cité des Cheminots de Lille-Délivrance. Plan de situation.
  - 17) " " " Plan d'origine.
  - 18) " " " Plan d'origine.
  - B - 19) DOCUMENTS HISTORIQUES CONCERNANT LE LOGEMENT " Plan d'origine.
  - 20) La Cité Philanthropique : Photos en 1860 et en 1975.
  - 21) " " " Cellules de logements avant et après rénovation.
- Ducrocq : L'intervention financière de l'état et des personnes publiques dans l'amélioration du logement populaire. Lille 1975.
- Feron Vrau : Les habitations ouvrières - Lille en 1896. Bulletin de la Société Industrielle de Lille, 1899 n° 27.

=====

## BIBLIOGRAPHIE

A - OUVRAGES GEOGRAPHIQUES

- Bruyelle : Lille-Roubaix-Tourcoing, notes et études documentaires, La Documentation française 1965.
- Coquery : Cours d'Aménagement urbain.
- Dilly : La structure de l'agglomération lilloise. DES Lille 1953.
- Beaujeu-Garnier : Lille, une grande ville ?  
Revue Hommes et Terres du Nord, n°1 1963.
- Kesler, J. F. : Le problème du logement dans la région lilloise, DES Lille 1957.

- Pinchemel G. : Les cours et courettes lilloises.  
Urbanisme et habitation, la vie urbaine Jan. mars 1954.
- Lille, journée de l'habitation du 4 nov. 72.  
Hôtel de Ville, service des relations publiques n° 1.
- Essai d'analyse urbaine : Enquête 54-56 Secrétariat d'Etat à la reconstruction et au logement.

B - DOCUMENTS HISTORIQUES CONCERNANT LE LOGEMENT A L.R.T

- Depinoy et Dufaumentelle : "Les offices publics d'habitations à B. M"  
étude théorique et pratique 1918.
- Ducrocq : L'intervention financière de l'état et des personnes publiques dans l'amélioration du logement populaire. Lille 1925.
- Feron Vrau : Les habitations ouvrières : Lille en 1896.  
Bulletin de la Société industrielle de Lille. 1899 n° 27.

.../.../...

- Lahor J. : Les A.B.M, un art nouveau pour le peuple. Larousse 1909.
- Molinié, Nicod, Ponthier : Comment faire construire sa maison en utilisant la loi Mibot (12 avril 1906) et la loi de déc. 1922. Paris VI 1923.
- Mémoires de la Société d'Emulation de Roubaix 1880- 1965.
- Renouard et Mory : les institutions ouvrières et sociales du département du Nord. Expo Uni. de 1889.
- Vivier G. : La fourniture du logement à l'employeur NAUG
- Alliance d'Hygiène sociale : Roubaix 1911." De la ville taudis à la cité jardin".
- Histoire de Lille et de la région du Nord en 1909, Danel C.
- Archives des comités locaux d'H.B.M des arrondissements de Lille.
- Archives des commissions sur les logements insalubres.
- Villermé et Blanqui, Enquête sur la vie matérielle et morale des ouvriers du textile 1848.
- Thiriez A. : Le problème du logement ouvrier . Lille.

#### C - OUVRAGES HISTORIQUES :

- Beth : la vie quotidienne des classes laborieuses à Lille à travers un grand quotidien du Nord. 1925 - 1929 . DES LILLE
  - Bidault M; : La vie ouvrière à Lille 1890 - 1900 DES LILLE;
  - Bouliuquiez Yves : La situation ouvrière à Lille, R.T de 1924 à 1929. DES Lille.
  - Duveau : La condition ouvrière en France sous le 2ème Empire. Thèse 1960.
  - Pierrard : La vie ouvrière à Lille sous le 2ème empire. 1966 Lille.
  - Pierreuse : La vie ouvrière à Roubaix de 1890 à 1900.
  - Prouvost Jacques : Les courées à Roubaix. Revue du Nord n° 201 1969.
  - Talmy R. : L'Association Catholique des Patrons du Nord. 1884-1895.
  - La Revue du Nord : 1913. 1951. 1966. 1967. 1969. 1955.
  - Miard L. : Les courées du Nord : 150 ans d'insalubrité. in : "le Figaro" 1er mars 72.
- .../...

#### D - OUVRAGES DE LEGISLATION.

---

- Bergel J.L. : Les servitudes des lotissements à usage d'habitation 1970.
- Ducrocq : L'intervention financière de l'Etat et des personnes publiques dans l'amélioration du logement populaire. Lille 1925.
- Vivier G. : La fourniture du logement au salarié par l'employeur NAUG 1949.

#### E - DOCUMENTS SUR LES COUREES DU NORD ET LA REHABILITATION.

---

- Bultot D. : La restauration des quartiers anciens Lille 1974.
- Caroux : Evolution des milieux ouvriers et habitat : DGRS 1974.
- NORA - SIMON  
Eveno : Rapport sur l'amélioration de l'habitat ancien Déc. 75.
- Thiriez A. : Le problème du logement ouvrier . Lille.
- Institut de l'Environnement :
  - Comité interprofessionnel du logement (CIL) de la métropole Nord. Repérage des courées de la métropole Nord - Nov. 1969, tabl. de synthèse.
  - Comité interprofessionnel du logement (CIL) de la métropole Nord. la résorption des courées de la métropole Nord. Nov. 1969. 59 p. 4 annexes.
  - Comité interprofessionnel du logement (CIL) de la métropole. Repérage des courées de Roubaix-Tourcoing. 17 nov 69, 17 tabl.
  - Grosrichard F. : Dans les ghettos de Roubaix  
In "Le Monde", 21 juin 69.
  - Novaille P, : Les courées abritent 30 % de la population de Roubaix. Le bâtiment n° 2, fév. 70, pp. 17-20 fotogr.
  - ORSUCOMN : Note sur l'inventaire des courées de la métropole Nord. 1970, 8p. Annexes, tabl.
  - Centre de Recherches Economiques et de Gestion : Etude sur l'habitat insalubre dans les courées de la métropole Nord. Lille CREGE, avril juin 71, 21 x 29,7 cm, 2 tomes, 166 + 115, ann. et tableaux.
  - GEP du Nord, cellule Etudes Générales, l'habitat insalubre dans les courées de la métropole Nord. In : "Docamenor" n° 22 janv 72, pp 26 à 29 (note de lecture).
  - Miard L. : Les courées du Nord : 150 ans d'insalubrité.  
in : "le Figaro" 1er mars 72.

## TABLE DES MATIÈRES

- Documents communiqués par le P. A. C. T  
(Comité Lillois de Lutte contre les taudis).
- Architecture, Mouvement, Continuité (revue).
- Docemanor (revue).
- C. R. E. S. G. E. 1-3.  
OREAM Nord :  
La résorption des courées dans la métropole Nord.  
2 tomes, Lille 1976.  
L'habitat ouvrier dans l'agglomération lilloise  
de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle  
p. 4 - 30.  
I.a Rappel historique des conditions de production de cet  
habitat p. 4-32.
- A) Le comblement de l'espace libre p. 33  
-----  
- L'apparition de la courée p. 34-38  
- Typologie et description des cours p. 39-40.  
- Mode de vie particulier à la courée p. 40-45.
- B) Les logements d'entreprise p. 15 - 28.
- C) Assistance publique et privée - Modifications apportées  
aux conditions du logement ouvrier par les réglementations  
étatiques de la loi 1894 à la loi de 1928.  
p. 28 - 42.
- I - b Les possibilités de réhabilitation.  
p 43 - 50
- II - Possibilités de réhabilitation.  
Etude de cas choisis pour leur valeur exemplaire p. 51 - 101.
- II - 1  
La réhabilitation des courées : une position difficile à ten-  
nir. p. 52.
- A) Une courée réhabilitée par un organisme officiel : la cité  
Stamens :  
- Présentation de la cité Stamens : p. 52 - 56.  
- La population de la Courée : p. 57.  
- Démographie p. 57  
- Les rapports de la population à la courée p. 58 - 62.

## TABLE DES MATIERES

- I - L'habitat répétitif de type ancien dans l'agglomération de Lille - Roubaix - Tourcoing et ses possibilités de réhabilitation.
- Introduction p.1-3.
- I - 1  
L'habitat répétitif ouvrier dans l'agglomération lilloise de la fin du XIXème siècle et du début du 20ème siècle  
p. 4 - 50.
- I.a Rappel historique des conditions de production de cet habitat p. 4-32.
- A) Le comblement de l'espace libre p.6
- L'apparition de la courée p.6-8
  - Typologie et description des cours p. 9-10.
  - Mode de vie particulier à la courée p.10-15.
- B) Les logements d'entreprise p.15 - 28.
- C) Assistance publique et privée - Modifications apportées aux conditions du logement ouvrier par les réglementations étatiques de la loi 1894 à la loi de 1928.  
p. 28 - 42.
- I - b Les possibilités de réhabilitation.  
p 43 - 50
- II - Possibilités de réhabilitation.  
Etude de cas choisis pour leur valeur exemplaire p. 51 - 141.
- II - 1  
La réhabilitation des courées : une position difficile à tenir. p. 52.
- A) Une courée réhabilitée par un organisme officiel : la cité Stammens :
- Présentation de la cité Stammens : p. 52 - 56.
  - La population de la Courée : p. 57.
    - . Démographie p.57
    - . Les rapports de la population à la courée p.58 - 62.

.../...

B) L'évolution spontanée d'une courée : la cour de Pologne en zone urbaine centrale p. 63.

- Présentation de la cour de Pologne (Plans 5 à 15) pages 63 - 65.
- La population concernée p. 65 - 68.
- La population et l'espace prévu p. 68 - 78.
  - . L'espace de la courée p. 68.
  - . L'aménagement des maisons p. 71 - 78.

CONCLUSION p. 78 - 79.

II - 2 La cité des Cheminots de Lille-Délivrance : Exemple de Logements d'entreprise en milieu semi-urbain. Analyse d'un espace vécu p. 80 - 119.

A) Présentation de la Cité p. 81 - 96.

- . Création de la Cité.
- . Financement.
- . Historique.
- . Terrains.
- . Equipements.
- . Gestion.
- . Equipements sociaux.
- . Analyse des fiches INSEE.

B) L'espace vécu par la population p. 97.

- Le statut d'occupation.
  - a) le locataire p. 97 - 99.
  - b) Le rôle du gestionnaire p. 100 - 103.
  - c) Un souhait général : devenir propriétaire p. 103 - 104.
- Les avantages de la Cité p. 104.
  - a) Le jardin p. 105 - 106.
  - b) La vie de relation p. 106 - 109.
- L'aménagement de la maison p. 109.
  - a) L'espace locatif et ses améliorations p. 109 - 113.
  - b) L'espace appropriatif et les suggestions d'aménagement p. 113 - 117.

CONCLUSION p. 117 - 119

II - 3 Exemple de réhabilitation d'une caserne ouvrière :  
La Cité Philanthropique de Lille p. 120 - 121.

A) Présentation de la Cité p. 121.

Origine et évolution des bâtiments :

- Origine p. 121 - 125
- Evolution dans la gestion et dans le mode d'attribution des logements p. 126.
- Evolution du bâtiment p. 127.
- Caractéristiques de l'opération de Rénovation p. 128 - 133
- La population concernée p. 122 - 123.

B) Les habitants et leurs relations au logement dans la cité rénovée p. 133.

- La cellule d'habitation : un confort inespéré p. 133 - 135.
- L'organisation intérieure des bâtiments : une semi collectivité possible p. 135 - 138.
- La position du logement dans le bâtiment : des inégalités p. 138 - 140
- Relations au quartier p. 140.

CONCLUSION p. 141.

CONCLUSION GENERALE p. 142 - 144.

Table des planches p. 145.

Bibliographie p. 146 - 149.

Planches p. 1 à 22

-----

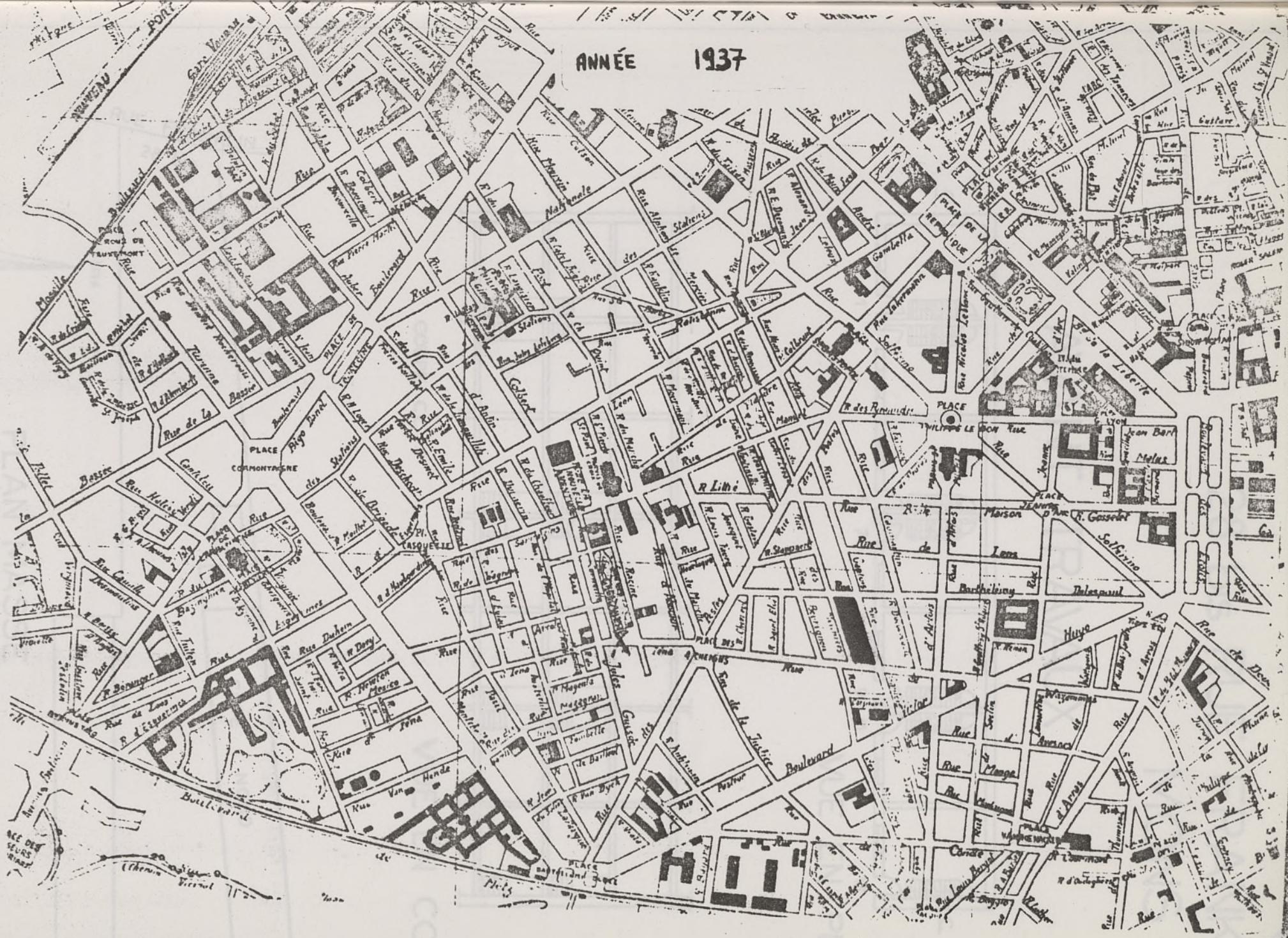
ANNÉE 1858



8581

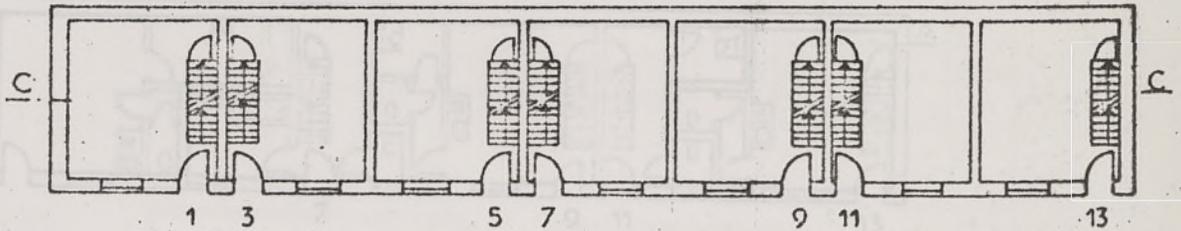


ANNÉE 1937

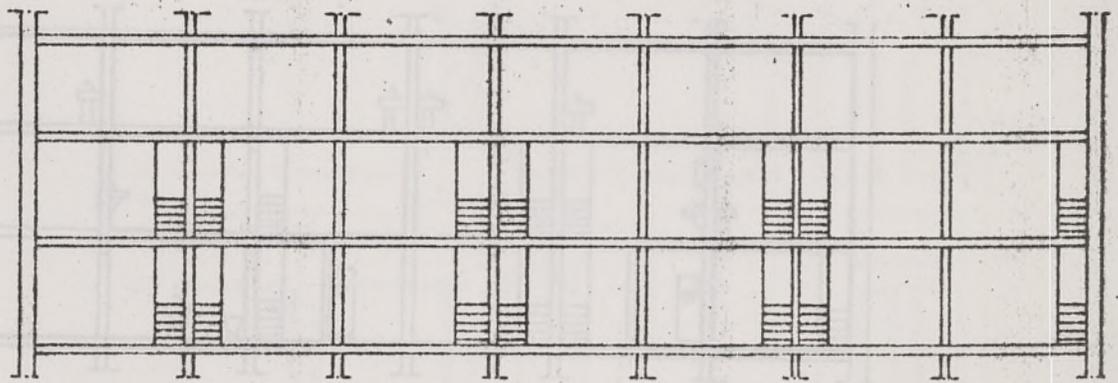


28 bis RUE FRANKLIN  
MONS

# AVANT TRAVAUX

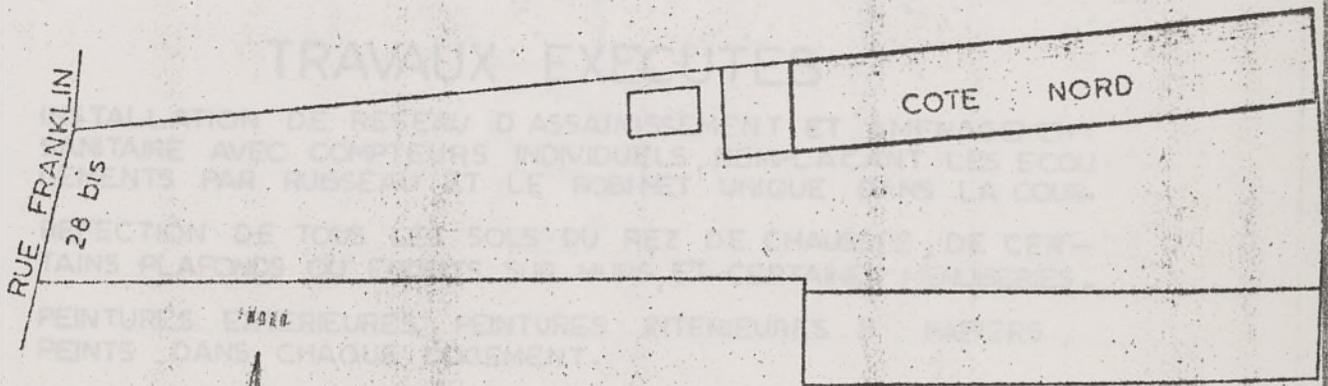


VUE EN PL



COUPE CC

VUE EN COU



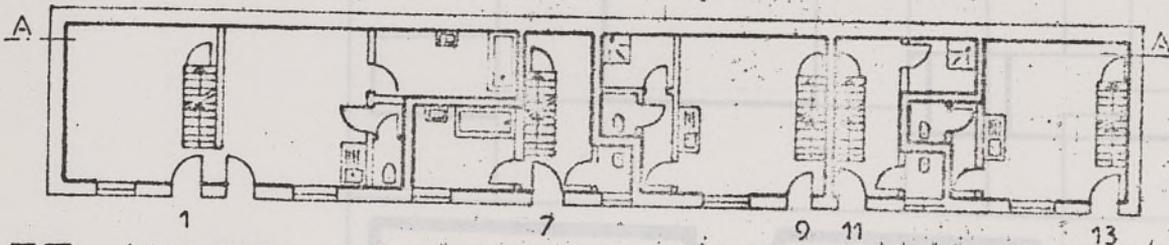
PLAN MASSE

# CITE STAMMENS BAROEUL

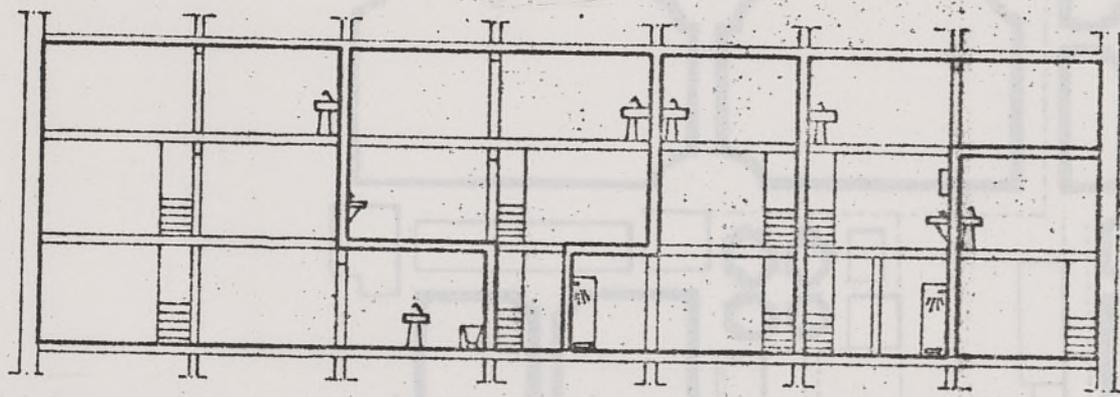
année 1745



## APRES TRAVAUX



COTE NORD



COTE NORD

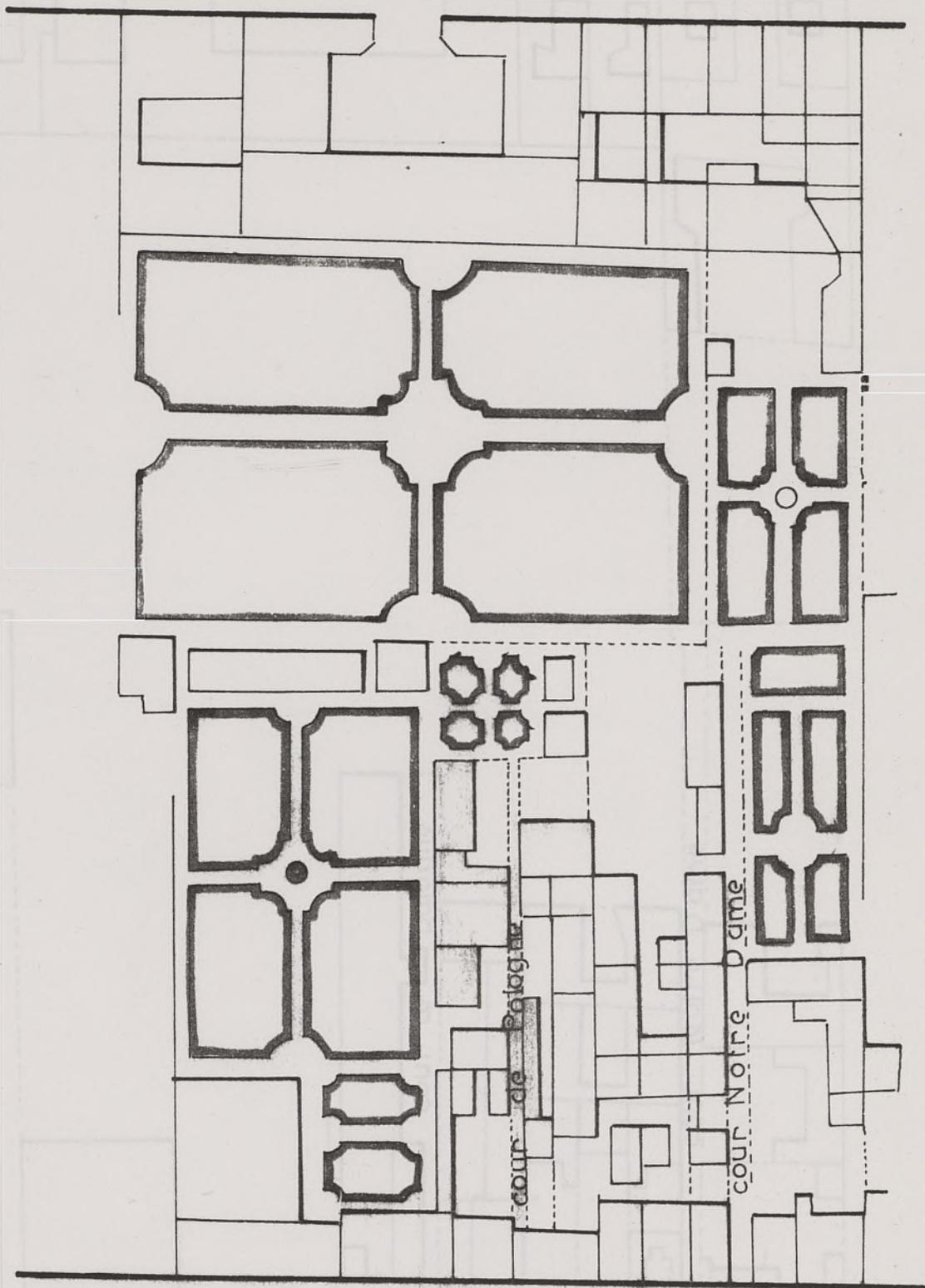
COUPE AA

## TRAVAUX EXECUTES

- INSTALLATION DE RESEAU D ASSAINISSEMENT ET AMENAGEMENT SANITAIRE AVEC COMPTEURS INDIVIDUELS, REMPLACANT LES ECOULEMENTS PAR RUISSEAU ET LE ROBINET UNIQUE DANS LA COUR.
- REFECTION DE TOUS LES SOLS DU REZ DE CHAUSSEE, DE CERTAINS PLAFONDS OU ENDUITS SUR MURS, ET CERTAINES MENUISERIES.
- PEINTURES EXTERIEURES, PEINTURES INTERIEURES ET PAPIERS PEINTS DANS CHAQUE LOGEMENT.
- L'EAU CHAUDE EST ASSUREE PAR ACCUMULATION ELECTRIQUE.

année 1745

rue ROYALE



rue S<sup>t</sup> CATHERINE

rue S<sup>t</sup> CATHERINE

année 1838

rue ROYALE

71

69

67

65

63

61

61

52

50

46

46

44

40

40

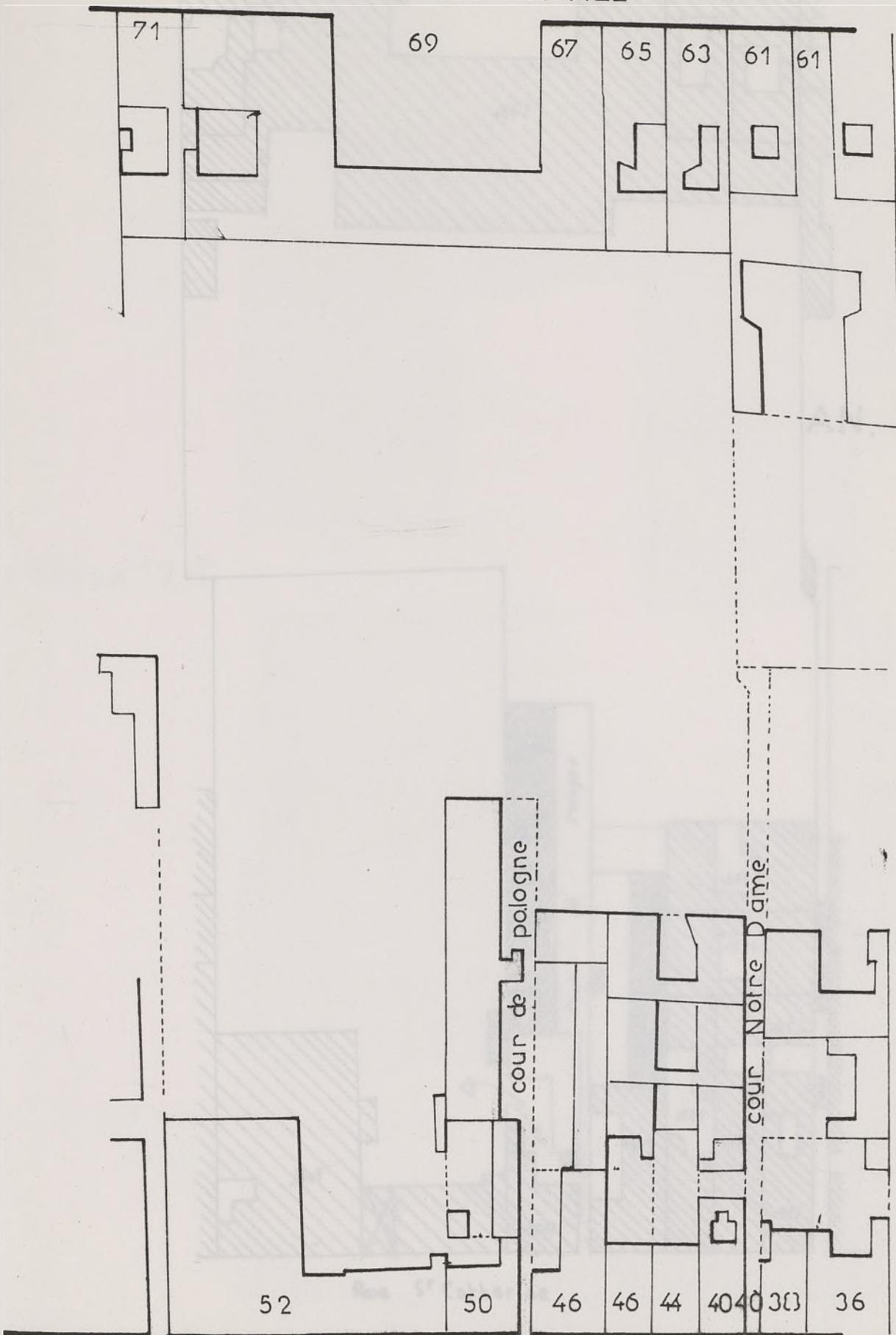
38

36

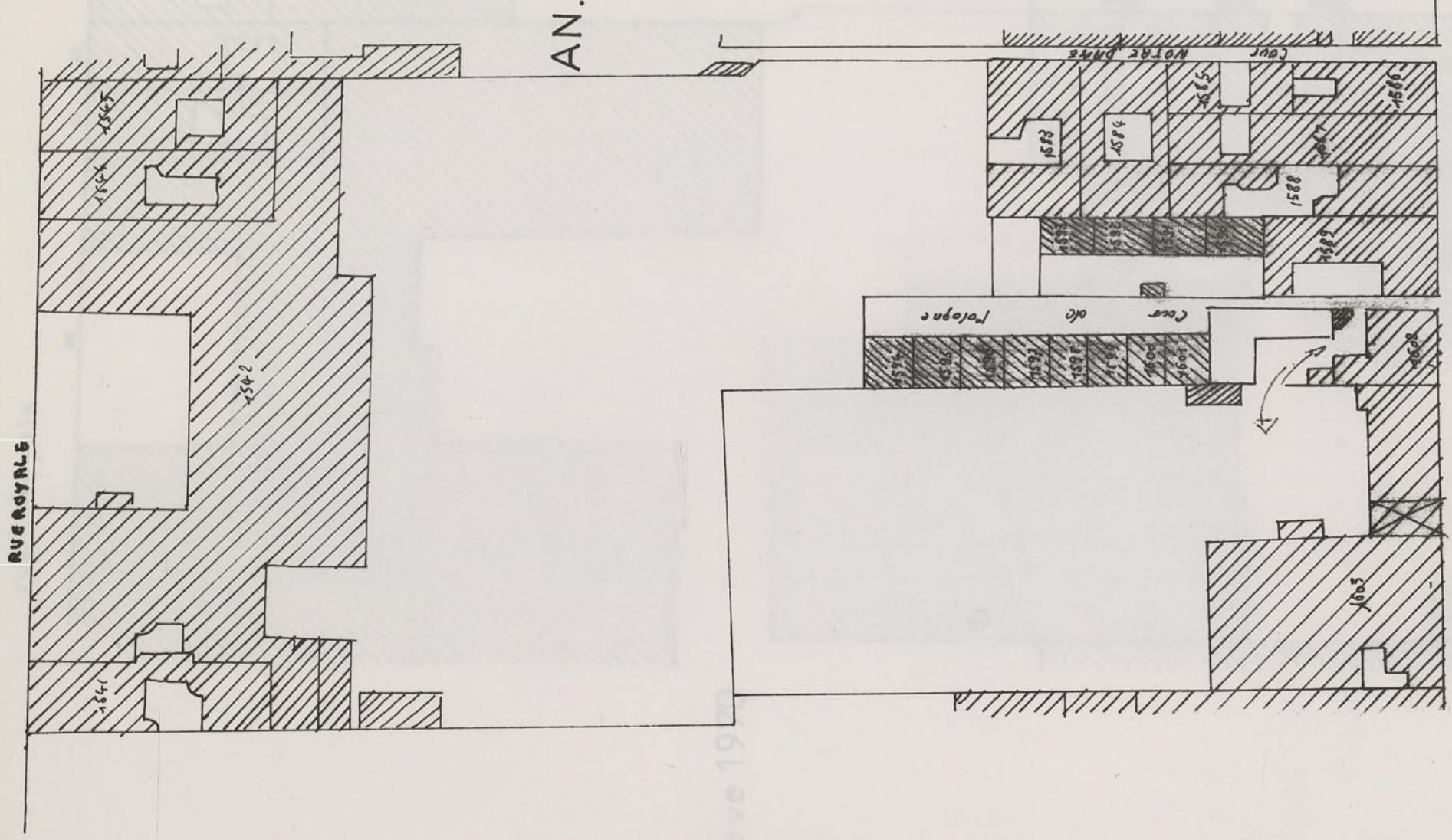
cour de pologne

cour Notre Dame

rue S<sup>t</sup> CATHERINE



AN. 1884

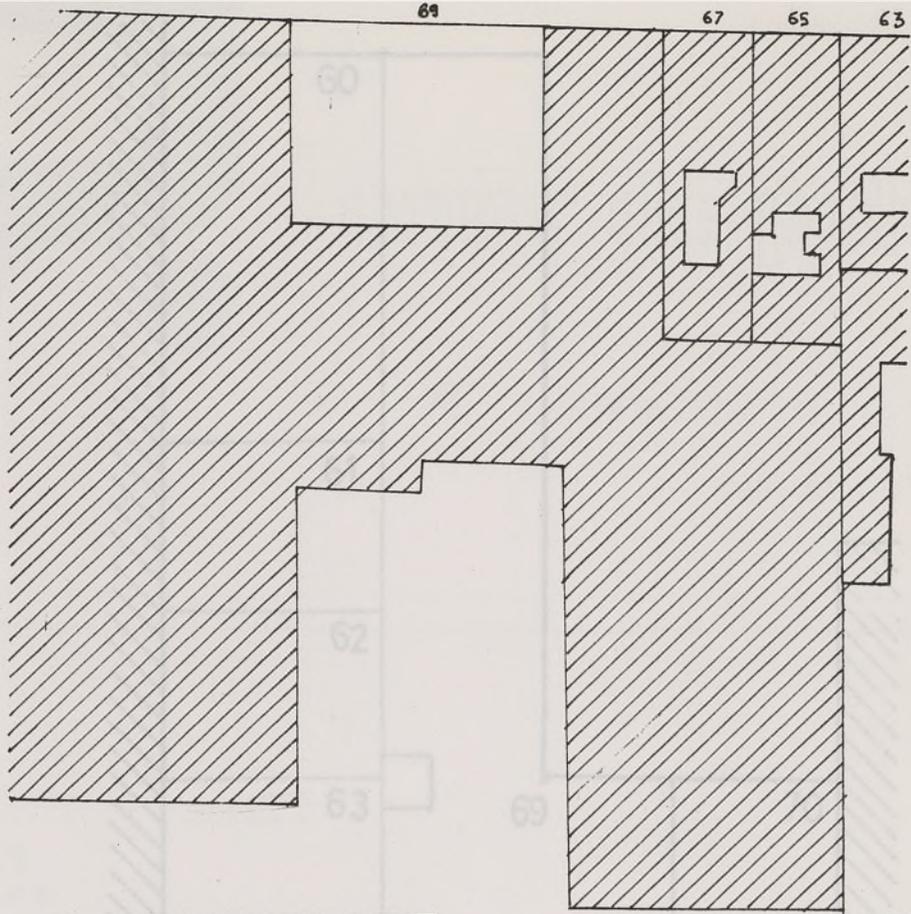


RUE ROYALE

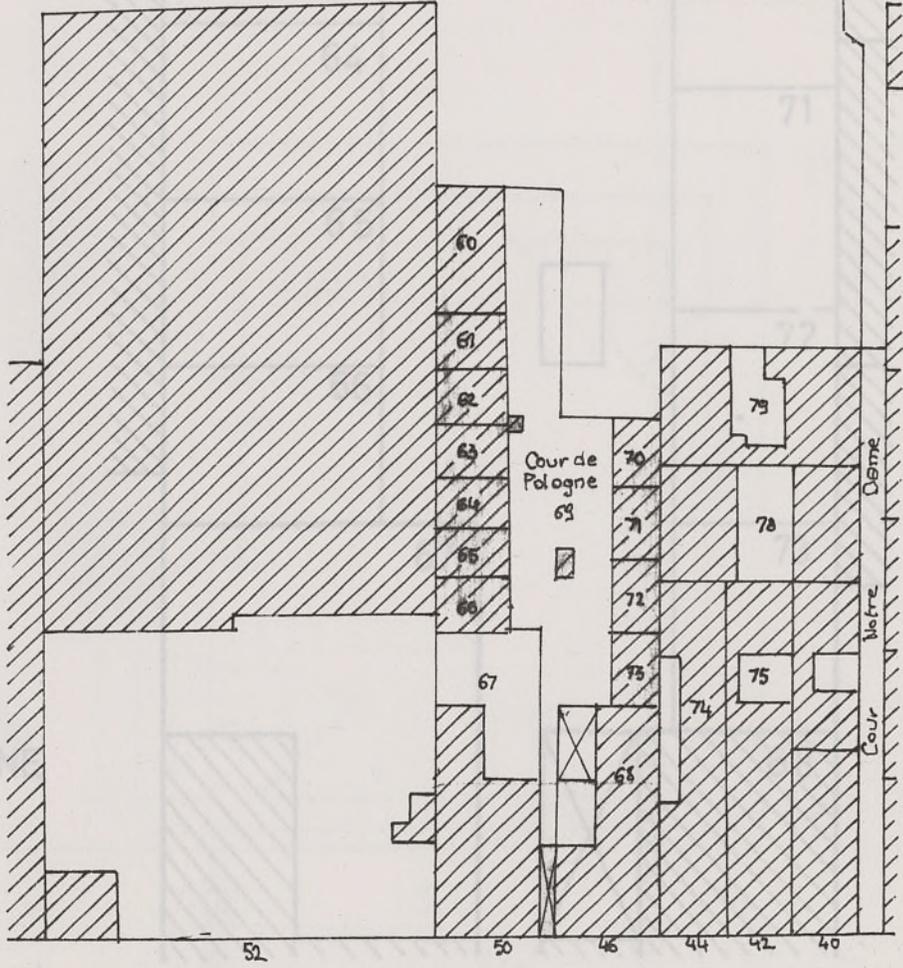
Rue St Catherine

ave 19

rue Royale



releve 1970



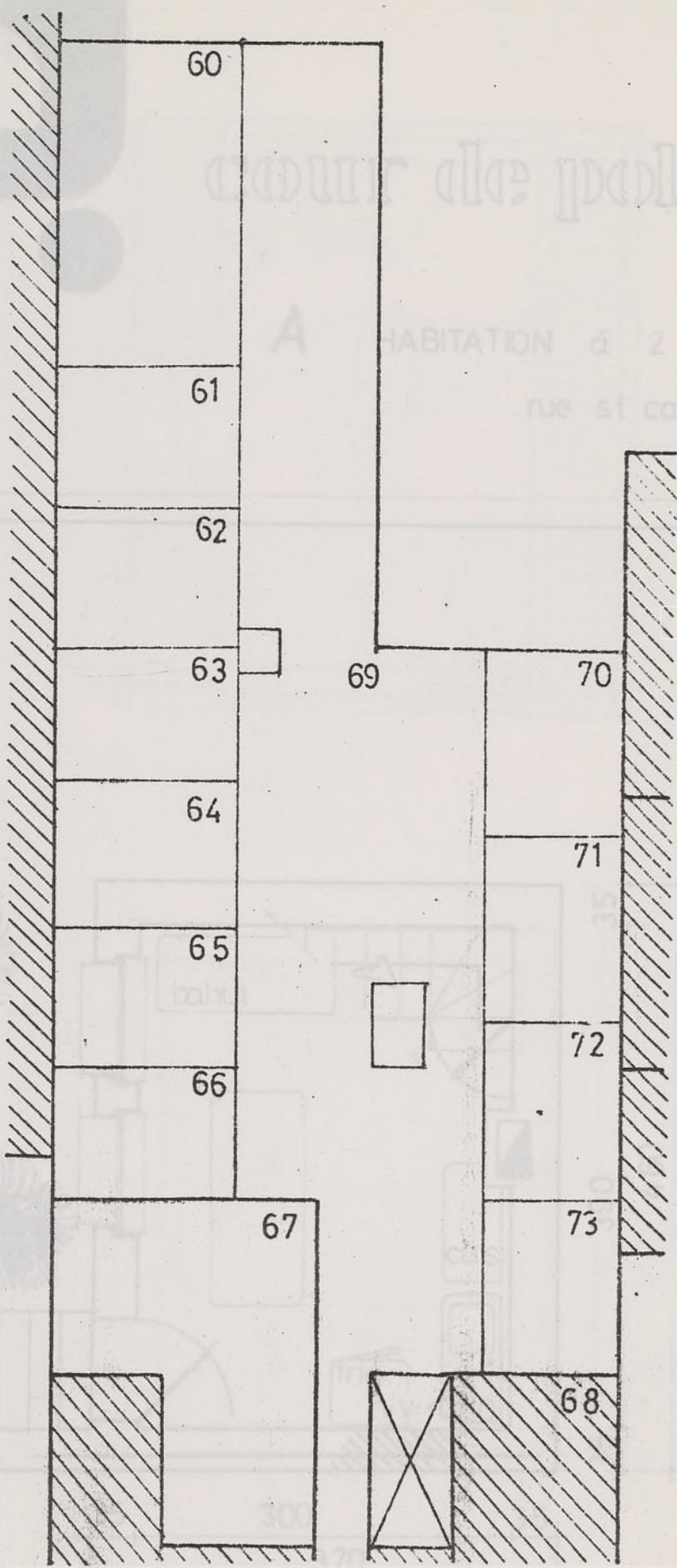
Sainte Catherine

cour de pologne

A HABITATION à 2 niveaux  
rue st catherine

r.d.c.

COUR de  
POLOGNE



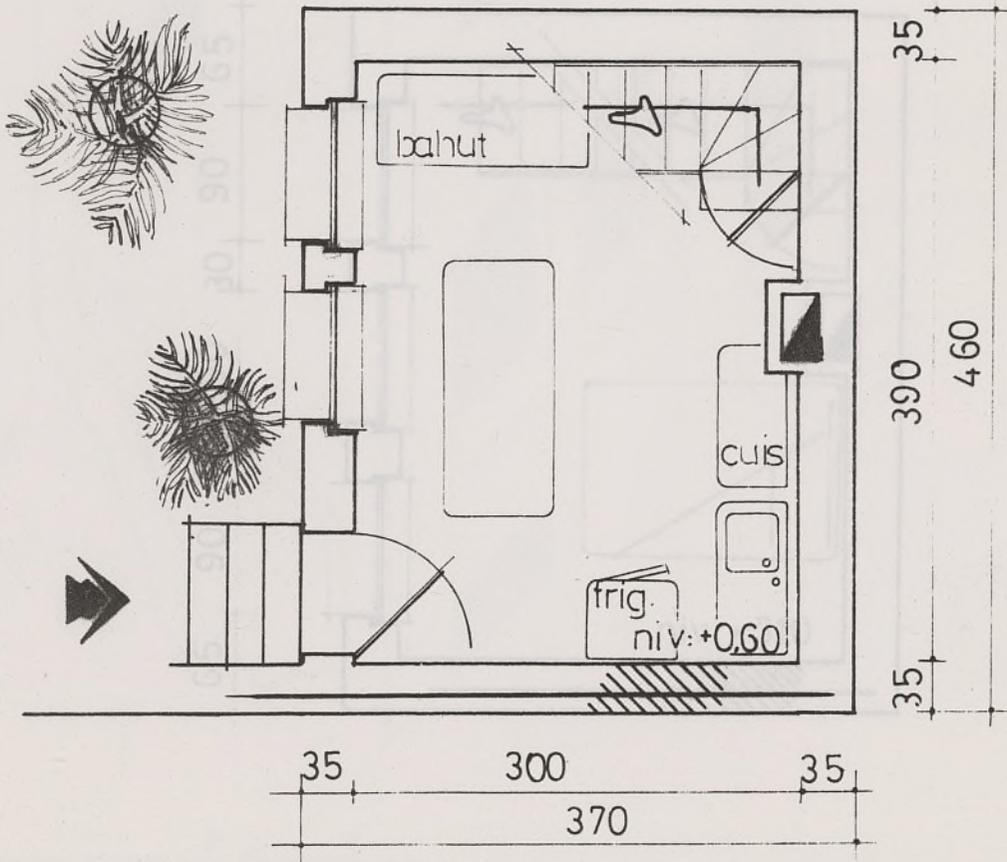


# coeur de pologne

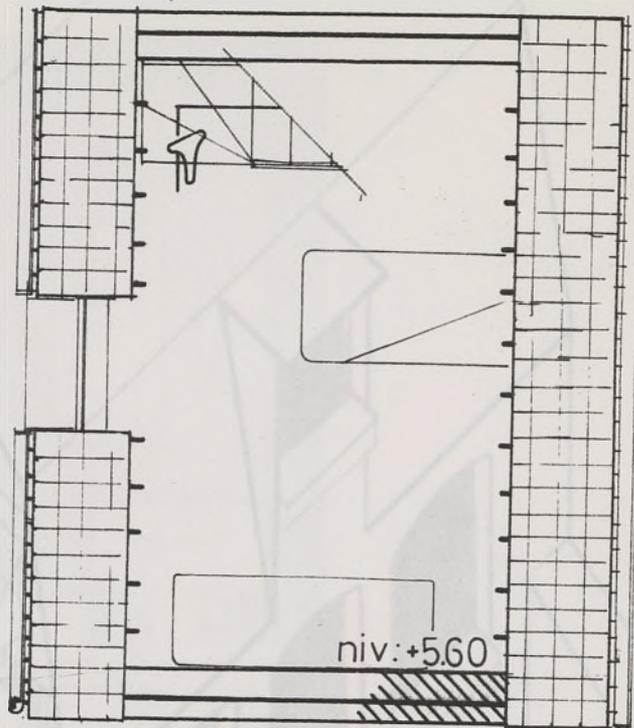
**A** HABITATION à 2 niveaux  
rue st catherine

**r.d.c.**

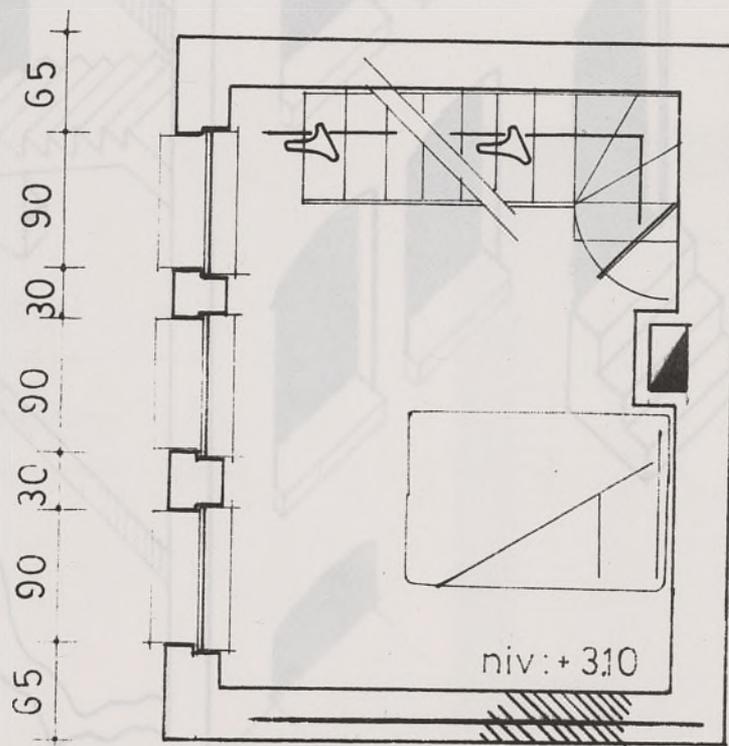
**1 étage**



# 2<sup>e</sup> étage

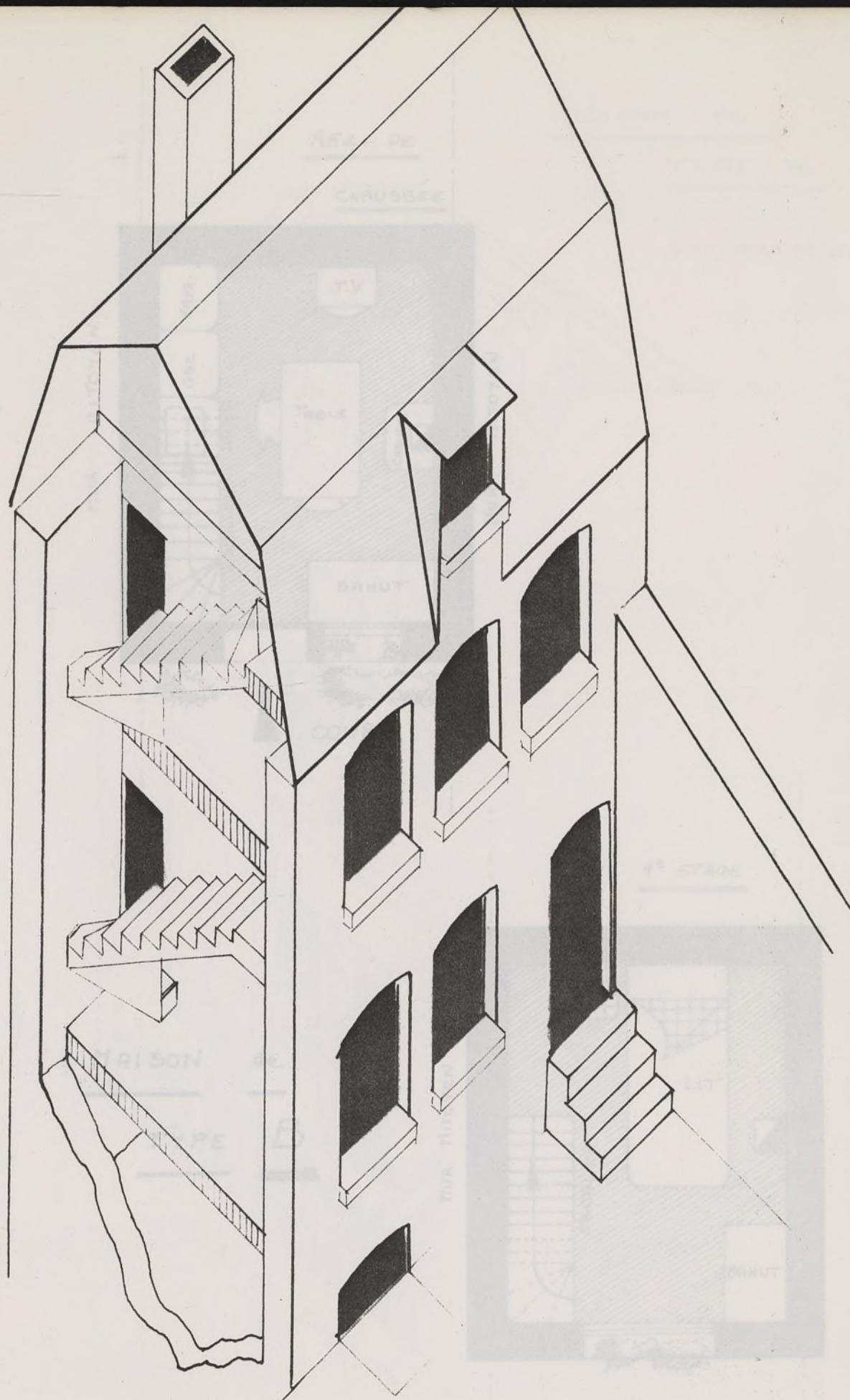


# 1<sup>er</sup> étage



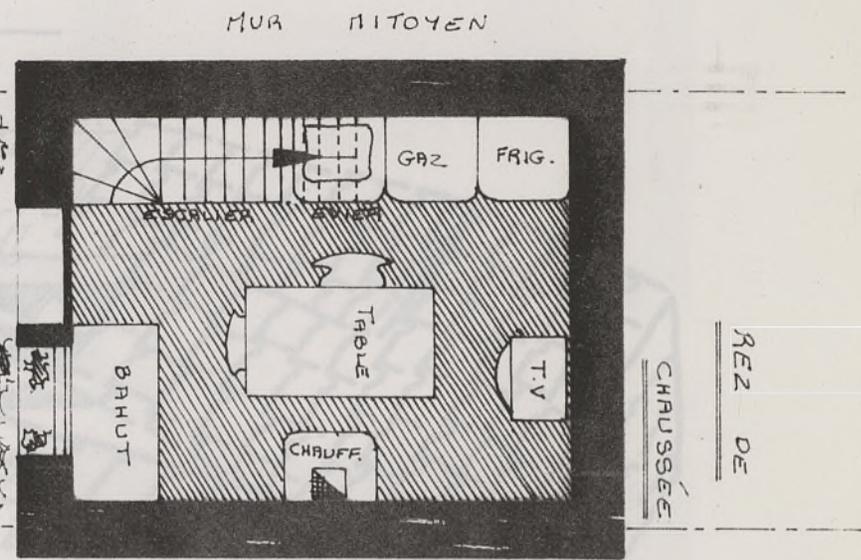
axonométrie

DECH e 1/200

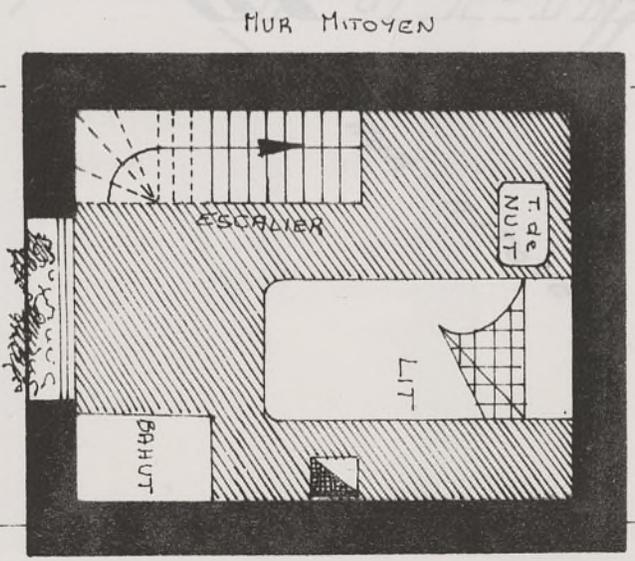


# axonométrie

MAISON de  
 TYPE B



REZ DE  
 CHAUSSÉE



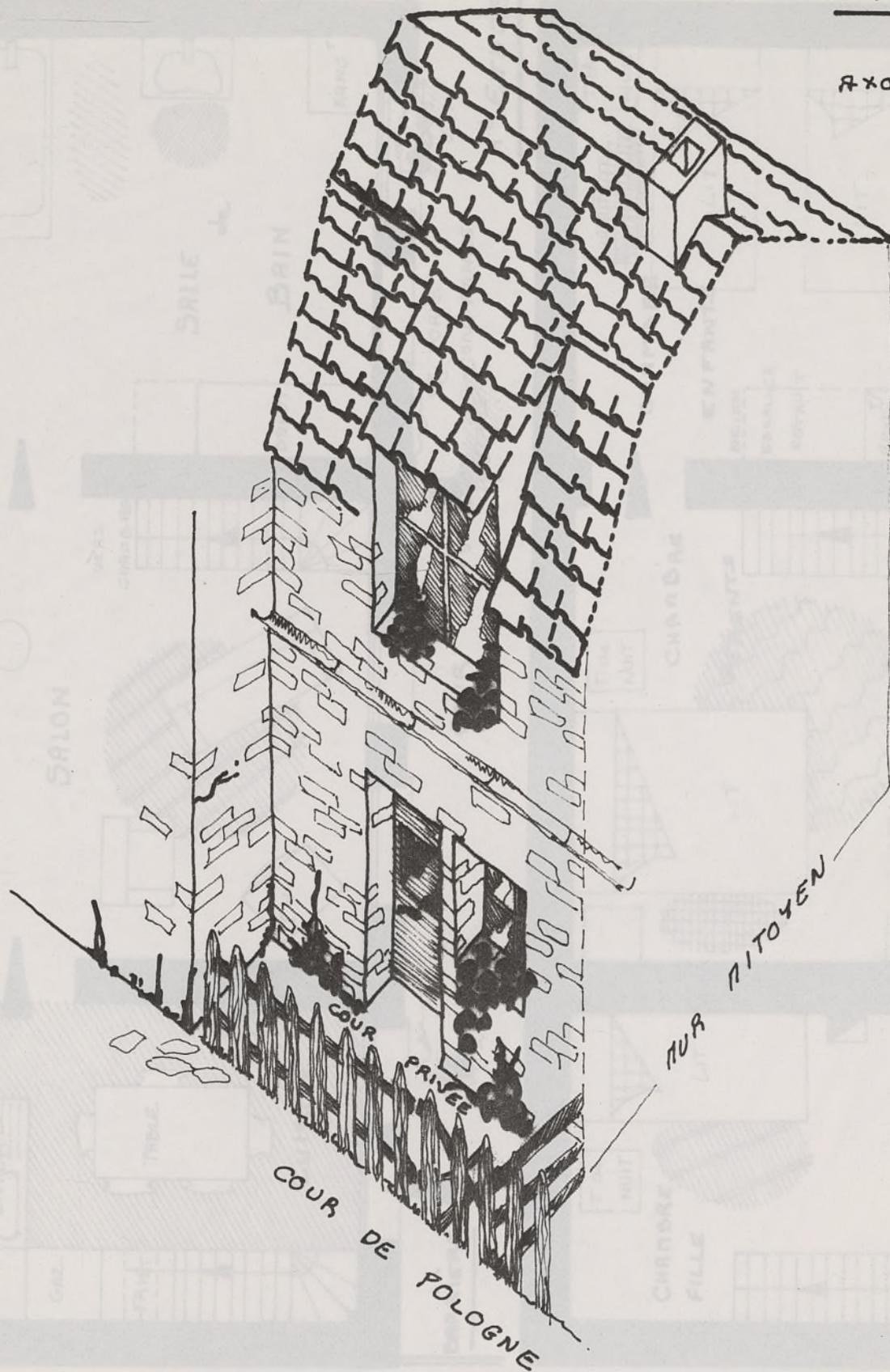
1<sup>er</sup> ETAGE

COUR

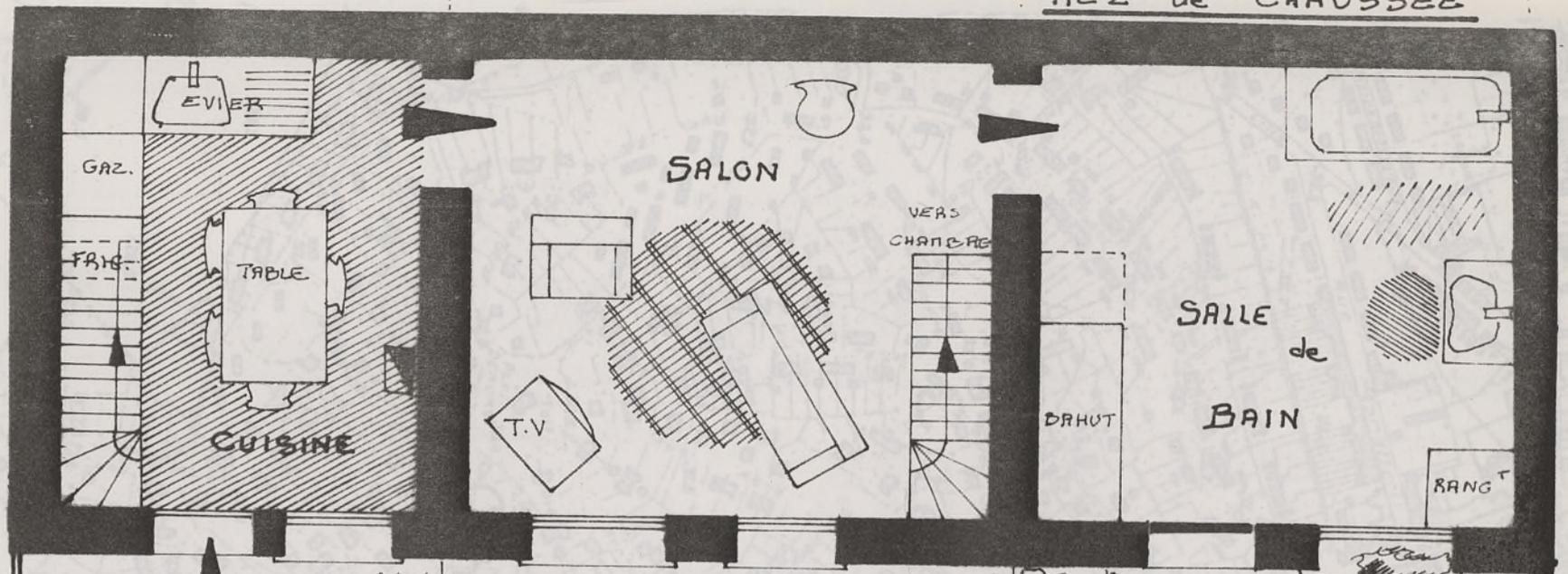
MAISON de

TYPE B

AXONOMETRIE



REZ de CHAUSSEE

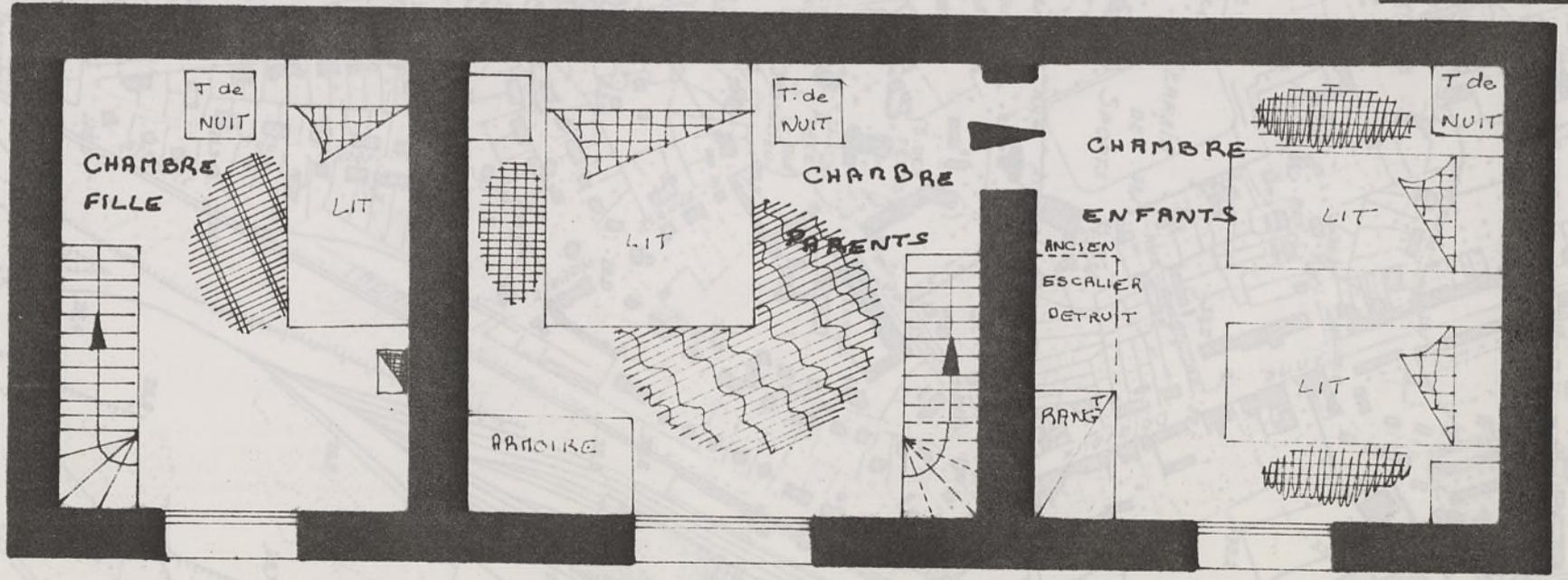


BARRIERE

COUR PRIVEE

PORTE CONDANNEE

1<sup>er</sup> ETAGE



T de NUIT

CHAMBRE FILLE

LIT

T de NUIT

CHAMBRE PARENTS

LIT

ARMOIRE

T de NUIT

CHAMBRE ENFANTS

LIT

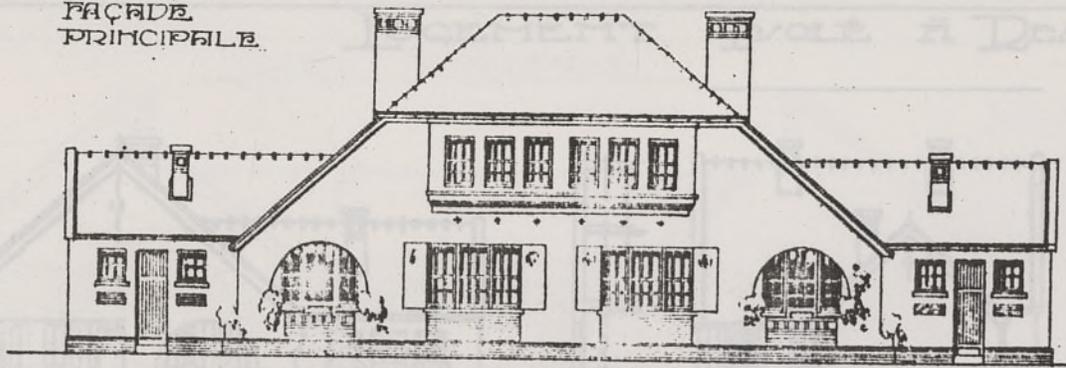
LIT

ANCIEN ESCALIER DETRUIT

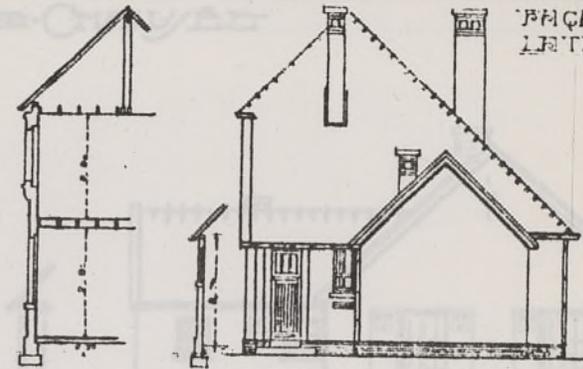
ARMOIRE



FACÈDE PRINCIPALE



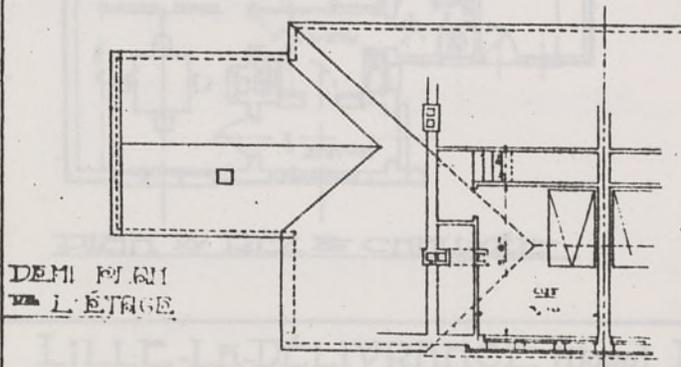
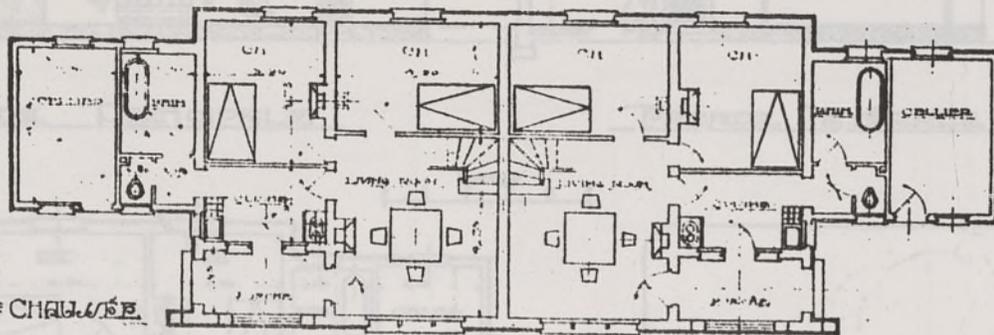
FACÈDE LATÉRIALE



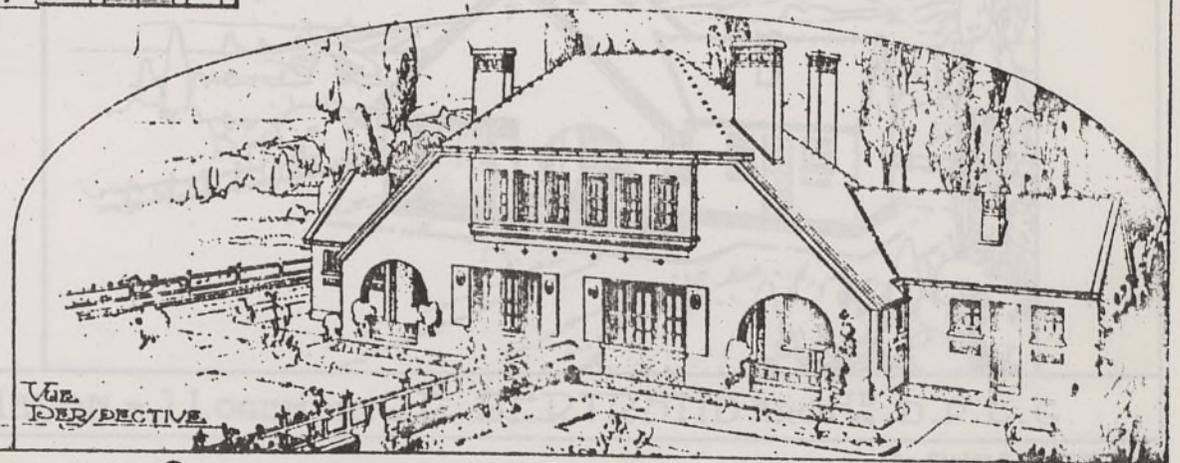
ECHELLE

LOGEMENT DOUBLE  
à REZ. DE CHAUSÉE  
1 CHAMBRE à l'ÉTAGE.

PLAN DU REZ DE CHAUSÉE



DEMI PLAN DE L'ÉTAGE

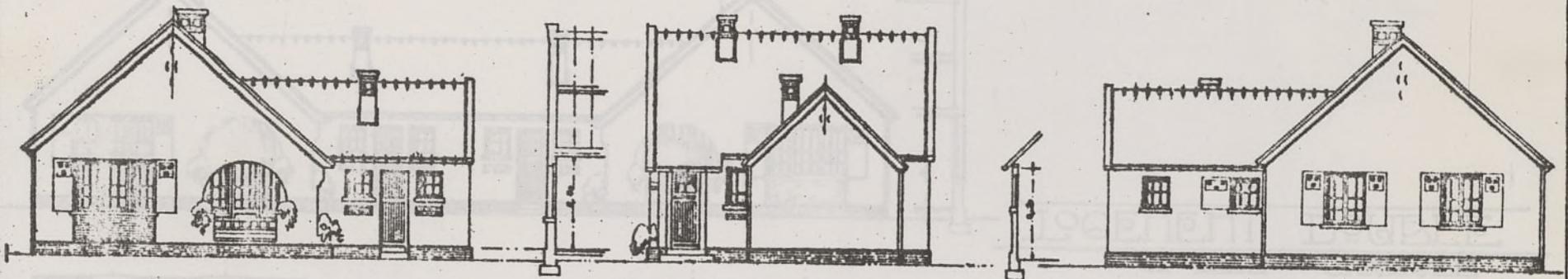


VUE PERSPECTIVE

LILLE-LA-DÉLIVRANCE (Nord) MAISON A 2 LOGEMENTS - E. BERTRAND ARCH<sup>TE</sup> D.P.L.G.

Libr. d'Archit. R. DUCHER, Paris

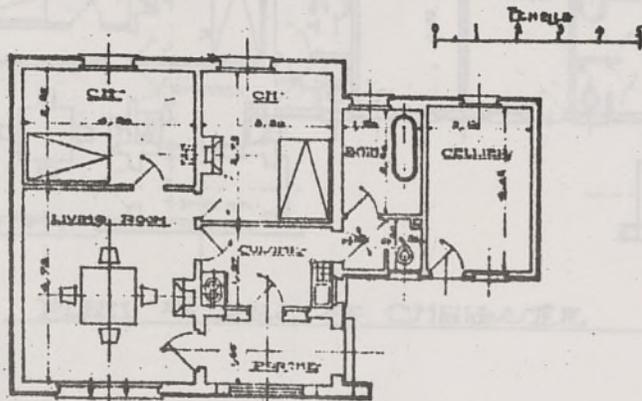
LOGEMENT ISOLÉ À RÉZ. DE CHAUVÉE



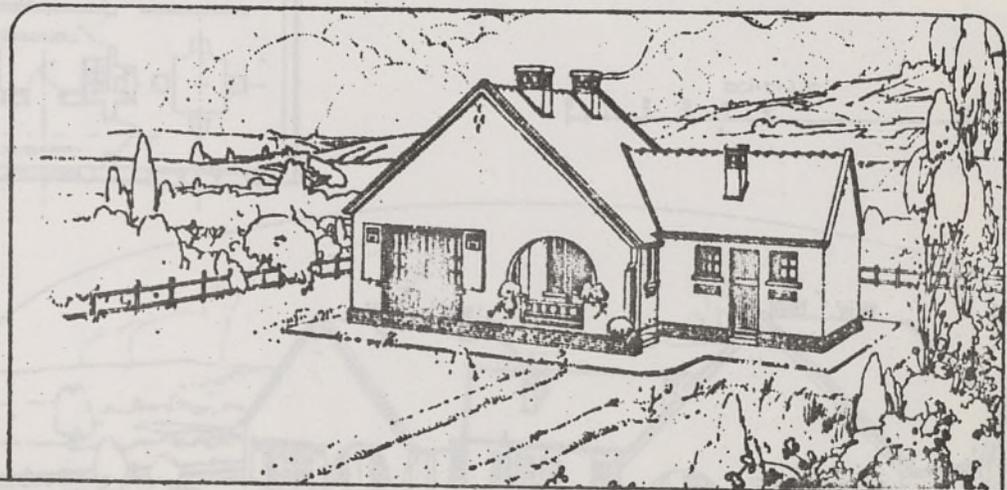
FACADE PRINCIPALE

FACADE LATÉRALE

FACADE POSTÉRIEURE



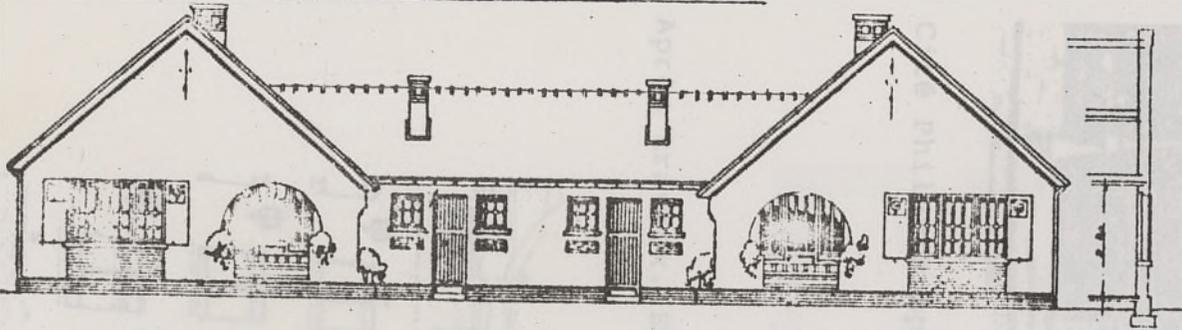
PLAN DU RÉZ. DE CHAUVÉE



LILLE-LA-DÉLIVRANCE (Nord) MAISON A 1 LOGEMENT - E. BERTRAND ARCH<sup>TE</sup> D.P.L.G.

L'Éc. d'Archit. R. DUCHEN, Paris

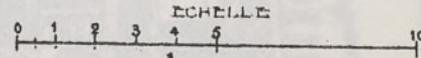
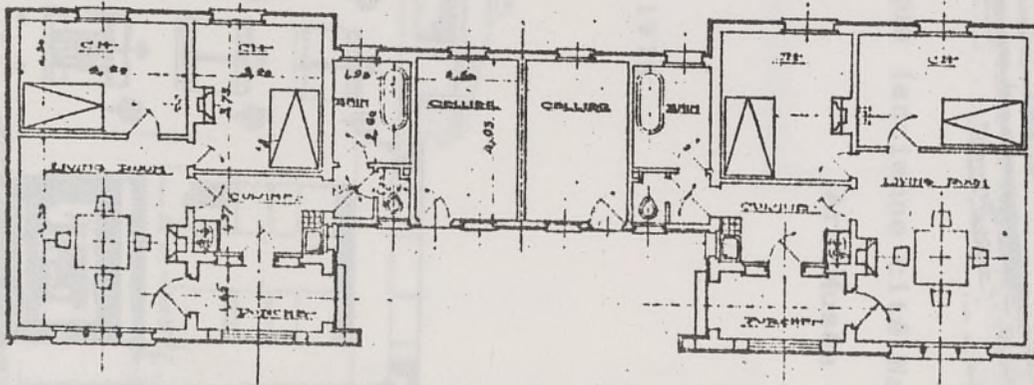
FRONT PRINCIPALE



LOGEMENT DOUBLE

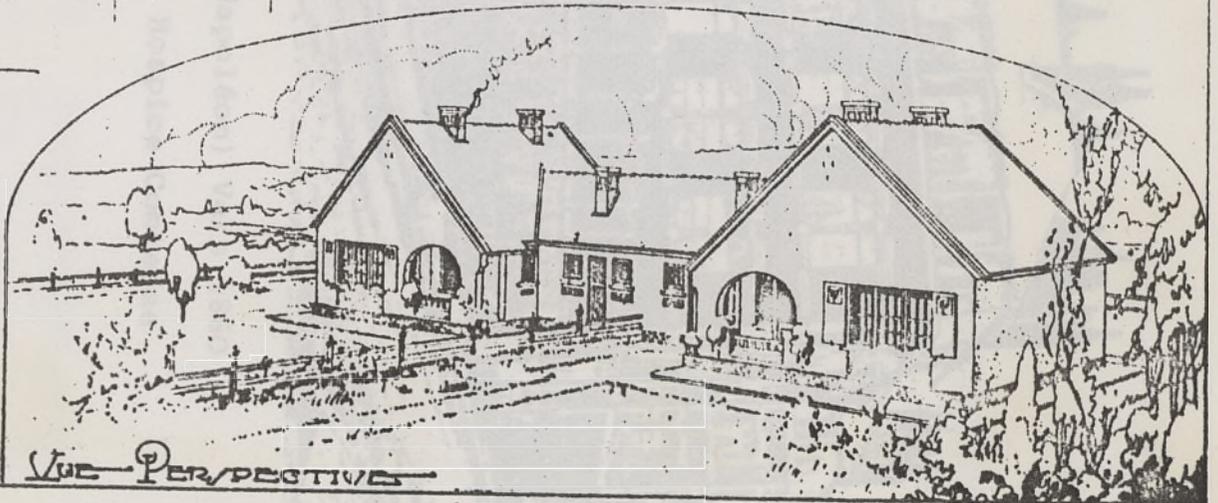
à REZ DE CHAUSSEE

à LILLE LA DÉLIVRANCE  
NORD.



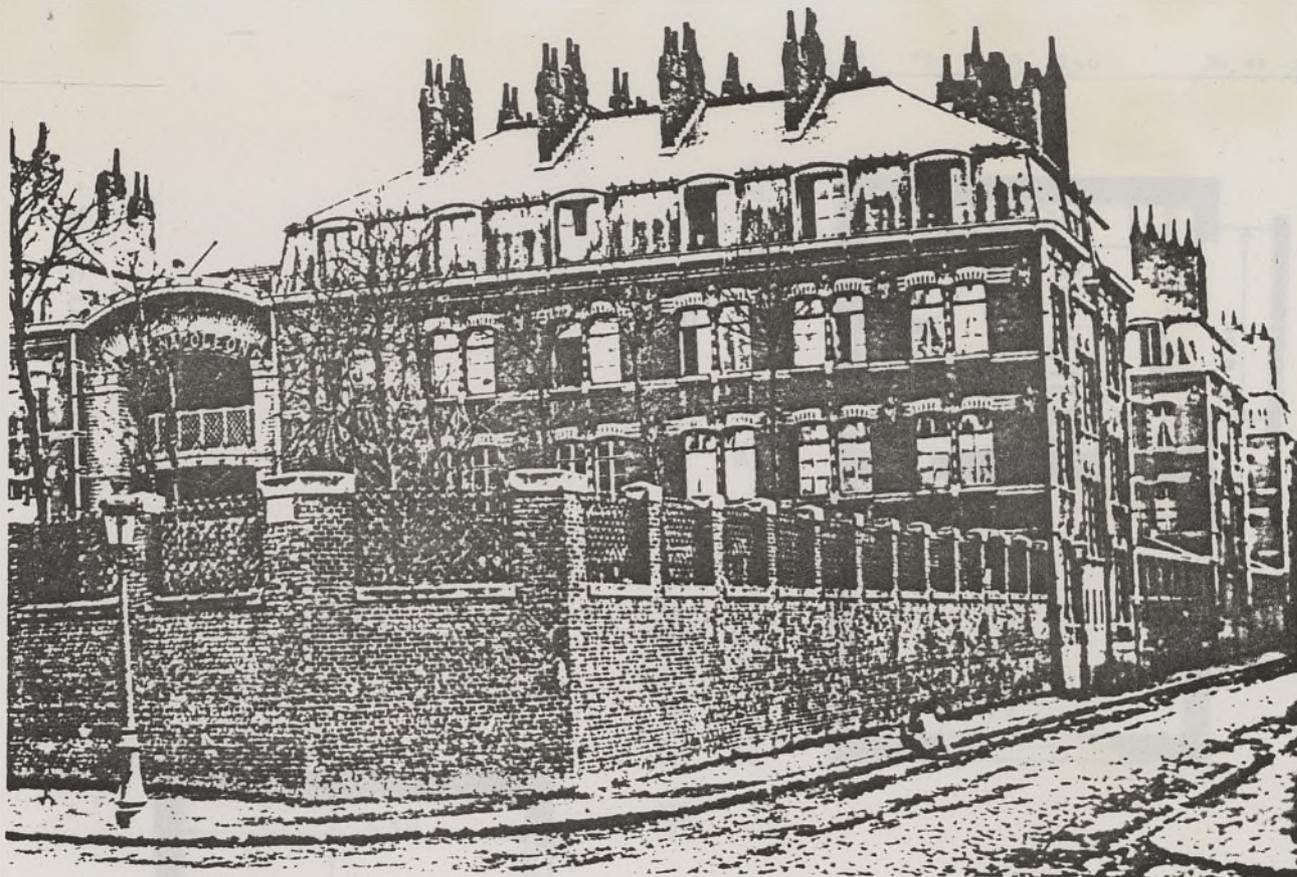
PLAN DE REZ DE CHAUSSEE

E. BERTRAND  
ARCHITECTE  
D. P. L. G.



VUE PERSPECTIVE

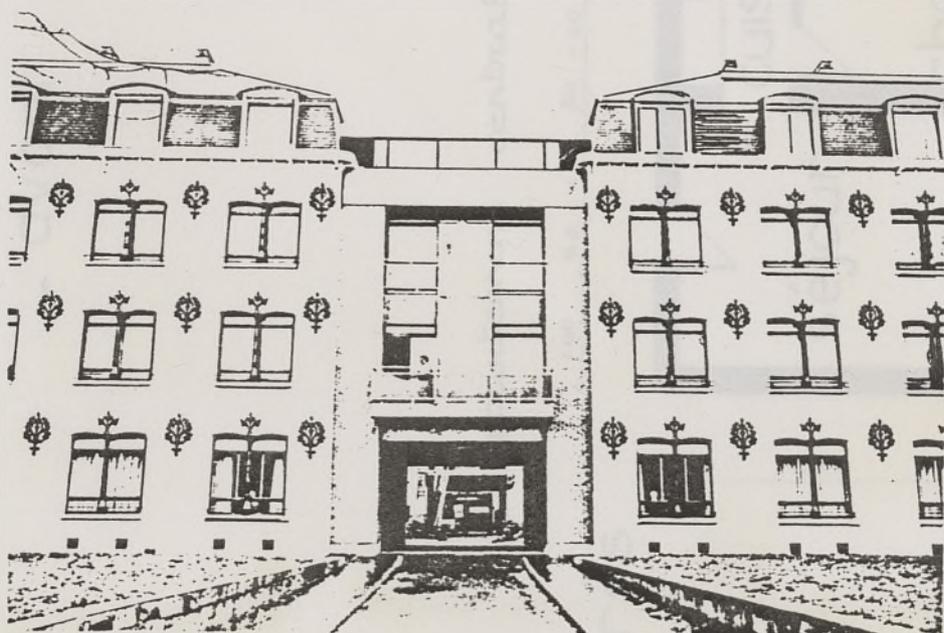
l'abr. d'Archit. R. DUCHER, Paris



Cité Philanthropique (ancienne cité Napoléon) Vers 1860

Ar. Musée Hospice Comtesse

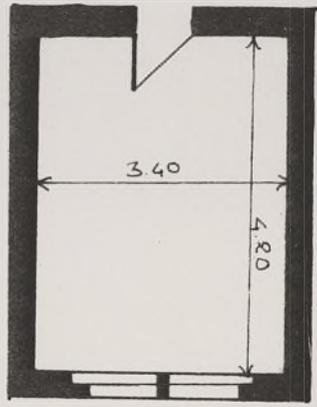
Après travaux. EN 1975



# CITE PHILANTHROPIQUE : bilan de rénovation

ech: 1cm = 1m.

- avant



\* appartement central

\* appartement d'angle

après

